

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA -TEXTO REFUNDIDO-

ENERO 2009

TOMO SEGUNDO

Documento “1. MEMORIA”.

“Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL”.

Documento “3. CATALOGO”

Documento 4. “ESTUDIO ECONÓMICO”

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

ENERO 2009

TOMO SEGUNDO

Documento “1. MEMORIA”.

“Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL”.

Documento “3. CATALOGO”

Documento 4. “ESTUDIO ECONÓMICO”

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^a 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^a 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^a 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 – FINANCIERO

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 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL**

| ÍNDICE | Pag. |
|---|------|
| I.- Antecedentes y objeto de esta Memoria. | 1 |
| II.- Premisas formales y materiales de elaboración de esta Memoria. | 1 |
| III.- El informe definitivo de impacto ambiental del Plan General, y otros Informes de trascendencia ambiental. | 5 |
| IV.- Relación de cuestiones analizadas en esta Memoria. | 14 |
| V.- El ámbito del Plan General y de la evaluación ambiental del mismo. | 15 |
| VI.- La categorización / zonificación global del suelo no urbanizable. | 16 |
| VII.- Los espacios naturales de interés y su tratamiento en este Plan General. | 19 |
| VIII.- La fauna y la flora de interés y su tratamiento en este Plan General. | 22 |
| IX.- La red de corredores ecológicos. | 25 |
| X.- El paisaje. | 26 |
| XI.- La regulación de usos en el suelo no urbanizable. | 27 |
| XII.- Medidas en materia de vivienda. Cuantificación y régimen jurídico. | 28 |
| XIII.- Los bienes y elementos de valor cultural, patrimonial y arqueológico. | 30 |
| XIV.- Cumplimiento de previsiones establecidas en instrumentos de ordenación territorial vigentes. | 31 |
| XV.- La inundabilidad. | 32 |
| XVI.- La zonificación acústica. | 32 |
| XVII.- Los desarrollos urbanísticos planteados en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz" y el ámbito "33. Casco de Bedaio" y su evaluación ambiental. | 42 |
| XVIII.- El planeamiento y las Ordenanzas a promover en desarrollo del Plan General, y su cometido en materia ambiental. | 66 |
| XIX.- Propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias, tanto generales como específicas. | 68 |
| XX.- Medidas de supervisión de los efectos del Plan. Los indicadores. | 79 |
| XXI.- Programa de supervisión del grado de cumplimiento de las medidas propuestas. | 88 |
| XXII.- Síntesis de la evaluación ambiental. | 90 |

ANEXO 1.

COPIA DEL INFORME DEFINITIVO DE IMPACTO AMBIENTAL EMITIDO MEDIANTE
RESOLUCIÓN DE LA VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL DEPARTAMENTO
DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO VASCO,
DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2008.

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTA MEMORIA.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia¹, el Avance de este Plan General y sus propuestas fueron objeto del correspondiente y preceptivo Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Dicho Estudio fue remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa en mayo de 2006 a los efectos de la emisión por el mismo del informe preliminar previsto en la indicada legislación. Pese al tiempo transcurrido, ese informe no ha sido emitido hasta la fecha.

Con posterioridad, mediante resolución de 6 de noviembre de 2008 de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, ha sido formulado el informe definitivo de impacto ambiental de este Plan General.

A su vez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, el Plan General ha de incluir, entre otros extremos, una *"Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan"*.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de esta Memoria es el de dar respuesta a ese mandato legal en el singular al tiempo que paradójico marco conformado por las diversas circunstancias y condicionantes que se exponen en el siguiente epígrafe II, de los que merecen una particular atención los dos que se exponen a continuación. Por un lado, el hecho de que en este caso no haya sido emitido el indicado informe preliminar de impacto ambiental. Por otro, el hecho de que sí hayan sido emitidos otros informes, incluido el definitivo de impacto ambiental, que se toman en consideración y analizan a lo largo de esta Memoria.

En consonancia con ello, considerada desde una perspectiva general, ha de entenderse que la evaluación ambiental de este Plan General y de sus propuestas es la contenida, por un lado, en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental incluido en el Avance de dicho Plan, y, por otro, en este mismo documento, considerándose que las previsiones y propuestas incluidas en éste complementan, reajustan y/o, en su caso, sustituyen a las incluidas en aquél.

II.- PREMISAS FORMALES Y MATERIALES DE ELABORACIÓN DE ESTA MEMORIA.

La elaboración de esta Memoria se acomete en unas circunstancias un tanto singulares que condicionan directamente tanto su misma elaboración como su contenido.

A ese respecto, dada su relevancia, merecen una mínima atención las cuestiones siguientes:

¹ Merecen una particular atención a ese respecto, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, el Decreto de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, de 22 de julio de 2003, y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006, los dos primeros promovidos en esta Comunidad Autónoma, y el tercero por la Administración central.

1.- La evaluación ambiental del Avance de la revisión y de sus propuestas. Solicitud de informe preliminar.

Elaborado en Febrero de 2006, el Avance de este Plan General y sus propuestas fueron objeto de la correspondiente y preceptiva evaluación ambiental.

Dicha evaluación es, concretamente, la expuesta en el epígrafe "XVIII" del documento "1. Memoria" del propio Avance.

Es esa una realidad que procede recordar a los efectos de evitar equívocos que sobre la existencia de dicha evaluación ambiental pudieran desprenderse de la lectura de, por ejemplo, el informe emitido, con fecha 31 de julio de 2006, por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco.

El conjunto formado por el Avance y su evaluación ambiental fue objeto de la tramitación expuesta en el epígrafe "II" del Documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" de este Plan, con la consiguiente exposición pública del mismo.

Paralelamente, en mayo de 2006 fue remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión del correspondiente informe preliminar, que, tal como se indica en el siguiente apartado 5 de este mismo epígrafe, no fue emitido en momento alguno.

2.- Modificación del marco legal-competencial vigente en la materia.

A lo largo del período transcurrido desde, por un lado, la elaboración del referido Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Avance de este Plan General y la posterior solicitud del mencionado informe preliminar, hasta, por otro, el momento actual, el marco legal vigente en materia de evaluación ambiental ha sido objeto de diversos reajustes de carácter competencial.

En concreto, la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, ha introducido novedades tanto en lo referente a la tramitación y aprobación del planeamiento general como a la emisión de los correspondientes informes preliminar y definitivo de la evaluación ambiental del mismo.

Con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, la competencia para la aprobación definitiva de un Plan General en este Territorio Histórico correspondía a la Diputación Foral de Gipuzkoa. Complementariamente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículo 44) y el Decreto de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, de 22 de julio de 2003, el órgano ambiental competente para la emisión de los correspondientes informes preliminar y definitivo referidos a la evaluación ambiental de dicho Plan era el órgano de esa naturaleza de la citada Diputación Foral.

Por su parte, en este momento y de conformidad con lo establecido en el artículo "91.1" de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, la aprobación definitiva de este Plan General corresponde al propio Ayuntamiento de Tolosa. Y este reajuste competencial, asociado a las previsiones del citado artículo 44 de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, hace que, desde finales de setiembre de 2006 (fecha de entrada en vigor de aquella Ley de Suelo y Urbanismo), el órgano ambiental para la emisión de los referidos

informes preliminar y definitivo del planeamiento general sea el órgano de esa naturaleza de la Comunidad Autónoma.

En otras palabras, el órgano ambiental hoy día competente a esos efectos no se corresponde con aquél al que, en su día y de conformidad con la legislación entonces vigente, se remitió el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental a los efectos de la emisión del reiterado informe preliminar.

3.- Adecuación del Plan General a las disposiciones legales vigentes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa y las propuestas a incluir en él han de ajustarse necesariamente a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes con incidencia en las distintas y numerosas materias objeto de dicho Plan.

Si bien la misma constituye uno de los principales referentes a tomar en consideración, ese marco legal no empieza ni acaba con la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. A ésta se han de añadir otras numerosas disposiciones legales de naturaleza diversa, algunas de las cuales se citan en el epígrafe "VI" del Documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" de este Plan.

Como tales disposiciones legales han de ser considerados, además de otras leyes, reglamentos, decretos, etc., los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados.

Con o sin evaluación ambiental, el Plan General está obligado a cumplir los mandatos contenidos en todas esas disposiciones, y a determinar sus propuestas en el marco de los condicionantes resultantes de las mismas.

Eso sí, a los efectos de la correcta aplicación de esas disposiciones legales han de ser objeto de la debida atención, entre otras, las dos cuestiones que se indican a continuación.

Por un lado, la propia existencia formal de esas disposiciones y, por lo tanto, su propio valor jurídico, cualquiera que sea el mismo, ha de entenderse directa y estrechamente asociada a su aprobación última y definitiva de conformidad con los criterios establecidos en cada caso para las mismas.

En otras palabras, las disposiciones no aprobadas debidamente no pueden ni deben ser consideradas como un referente de obligatorio cumplimiento.

Por otro, el valor jurídico (vinculante, orientativo, etc.) de las previsiones establecidas en esas disposiciones es y será, en cada caso, el previsto para cada una de ellas.

Así, ni las previsiones de carácter vinculante deben ser consideradas como orientativas ni éstas como vinculantes.

4.- El Plan General y los instrumentos de ordenación territorial.

De acuerdo con lo expuesto, los instrumentos de ordenación territorial han de ser considerados como disposiciones legales vigentes, y sus previsiones han de ser objeto de la debida consideración en este Plan General.

Eso sí, para su consideración como tales, esos instrumentos han de haber sido debida y definitivamente aprobados.

Conviene recordar a ese respecto dos principios básicos de actuación, estrechamente relacionados entre sí, resultantes de la vigente Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.

Así, por un lado, la validez y vigencia oficial, y puede incluso decirse que la propia existencia, de todo instrumento de ordenación del territorio está condicionada a su aprobación definitiva.

Por otro, la propia idea de la vinculación del planeamiento urbanístico a los instrumentos de ordenación del territorio y a las previsiones contenidas en los mismos está asociada a la necesaria aprobación definitiva de éstos. No es posible aquella sin ésta.

Además, tal como ya se ha comentado, a lo anterior cabe añadir que el carácter vinculante u orientativo de dichas previsiones dependerá de, entre otros extremos, las propias decisiones que a ese respecto contengan los referidos instrumentos.

5.- Inexistencia de informe preliminar de evaluación ambiental.

Dado que, conforme a lo indicado en el citado artículo 62 de la Ley de Suelo y Urbanismo, el objetivo de esta Memoria es el de justificar el cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, la existencia de ese informe es un requisito imprescindible para la propia elaboración de aquella, cuando menos con los fines previstos para la misma en la Ley.

En este supuesto, tal como se ha indicado, dicho informe no fue emitido en momento alguno. En concreto, mediante escrito fechado el 27 de enero de 2007 y recibido el 1 de febrero de este mismo año, el Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa comunicó al Ayuntamiento de Tolosa que, debido a la carga de trabajo, el citado informe no ha podido ser emitido, y que procedía al envío de los informes elaborados y remitidos por otros organismos y entidades ante las consultas efectuadas de acuerdo con el artículo 6 del Decreto de 22 de julio de 2003.

Eso hace que esta Memoria no haya podido cumplir su cometido en los términos previstos en la Ley.

En esas circunstancias, esta Memoria fue elaborada, en origen, a partir del análisis de algunas de las cuestiones expuestas en los distintos informes sectoriales emitidos por esos otros organismos y entidades a las que se hace referencia en el citado escrito de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 27 de enero de 2007.

Con posterioridad, ha sido complementada a partir de la expresa consideración de los informes a los que se hace referencia en el apartado 1 del siguiente epígrafe III.

6.- El informe definitivo de impacto ambiental.

Mediante resolución de 6 de noviembre de 2008 de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco ha sido emitido el informe definitivo de impacto ambiental de este Plan General.

En el siguiente epígrafe se expone su contenido.

III.- EL INFORME DEFINITIVO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL, Y OTROS INFORMES DE TRASCENDENCIA AMBIENTAL.

1.- Introducción.

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

Además, con posterioridad a la aprobación provisional de dicho Plan General han sido emitidos otros informes referidos a distintas materias, cuyo contenido tiene, asimismo y en mayor o menor medida, trascendencia ambiental. Su relación es concretamente la siguiente:

- * Informe de 9 de enero de 2009, emitido por la Agencia Vasca del Agua.
- * Informe de 30 de octubre de 2008, emitido por la Dirección de Ordenación del Territorio, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- * Informe de 31 de octubre de 2008, emitido por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral, del Departamento de Agricultura, Pesca y Alimentación del Gobierno Vasco.
- * Informe de 31 de octubre de 2008, emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, en relación con la aplicación de la Ley de 4 de febrero de 2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- * Informe de 3 de noviembre de 2008, emitido por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- * Informe de 3 de noviembre de 2008, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural, del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- * Informe de 4 de noviembre de 2008, emitido por la Dirección de Suelo y Urbanismo, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

El contenido de esos informes es el expuesto, sintetizadamente, en los siguientes apartados 2 y 3 de este mismo epígrafe.

A su vez, la valoración y, en su caso, la integración en este Plan General de las propuestas contenidas en esos informes, se adecúa a los criterios expuestos bien en esos mismos apartados, bien en los restantes y correspondientes epígrafes de este Documento.

2.- El informe definitivo de impacto ambiental del Plan General. Contenido.

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)”.*

El contenido del referido apartado “2.4 Aspectos ambientales que deberán tenerse en cuenta en el documento definitivo del PGOU de Tolosa” de ese informe es, sintetizadamente expuesto, el siguiente:

- * Adaptación del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General a las modificaciones planteadas a lo largo de su tramitación, lo que implica la incorporación a dicho Estudio de las repercusiones derivadas de, en concreto, las propuestas contenidas en el Documento Complementario del Plan General, elaborado en Marzo de 2008 y aprobado inicial y provisionalmente mediante resoluciones municipales de 29 de abril y 29 de julio de 2008.
- * En consonancia con lo indicado por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco, ha de procederse al análisis de las afecciones derivadas de los desarrollos proyectados en los subámbitos "29.1 Argaña", "20.1 Papelera Amarotz" y "33. Casco de Bedaio" en lo referente a la consecución de los objetivos planteados en, respectivamente, los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) Alto Oria, Río Araxes y Aralar, incluidas sus afecciones en la fauna y la flora presente en éstos.

Dicha propuesta se complementa con la recomendación de determinación en el Plan General de unos retiros mínimos de la urbanización y la edificación respecto de los LIC fluviales.

- * Valoración de la compatibilidad de las propuestas de clasificación como suelo urbano de los terrenos del ámbito "33. Casco de Bedaio" con la normativa y los instrumentos de ordenación del Parque Natural de Aralar.
- * Determinación del impacto paisajístico del desarrollo propuesto en Bedaio sobre la cuenca visual "125. Bedaio", catalogada en el Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV, y proponer las medidas oportunas para garantizar la integración de ese desarrollo en su entorno.
- * Incorporación de las cuencas visuales incluidas en el citado Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV dentro del condicionante superpuesto "C.4 Ámbitos de protección paisajística" del Plan General.
- * Incorporación de la zonificación acústica del término municipal en el Plan General, complementada con la verificación de, por un lado, el *"cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables para cada uso previsto"*, y, por otro, *"la compatibilidad de los nuevos usos con las zonas de servidumbre acústica de la N-1 y el ferrocarril (considerando también el futuro trazado del TAV)"*.

Complementariamente, además de incorporar con carácter normativo en el Plan General la obligación de los instrumentos de desarrollo de cumplir con las previsiones anteriores, se ha de recordar el mandato del artículo 20 de la Ley 37/2003 conforme al cual *"no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de emisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean de aplicación"*.

Por su parte, el contenido del apartado "2.5 Criterios para la evaluación de impacto ambiental de los documentos de desarrollo del Plan" del reiterado informe definitivo de impacto ambiental es el siguiente:

"En los documentos de desarrollo se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

1) Vegetación y recursos hídricos.

- a. Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio. En particular, los planes e instrumentos de ordenación urbanística deberán establecer las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.*
- b. Velar para que la vegetación sea conservada, especialmente los bosques, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación ribereña. Las masas forestales del municipio deberán ser conservadas en toda su extensión y diversidad, en razón de las funciones protectoras, productoras, conectoras y sociales de los bosques.*

2) Contaminación acústica.

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica, recogiendo, por ejemplo, en la instrucción municipal para los proyectos de urbanización los mecanismos de control acústico:

- i. Dimensionando la calzada de tal forma que la sección de la calle sea como mínimo del doble de la sección de la calzada.*
- ii. Aglomerados: Utilizando pavimentos absorbentes del ruido cuando éste sea el principal inconveniente (la reducción es del orden de 2 dBA, poco, pero no desestimable). Con la urbanización de las calzadas en aglomerado asfáltico absorbente acústico, con una menor proporción de betún y una mayor porosidad, se consigue además una menor absorción de calor.*
- iii. Plantando arbustos que actúen como barreras de sonido y que éstos tengan alturas diferentes (arbustos en el borde de la acera y árboles altos más cerca de la edificación) de manera que contribuyan a levantar el sonido.*
- iv. Aproximando las barreras acústicas a la fuente del ruido o próximas a la edificación que se quiera proteger, al funcionar mejor que cuando se sitúan en puntos intermedios.*

3) Contaminación lumínica..

Promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, mediante, por ejemplo, el establecimiento de una Ordenanza Municipal de alumbrado exterior similar a la propuesta realizada por el Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía, IDEA, con el fin de:

- a. Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades.*
- b. Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.*
- c. Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios..*

4) *Riesgos naturales. Inundabilidad.*

Evitar, en lo posible, la ocupación urbanística de las zonas donde haya riesgo frente a avenidas de 100 años de período de retorno reservando estas zonas para los espacios libres a incluir en los desarrollos. En este sentido deberá atenderse a los "Criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad" elaborados por la Dirección de Aguas.

5) *Fomento de la movilidad sostenible.*

Reconducir el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta) y el transporte colectivo –tren, tranvía, autobús- con el objetivo de que la distancia recorrida por las personas en esos medios de transporte alcance el 40% del total anual (medido en pasajeros-kilómetro).

a. Agilizando la creación o ampliación de redes de tranvía, metro o Euskotren.

b. Favoreciendo la circulación del transporte público y las bicicletas, con dotaciones suficientes y atractivas de vías seguras o separadas de las del tráfico rodado. Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie. El espacio peatonal dentro de una vía con tráfico rodado debe ser, como mínimo, del orden del 40% del total de ese vial. La acera mínima para el uso peatonal será de 3 metros.

c. Garantizando el acceso del transporte público al área y prever las paradas del mismo en el planeamiento de desarrollo.

6) *Eficiencia energética.*

a. Impulso de las instalaciones de distrito para calefacción o campos solares, previendo, por medio de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, la regulación de medidas de ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales, con la consiguiente determinación de su alcance tanto material (instalaciones de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.) como espacial (área, sector, determinadas partes de determinados barrios, etc.).

b. Inclusión de incentivos fiscales en el impuesto de bienes inmuebles dirigidos a los titulares de viviendas que mejoren al menos en un 50% su rendimiento energético.

c. Elaboración de planes locales de autonomía y eficiencia energética, que contemplen actuaciones en la totalidad de los edificios dependientes de cada administración.

7) *Suelo y permeabilidad.*

a. Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Al menos el 50% de la superficie total de aparcamiento debería ser permeable al agua de lluvia. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

b. Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno".

En el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se incluye una copia del citado informe definitivo de impacto ambiental.

3.- Contenido de los restantes informes emitidos por distintas entidades administrativas en materias de su competencia, con incidencia en las previsiones de este Documento.

3.1.- Informe de la Agencia Vasca del Agua, de 9 de enero de 2009.

Al tiempo de informar favorablemente el Plan General, se plantea con carácter vinculante:

"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 Cuencas Cantábricas Orientales. En esta fase deberán presentarse los estudios hidráulicos relativos a las Áreas 4, 21 y 26 y las soluciones adoptadas deberán ser conformes con los "Criterios de Usos del Suelo en función del grado de Inundabilidad" del anexo 2 de este informe".

Complementariamente, se recomienda la adecuación de las edificaciones de los ámbitos y subámbitos "4. Guadalupe-Avenida de San Sebastián", "9.3 Corazonistas" "12.3 Paseo S. Francisco 20-22", "12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36", "13. Laskoain", "14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)", "20. Amarotz", "21. Papelera Araxes" y "26 Olarrain, a las medidas establecidas en los citados "Criterios de Usos del Suelo en función del grado de Inundabilidad"..

3.2.- Informe de la Dirección de Ordenación del Territorio, de 30 de octubre de 2008.

- * Se informa favorablemente la zonificación del suelo no urbanizable propuesta.
- * Se indica que la zona de protección de los cauces fluviales a su paso por las áreas de interés naturalístico en suelo no urbanizable ha de tener una anchura de 50 metros en cada lado.
- * La implantación de usos residenciales de nueva planta destinados a vivienda vinculada a explotaciones agrícolas o ganaderas ha de entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- * La autorización de usos extractivos no contemplados en el Plan General ha de entenderse condicionada a la previa y preceptiva modificación formal del mismo.
- * Los desarrollos urbanísticos proyectados se han de adecuar a los criterios establecidos en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV en los referente a su retiro de los cauces fluviales en las concretas distancias establecidas en ese Plan, que procede incorporar a las correspondientes Normas Particulares.
- * Se informan favorablemente los desarrollos residenciales y de actividades económicas proyectados.

3.3.- Informe de la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral, de 31 de octubre de 2008.

- * Prever, con carácter vinculante, la adecuación de las nuevas explotaciones ganaderas a los criterios establecidos en el Decreto de 6 de julio de 2004 (Decreto 141/2004), por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
- * Con carácter orientativo o de recomendación:
 - Vincular los desarrollos que conlleven la reclasificación de terrenos de no urbanizables a urbanizables o urbanos a, por un lado, la previa evaluación de sus afecciones en las explotaciones agrarias existentes, y en los suelos y actividades vinculados a las mismas, y, por otro, la determinación de las correspondientes medidas correctoras.
 - Adecuar la zonificación del suelo no urbanizable, así como los condicionantes superpuestos, a los criterios establecidos a ese respecto en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

3.4.- Informe de la Viceconsejería de Medio Ambiente, de 31 de octubre de 2008, referido a la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

La atención del informe está centrada en recordar determinados criterios y pautas de intervención establecidos en la legislación vigente en la materia, sin que contenga referencias a cuestiones estrictamente relacionadas con las propuestas del Plan General.

3.5.- Informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental, de 3 de noviembre de 2008.

- * Con carácter vinculante, en lo referente 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 el "subámbito 20.1 Papelera Amarotz", las *"fichas de dichos ámbitos deberán incorporar que los planes especiales de desarrollo de esos ámbitos o, en su caso, el propio proyecto de obra pública que definta 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 serán revegetadas mediante especies típicas del entorno ripario".*
- * Con carácter orientativo y/o de recomendación se plantea:
 - El tratamiento de los Lugares de Importancia Comunitaria del municipio (Aralar, Ernio-Gatzume, río Araxes, Alto Oria) como Condicionantes superpuesto de Espacios Integrantes de la Red Natura 2000, complementado con la previsión de que cualquier actuación proyectada en los mismos o que pueda afectarlos ha de entenderse sujeta a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE.

- En lo referente al ámbito "29 Aldaba-Berazubi Haundi", recoger en su Norma Particular que:
 - . Las edificaciones han de ubicarse fuera del límite del LIC Alto Oria.
 - . En esa franja se autorizan, exclusivamente, *"labores de recuperación de la vegetación de ribera, evitando en todo caso modelos de desarrollo del tipo de parques urbanos o zonas ajardinadas (tipo césped y árboles ornamentales)"*.
- Incorporar en las Normas Particulares de los ámbitos "3. La Asunción", "18. Apatta Eureka", "25. Usabal Kirolgunea", "23. Usabal Industrialdea 2" y "26. Olarrain" *"medidas concretas que aseguren la preservación de los rodales bosque autóctono o, en el caso de que sea absolutamente imprescindible su eliminación, medidas compensatorias que aseguren la restauración de una zona ambientalmente degradada del municipio, en una superficie igual o mayor a la afectada"*.
- Prever la incorporación a los planes especiales proyectados en los ámbitos urbanísticos de Urkizu y Bedaio de los correspondientes estudios paisajísticos que analicen y garanticen la integración de los desarrollos proyectados en los mismos en el entorno territorial y natural del que forman parte.

3.6.- Informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, de 3 de noviembre de 2008.

Se alude a la conveniencia de introducir determinados reajustes en el Catálogo del Plan General, tanto en lo referente a la integración de determinados bienes en una u otra categoría de catalogación, como con el fin de completar la relación de bienes incluidos en él, en particular de los de interés local.

3.7.- Informe de la Dirección de Suelo y Urbanismo, de 4 de noviembre de 2008.

Se informa favorablemente el Plan General desde la perspectiva del cumplimiento del estándar de vivienda protegida establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, indicándose al mismo tiempo que *"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"*.

4.- Valoración general de los informes anteriores y tratamiento de sus propuestas en el Plan General de Tolosa.

A la manera de una inicial y global valoración de las distintas cuestiones mencionadas en los informes a los que se ha hecho referencia en los apartados anteriores cabe apuntar:

- * Con carácter general, el tratamiento de las distintas propuestas y cuestiones planteadas en el informe definitivo de impacto ambiental de 6 de noviembre de 2008 en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa es el expuesto tanto en este mismo documento, como en la síntesis del mismo, elaborada de forma autónoma en otro documento diferenciado.

En ese contexto se da respuesta a, entre otras, las distintas cuestiones relacionadas con la declaración-resumen de la integración en el Plan General de las propuestas de carácter ambiental, las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos que en el medio

ambiente conlleva la aplicación del Plan, y el resumen no técnico, a las que se hace referencia en el citado informe definitivo de impacto ambiental de 6 de noviembre de 2008.

- * En el epígrafe XVI de este mismo documento se incluye la evaluación ambiental de los desarrollos proyectados en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz" y el ámbito "33. Casco de Bedaio", de acuerdo con lo expuesto en el Documento Complementario del citado Plan, elaborado en Marzo de 2008, y aprobado inicial y provisionalmente mediante resoluciones municipales de 29 de abril y 29 de julio de 2008. De esa manera, se da respuesta a la razonable propuesta de complementar la evaluación ambiental del Plan General extendiéndola a, en concreto, esos desarrollos.
- * En el contexto de esa evaluación ambiental se acomete asimismo el análisis de las afecciones derivadas de los desarrollos planteados en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz" y "33 Casco de Bedaio" en, respectivamente, los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes y Aralar, planteándose, en concreto, que las nuevas edificaciones proyectadas en aquél subámbito se ubiquen fuera del límite del primero de esos LIC.

Asimismo, en ese mismo marco se acomete el análisis de la compatibilidad del desarrollo planteado en el ámbito "33. Casco de Bedaio" con el régimen de regulación y tratamiento del Parque Natural de Aralar establecido en los planes e instrumentos reguladores del mismo.

- * En lo referente al subámbito "29.1 Argaia" este Plan General no plantea propuesta novedosa alguna, limitándose a consolidar las planteadas con anterioridad en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989.

De ahí que resulte cuando menos extemporánea la realización en este momento de un análisis de las afecciones que el desarrollo previsto en el mismo pueda conllevar en el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Alto Oria, sin perjuicio de la búsqueda del mayor equilibrio posible entre, por un lado, dicho desarrollo, y, por otro, los objetivos asociados a ese LIC, complementada con la determinación de las medidas que con ese fin se estimen oportunas.

- * La propuesta de desarrollo planteada en el ámbito "33 Casco de Bedaio" se complementa con la previsión de incorporación al Plan Especial previsto para la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo de un estudio paisajístico que, al tiempo de evaluar las afecciones paisajísticas derivadas de la ordenación planteada en él, garantice la integración de ese desarrollo en el entorno territorial y natural del que forma parte ese ámbito.
- * Uno de los condicionantes superpuestos a la ordenación incorporados al Plan General es el denominado "C.4 Ámbitos de protección paisajística". Los ámbitos sujetos al mismo son los reflejados en el plano "IV.1. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" incluido en el documento "5. Planos" de ese mismo Plan.

En el estado actual de estudio y evaluación de una cuestión como la paisajística, cabe considerar que ese condicionante y los ámbitos del municipio sujetos al mismo conforman un marco y un referente de actuación correcto al tiempo que suficiente a ese respecto, sin que se estime conveniente su extensión a otros entornos o ámbitos.

Diciéndolo con todo el respeto, el Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV al que se hace referencia en el informe definitivo de impacto ambiental de 6 de noviembre de 2008 carece de valor o rango normativo y/o ejecutivo alguno, por lo que ni puede ni debe ser considerado como un marco o referente de obligado cumplimiento.

- * La problemática relacionada con el ruido y la zonificación acústica es objeto de análisis específico en el epígrafe XVI de este mismo documento.
- * Las distintas cuestiones mencionadas en el apartado "2.5" del informe definitivo de impacto ambiental de 6 de noviembre de 2008 son analizadas en el epígrafe XVIII de este mismo documento.
- * Las cuestiones planteadas en el informe de la Agencia Vasca del Agua, de 9 de enero de 2009, son analizadas, entre otros, en los epígrafes XIV y XV de este mismo documento.
- * Las distintas cuestiones planteadas en el informe de la Dirección de Ordenación del Territorio, de 30 de octubre de 2008, son analizadas en los diversos epígrafes de este mismo documento en los que se incide en aquellas cuestiones.
- * Las cuestiones planteadas en el informe de la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco, de 31 de octubre de 2008, se analizan, básicamente, en el epígrafe X de este documento, y alguna otra en el epígrafe VI del mismo.
- * Las cuestiones planteadas en el informe de la Viceconsejería de Medio Ambiente, de 31 de octubre de 2008, referido a la prevención y corrección de la contaminación del suelo, son objeto de expresa atención y regulación mediante el condicionante superpuesto a la ordenación urbanística "C.10 Suelos potencialmente contaminados", incorporado a este Plan General..
- * Las distintas cuestiones planteadas en el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental, de 3 de noviembre de 2008, son analizadas en los diversos epígrafes de este mismo documento en los que se incide en aquellas cuestiones.
- * Las cuestiones planteadas en el informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, de 3 de noviembre de 2008, son objeto de la oportuna consideración en el documento "3. Catálogo" de este Plan General.
- * Las cuestiones planteadas en el informe de la Dirección de Suelo y Urbanismo, de 4 de noviembre de 2008, son objeto de la oportuna consideración en el documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" de este Plan General.

IV.- RELACIÓN DE CUESTIONES ANALIZADAS EN ESTA MEMORIA.

De conformidad con lo expuesto, la atención de este documento está centrada en el análisis de, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

- 1.- El ámbito del Plan General y de la evaluación ambiental del mismo.
- 2.- La categorización / zonificación global del suelo no urbanizable.

- 3.- Los espacios naturales de interés y su tratamiento en el Plan General.
- 4.- La fauna y la flora de interés y su tratamiento en el Plan General.
- 5.- La red de corredores ecológicos.
- 6.- El paisaje.
- 7.- La regulación de usos en el suelo no urbanizable.
- 8.- Medidas en materia de vivienda. Cuantificación y régimen jurídico.
- 9.- Los bienes y elementos de valor cultural, patrimonial y arqueológico.
- 10.- La inundabilidad.
- 11.- La zonificación acústica.
- 12.- Los desarrollos urbanísticos planteados en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz" y el ámbito "33. Casco de Bedaio" y su evaluación ambiental.
- 13.- El planeamiento y las Ordenanzas a promover en desarrollo del Plan General, y su cometido en materia ambiental
- 14.- Cumplimiento de previsiones establecidas en Instrumentos de Ordenación Territorial vigentes.

Las propuestas relacionadas con las anteriores cuestiones se complementan con estas otras:

- * Medidas protectoras, correctoras y compensatorias, tanto generales como específicas.
- * Medidas de supervisión de los efectos del Plan. Los indicadores,
- * Programa de supervisión del grado de cumplimiento de las medidas propuestas.
- * Síntesis de la evaluación ambiental.

V.- EL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL Y DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL MISMO.

1.- Consideraciones expuestas en el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco, de 31 de julio de 2006.

En diversas partes de ese informe se incluyen afirmaciones como las de que el *"ámbito de posible afección puede superar los límites municipales, y por tanto debe ser –dada su indudable influencia en la toma de decisiones y en la adopción de medidas preventivas y correctoras –correctamente definido y justificado por el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental"*.

Es más, según se indica, ese ámbito de posible afección ha de ser adoptado como ámbito de la evaluación.

2.- Valoración.

Al margen de las muy buenas intenciones que pudiera haber tras comentarios como los expuestos, lo cierto es que inciden en un tema que ni plantea ni admite mayores discusiones, cuando menos desde un punto de vista objetivo.

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

No hay, a ese respecto, mayor margen de maniobrabilidad ni de discusión. Las pautas establecidas en la legislación vigente no plantean mayores dudas ni requieren mayores explicaciones. El ámbito de ese Plan General no puede ser ni inferior ni superior. Así, ni puede incidir tan sólo en unas determinadas partes del municipio, dejando otras fuera del campo de intervención del mismo, ni puede extender su imperio a terrenos de otros municipios.

Complementariamente, en estrecha relación con lo anterior, el ámbito objeto de la evaluación ambiental de ese Plan no puede, en ningún caso, ser superior al del propio Plan.

Cuestión distinta es que el Plan General y sus propuestas deban contar con el correspondiente y adecuado encaje en, entre otros, el marco comarcal que representa Tolosaldea, y, en concreto, en las previsiones de los consiguientes instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Y a ese respecto, este Plan General y sus propuestas cuentan con la debida justificación en el marco conformado por, entre otras, esas otras previsiones territoriales.

VI.- LA CATEGORIZACIÓN / ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Relación de informes emitidos en los que se incide en cuestiones referidas a la categorización y/o zonificación del suelo no urbanizable.

- * Informe del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 18 de julio de 2006.
- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 28 de agosto de 2006.
- * Informe de la Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, de 30 de octubre de 2008.
- * Informe de la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco, de 31 de octubre de 2008.
- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 22 de enero de 2009.

2.- Consideraciones expuestas en los citados informes.

En los informes emitidos tanto por el Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa (18 de julio de 2006) como por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco (31 de octubre de 2008) se alude a la conveniencia de adecuar la zonificación global del suelo no urbanizable a los criterios establecidos al Plan Territorial Sectorial Agroforestal

Por su parte, en los informes emitidos tanto por la Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (30 de octubre de 2008) como por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (22 de enero de 2009) se informa favorablemente la propuesta de zonificación global contenida en el Plan General, al entenderse que la misma se adecúa a los criterios establecidos a ese respecto en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

3.- Criterios y propuestas del Plan General.

Los criterios y propuestas de zonificación global del suelo no urbanizable de Tolosa son, concretamente, los expuestos en el epígrafe "XVI Criterios, objetivos y propuestas referidos al medio natural" del Documento "1.1 Memoria justificativo de la ordenación urbanística y de su ejecución", y en el Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales", ambos de este mismo Plan General.

Entendiendo que no es necesaria la reiteración del contenido de la totalidad de esos Documentos, resulta conveniente, eso sí, recordar algunas de las cuestiones mencionadas en ellos, y, en particular, las siguientes:

- * La integración de los suelos no urbanizables del municipio en las correspondientes zonas de uso global responde a, entre otras, las dos premisas 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: zona rural de protección especial; zona rural forestal; zona rural agroganadera y de campiña; cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
- * 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.
- * No se diferencian otras zonas de uso global asociables a otras categorías de las reiteradas Directrices de Ordenación del Territorio, básicamente por dos tipos de razones.

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.

4.- Valoración.

Frente a lo indicado en el informe emitido por el Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa (18 de julio de 2006), cabe concluir que este Plan General se adecúa a los criterios de zonificación / categorización del suelo no urbanizable resultantes de las vigentes Directrices de Ordenación Territorial.

Eso sí, conforme a lo señalado, la diferenciación de las correspondientes zonas globales se vincula a, como mínimo, dos condiciones. Por un lado, la propia existencia en el municipio de realidades que justifiquen su diferenciación. Por otro, que esas realidades tengan la escala y extensión adecuadas para su consideración como tales zonas globales. En caso contrario, de existir, reciben el tratamiento propio de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Además, en atención a las razones expuestas en el propio Plan General, las zonas globales de carácter propiamente rural se complementan con las asociadas a los sistemas generales ordenados en los suelos no urbanizables del municipio.

A su vez, en cuanto al Plan Territorial Sectorial Agoforestal, lo primero que ha de indicarse es que carece por el momento de valor normativo alguno, en la medida en que no cuenta con la correspondiente aprobación definitiva. De ahí que deban de tenerse en cuenta los criterios expuestos a ese respecto en los apartados 3 y 4 del anterior epígrafe "II".

Pese a ello, las previsiones de ese Plan Territorial han sido objeto de la debida y precisa consideración en este Plan General. Eso sí, debidamente adaptadas a la escala de trabajo propia de este Plan.

A lo expuesto hasta el momento cabe incluso añadir otra cuestión de gran relevancia en el tema que nos ocupa.

En concreto, al tiempo que en el apartado "6.4" del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación del Territorio se indica que la calificación del suelo no urbanizable ha de ajustarse a las categorías previstas en las mismas, conforme a lo expuesto en el apartado "2.2" de su capítulo 22 sólo las categorías de "especial protección" y "protección de aguas superficiales" tienen carácter vinculante, mientras que las restantes tienen carácter orientativo.

Por lo tanto, también a ese respecto deben ser objeto de la debida los criterios expuestos en los apartados 3 y 4 del anterior epígrafe II, sin que quepa considerar como vinculantes previsiones que desde su mismo origen tienen carácter orientativo.

A modo de conclusión cabe apuntar que la propuesta de zonificación global del Plan General ha sido favorablemente informada tanto por la Dirección de Ordenación del Territorio del País Vasco mediante informe elaborado el 30 de octubre de 2008, como por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de 22 de enero de 2009.

VII.- LOS ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS Y SU TRATAMIENTO EN ESTE PLAN GENERAL.

1.- Relación de informes emitidos en los que se incide en cuestiones referidas a los espacios naturales de interés.

- * Informe del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 18 de julio de 2006.
- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 28 de agosto de 2006.
- * Informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, de 3 de noviembre de 2008.
- * Informe definitivo de impacto ambiental, de 6 de noviembre de 2008.
- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 22 de enero de 2009.

2.- Consideraciones expuestas en los citados informes.

En una lectura conjunta de esos informes cabe destacar la alusión a la presencia de tres tipos de espacios naturales de interés.

El primero de ellos se corresponde con el Parque Natural de Aralar, que tiene la condición de espacio natural protegido. Con una concreta salvedad, las propuestas de ordenación y regulación del mismo se consideran correctas, en la medida en que se identifican con las planteadas en los instrumentos específicos del Parque (PORN y PRUG). Por su parte, la citada salvedad está relacionada con la necesidad de justificar la compatibilidad del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito "33. Casco de Bedaio" con el citado Parque y el régimen de regulación del mismo, en la parte específica de aquél incluida en éste.

El segundo con los espacios y ámbitos integrados en la Red Natura 2000, conformados por Ernio-Gatzume, el río Araxes y el denominado Alto Oria, además de por el citado Parque Natural de Aralar. Todos ellos tienen la condición de Lugares de Importancia Comunitaria. También en este caso cabe concluir que, con diversas salvedades, las propuestas de ordenación y regulación de esos espacios se consideran correctas. A su vez, esas salvedades son, fundamentalmente, de tres tipos. Una de ellas está asociada a la necesidad de justificar la compatibilidad del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito "33. Casco de Bedaio" con el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Aralar, en la parte específica de aquél incluida en éste. Otra con la conveniencia de adecuar los desarrollos urbanísticos de ámbitos y/o subámbitos como "20.1 Papelera Amarotz", "21. Papelera Araxes", "22. Usabal Industrialdea 1", "29. Aldaba – Berazubi Haundi", etc. a los criterios reguladores de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes y Alto Oria, ubicando, en lo posible, las nuevas edificaciones proyectadas fuera del límite de dichos LIC. La tercera y última de las indicadas salvedades está relacionada

con la conveniencia de adecuar las actuaciones planteadas en esos espacios a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE.

El tercer y último tipo de espacio natural de interés está conformado por el área de interés naturalístico "Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe". Los criterios de tratamiento del mismo se consideran adecuados.

3.- Valoración.

El conjunto de los espacios naturales de interés a los que se hace referencia en los citados informes, se tratan como tales en este Plan General.

Ese tratamiento se complementa con las correspondientes medidas de preservación de sus valores, y de prohibición de las actuaciones que pudieran cuestionar su mantenimiento.

En todo caso, con el fin de evitar cualquier tipo de malentendido a ese respecto, ha de tenerse en cuenta que el régimen de tratamiento de todos esos espacios el resultante de, entre otros, los criterios siguientes:

- * Como criterio de preferente, el régimen de ordenación y tratamiento de cada uno de esos ámbitos y espacios es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por último, el específico plan de ordenación y gestión existente y/o a promover en el mismo.

Al anterior se ha de añadir el régimen resultante de, en su caso, otros instrumentos de ordenación territorial vigentes y de aplicación (Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica), disposiciones de protección de la fauna de interés, etc.

- * Complementariamente y en tanto no se promueva y apruebe el correspondiente y específico plan de gestión, el régimen de ordenación y tratamiento de esos ámbitos y espacios es el asociado a los siguientes criterios:
 - Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes.
 - Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en cada caso, previa determinación de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.
 - La intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono. Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.
 - Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales existentes en cada caso.

Ese régimen general se complementa con la expresa previsión de la aplicación de las medidas de preservación del visón europeo, establecidas en el plan de gestión específico de esa especie animal.

Ese conjunto de previsiones garantizan el mantenimiento de todos esos ámbitos y espacios en las debidas condiciones naturales.

Además, en línea con lo apuntado en los informes emitidos por distintas entidades administrativas en las materias de su competencia, con posterioridad a la aprobación provisional del Plan General:

- * Se ratifican y refuerzan las previsiones relacionadas con la adecuación de los nuevos desarrollos propuestos, así como las edificaciones proyectadas en sustitución de las que, en su caso, pudieran derribarse, a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica) en cuanto al retiro de aquellos respecto de los cauces públicos.
- * Se ratifican y refuerzan las previsiones relacionadas con la adecuación de los nuevos desarrollos propuestos, así como las edificaciones proyectadas en sustitución de las que, en su caso, pudieran derribarse, a los criterios reguladores de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) del río Araxes y Alto Oria, en la parte de éstos integrada en el término municipal de Tolosa.

En ese contexto, se prevé que las nuevas edificaciones proyectadas, incluidas las que se ejecuten, en su caso, en sustitución de otras preexistentes, han de ubicarse en lo posible fuera del límite de los citados LIC.

- * Se determinan las medidas necesarias para compatibilizar el muy limitado desarrollo planteado en el ámbito urbanístico "33. Casco de Bedaio" con los condicionantes propios reguladores tanto del Parque Natural de Aralar como del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) que conforma el mismo.
- * Se incorpora expresamente al Plan General la necesidad de adecuar las actuaciones que inciden en los distintos espacios integrados en la Red Natura 2000 a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE.
- * La zona de protección de los cauces fluviales que transcurren a través de áreas de interés naturalístico en el suelo no urbanizable se fija en un ancho de 50 metros a cada lado de los mismos.
- * Se consolidan las actividades extractivas desarrolladas en la denominada cantera de Altzo, que inciden de manera muy limitada tanto en el área de interés naturalístico "Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe", como en el propio término municipal de Tolosa, y cuyo ejercicio no conlleva particulares afecciones perjudiciales en los objetivos propios de ese área.

Dicha consolidación tiene el alcance territorial y material determinado tanto en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Tolosa aprobada definitivamente mediante resolución de 17 de noviembre de 1998, 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 tanto de los terrenos afectados como de su entorno.

VIII.- LA FAUNA Y LA FLORA DE INTERÉS Y SU TRATAMIENTO EN ESTE PLAN GENERAL.

1.- Consideraciones expuestas en el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco, de 31 de julio de 2006.

Tratándose concretamente de la fauna, se alude, en concreto, a dos tipos de especies.

Por un lado, determinadas especies de interés comunitario como son el quebrantahueso, la nutria común y el visón europeo.

Por otro, especies amenazadas de esta Comunidad Autónoma como, junto a los antes citados, el buitre leonado, el chorlitejo chico, la ratilla nival y el avión zapador.

Esas alusiones se complementan con otro tipo de afirmaciones como las tres que se indican a continuación.

En primer lugar, se indica que el visón europeo cuenta con un específico plan de gestión, que ha de ser objeto de la debida atención.

En segundo lugar, se señala que en cuanto a las restantes especies se han de adoptar los objetivos ambientales contenidos en las propuestas de planes de gestión a las que se hace referencia en el Anexo del informe.

En tercer lugar, se alude a que las intervenciones planteadas en los bordes de los ríos Oria y Araxes puede acarrear, al tiempo que una artificialización de las riberas, un aumento de la carga contaminante de las aguas residuales del municipio, con el consiguiente detrimento de la preservación de las especies con hábitos riparios

A su vez, en cuanto a la flora se alude tanto a hábitats de interés comunitario (hayedos, bosques aluviales, etc.), como a especies singulares como el helecho macaronésico.

2.- Diversas cuestiones generales.

En aras a la correcta contextualización y valoración de las previsiones planteadas en el citado informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco, interesa recordar alguna que otra cuestión de carácter general. Entre otras, las siguientes:

- * Si bien no se trata en este momento de analizar con precisión las disposiciones legales vigentes¹ en la materia, sí tiene interés recordar algunas de las previsiones básicas

¹ Algunas de esas disposiciones son concretamente la Ley de 30 de junio de 1994, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, y el Decreto de 9 de julio de 1996, por el que se regula el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora, Silvestre y Marina, reajustado con posterioridad en sucesivas ocasiones.

contenidas en las mismas, en cuanto que conforman el marco general de intervención. En concreto:

- Con carácter general, la Administración ha de trabajar en pro de la preservación de la diversidad genética del patrimonio natural, y, de manera más específica, las Administraciones competentes en la materia han de velar por *“conservar, mantener y restablecer, en su caso, superficies de suficiente amplitud y diversidad como hábitats para las especies de flora y fauna silvestres que habitan en el medio natural de la C.A.P.V.”* (art. “40.1” de la Ley de Conservación de la Naturaleza).
 - Se crea y regula el denominado “Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la fauna y flora, silvestre y marina” (artículo “47” de la Ley de Conservación de la Naturaleza).
 - Las especies de fauna y flora incluidas en ese Catálogo han de ser objeto de un plan de gestión que *“contendrá las directrices y medidas necesarias para eliminar las amenazas existentes sobre dichas especies, promoviendo la recuperación, conservación o manejo adecuado de sus poblaciones, así como la protección y mantenimiento de sus hábitats”* (artículo “50.3” de la Ley de Conservación de la Naturaleza).
 - Esos planes de gestión han de incluir, en su caso, *“la declaración como espacio natural protegido de aquellas áreas que constituyan la base territorial o marina de las especies catalogadas”* (artículo “50.3” de la Ley de Conservación de la Naturaleza).
 - La creación del citado Catálogo, la inclusión en él de las correspondientes especies, subespecies y poblaciones, y la elaboración y aprobación de los citados planes de gestión, constituyen un conjunto de tareas y obligaciones / competencias del Departamento de Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, a realizar en coordinación con los órganos forales competentes en la materia (artículos “47”, “50.2”, “50.3”, etc. de la Ley de Conservación de la Naturaleza).
 - Complementariamente, la citada Ley establece en su artículo “54” que los *“instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico asegurarán la preservación, mantenimiento o recuperación de los hábitats de las especies catalogadas, justificando los casos en que sea necesario limitarlos”*.
- * En este momento, y en el contexto conformado por los parámetros anteriores, cabría diferenciar dos situaciones diversas de especies de flora y fauna incluidas en el referido Catálogo y mencionadas en el informe preliminar.

Una de ellas está conformada por las que cuentan con los correspondientes planes de gestión. En este caso se trata de una única especie, el visón europeo.

La segunda está conformada por las especies de flora y fauna catalogada carentes de planes de gestión.

Esas últimas especies son todas las restantes incluidas en el citado Catálogo. Es decir, las especies de fauna diversas de las anteriores, y el conjunto de las especies de flora catalogadas.

- * En ese marco general, y de acuerdo con lo establecido en, entre otros, el artículo "54" de la citada Ley, resulta razonable concluir que el planeamiento urbanístico ha de contribuir a la preservación de las áreas y hábitats delimitados en los correspondientes planes de gestión promovidos y aprobados por la Administración competente en la materia (Departamento de Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, en colaboración con los correspondientes órganos forales).

Frente a ello, de conformidad con los criterios expuestos en los apartados 4 y 5 del anterior epígrafe II, carecen de justificación alguna los mandatos de aplicación de propuestas de planes de gestión no aprobados debidamente, a los que se hace referencia en el reiterado informe.

Y también las de aplicación de planes de gestión aprobados en otros Territorios Históricos de esta Comunidad Autónoma, como sucede en el caso del promovido y aprobado para la núa común en Alava.

3.- Valoración.

Las previsiones e ideas expuestas en el apartado anterior dan pie a, entre otras, las siguientes tres conclusiones generales.

Por un lado, los ámbitos afectados por los planes de gestión de la citada especie catalogada han de ser objeto de la debida consideración en el contexto de la determinación del régimen urbanístico de los terrenos afectados. En concreto, este Plan General ha de respetar esas decisiones en los términos establecidos en el artículo "54" de la citada Ley.

Por otro, esa obligación no se extiende a las restantes especies catalogadas en tanto en cuanto carezcan de los correspondientes planes de gestión, que han de delimitar las áreas o hábitats de interés de aquellas, y cuya promoción, elaboración y aprobación corresponde a la Administración competente en la materia.

Por último, el planeamiento urbanístico puede y debe proponerse objetivos de preservación de hábitats de especies catalogadas carentes de planes de gestión, pero no a modo de cumplimiento de un mandato de la "superioridad" sino como resultado de decisiones propias que tienen su origen en la autonomía municipal.

En ese contexto y en consonancia con los criterios expuestos, en materia de protección de la flora y la fauna este Plan General plantea:

- * La identificación de una zona global como la "rural forestal", caracterizada por preferentemente sus valores forestales presentes y potenciales (Plano "II.1.1 Zonificación Global (Término Municipal).
- * La identificación de "ámbitos de protección de masas forestales autóctonas" (robledales, hayedos, etc.), a modo de condicionantes superpuestos (Plano "IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística).
- * La identificación de "ámbitos de protección de fauna y flora", también a modo de condicionantes superpuestos, conformados por ámbitos vinculados a especies como las

siguientes: visión europeo, chorlitejo chico, ratilla nival, quebrantahuesos, nutria común, un haya centenaria situada junto al caserío Gure Toki (Urkizu), etc.

- * La expresa previsión de aplicación de las medidas establecidas en el plan de gestión del visión europeo en los ámbitos afectados por el mismo.
- * La expresa previsión de que las medidas anteriores se entenderán complementadas con las previsiones que a ese respecto se adopten en el futuro.

Ese conjunto de medidas conforman un complejo y adecuado marco de tratamiento y preservación de las indicadas especies de flora y fauna.

Además, en cuanto a los nuevos desarrollos planteados a orillas de los ríos Oria y Araxes (Avenida de San Sebastián, Olarrain, Tolosana, etc.), sin desconocer la posible existencia de afecciones negativas en la calidad del agua durante el tiempo de ejecución de las obras, de la evaluación ambiental realizada se concluye que, en términos generales, las afecciones serán positivas tanto en el propio cauce como en sus márgenes, e incluso a la larga en la propia calidad de las aguas, en la medida en que contribuirán a la mejora de la calidad de todos esos elementos y de su entorno, y sin que ello redunde en una mayor artificialización de las citadas márgenes sino, en su caso, en su recuperación.

IX.- LA RED DE CORREDORES ECOLÓGICOS.

1.- Consideraciones expuestas en el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco, de 31 de julio de 2006.

Tras alusiones generales a la función de la red de los corredores ecológicos se indica que el municipio de Tolosa se sitúa en una zona intermedia para la conexión de Aralar con los enclaves catalogados ubicados más al norte. Se destaca la presencia de los siguientes elementos estructurales de la red:

- * Espacios-núcleo: Aralar y Ernio-Gatzume.
- * Corredor de enlace de importancia suprarregional entre Ernio-Gatzume, Aralar, Izarraitz y el corredor que une Aralar con Aiako Harria.
- * Áreas de enlace: entre el valle de Araxes-Jazkugañe-Basabe.
- * Áreas de amortiguación.
- * Tramos fluviales de especial interés conector: ríos Oria y Araxes.

2.- Valoración.

También en este caso se han de recordar los criterios generales expuestos en los apartados 4 y 5 del anterior epígrafe "II".

En concreto, sin con ello poner en tela de juicio su función y su importancia, la red de corredores ecológicos carece de marco o referente legal alguno que le otorgue un determinado valor y rango normativo específicos.

De ahí que, el tono de mandato con el que en el indicado informe se alude a dicha red carezca del necesario soporte para su consideración como tal.

Pese a ello, este Plan General incorpora y hace suyas tanto la red de corredores a la que se alude en el informe, como las medidas de preservación del mismo.

Además, de conformidad con lo indicado, esa previsión se complementa a su vez con la inexistencia de afecciones en los ámbitos del municipio integrados en la red natura 2000.

X.- EL PAISAJE.

1.- Consideraciones expuestas en los informes de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco, de 31 de julio de 2006 y 3 de noviembre de 2008.

Tras aludir a que, junto con otros espacios de valor paisajístico (Aralar, Ernio-Gatzume y valle Araxes-Jazkugañe y Basabe), confluyen en Tolosa 5 cuencas visuales (Albiztur, Aleiza, Araxes, Bedaio y Berrobi), y a que a estas cuencas se les ha otorgado en general un valor bajo o muy bajo, se indica que tanto la zonificación y ordenación del territorio de Tolosa como la previsión de nuevos desarrollos urbanísticos deberían considerar criterios de integración paisajística.

2.- Valoración.

Vuelve a plantearse la conveniencia de recordar los criterios generales expuestos en los apartados 4 y 5 del anterior epígrafe "II".

A ese respecto y con el debido respeto cabe indicar que el Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV al que se hace referencia en esos informes carece de valor o rango normativo y/o ejecutivo alguno, por lo que ni puede ni debe ser considerado como un marco o referente de obligado cumplimiento.

De ahí que, el carácter imperativo con el que en los indicados informes se alude al tema paisajístico carezca del necesario soporte para su consideración como tal.

Pese a ello, este Plan General incorpora determinadas propuestas en la materia, apoyadas en los trabajos a los que se hace referencia en el propio informe.

En concreto, uno de los condicionantes superpuestos a la ordenación incorporados al Plan es el denominado "C.4 Ámbitos de protección paisajística". Los ámbitos sujetos al mismo son los reflejados en el plano "IV.1. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" incluido en el documento "5. Planos" de ese mismo Plan.

En el estado actual de estudio y evaluación de una cuestión como la paisajística, cabe considerar que ese condicionante y los ámbitos del municipio sujetos al mismo conforman un

marco y un referente de actuación correcto al tiempo que suficiente a ese respecto, sin que se estime conveniente su extensión a otros entornos o ámbitos.

Además, siguiendo lo apuntado en el segundo de esos informes, se prevé complementar los trabajos de elaboración de los Planes Especiales a promover en los ámbitos "32. Casco de Urkizu" y "33. Casco de Bedaio" con la realización de los correspondientes estudio paisajísticos para garantizar la debida integración paisajística de los desarrollos proyectados en esos supuestos.

XI.- LA REGULACIÓN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Relación de informes emitidos en los que se incide en cuestiones referidas a la regulación de usos en el suelo no urbanizable.

- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 28 de agosto de 2006.
- * Informe de la Dirección de Ordenación del Territorio, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, de 30 de octubre de 2008.
- * Informe de la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco, de 31 de octubre de 2008.
- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 22 de enero de 2009.

2.- Consideraciones expuestas en los citados informes.

En el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 28 de agosto de 2006, se alude a dos concretas cuestiones relacionadas con previsiones de las Directrices de Ordenación Territorial.

Por un lado, a la prohibición de construcción de nuevas edificaciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotaciones agropecuarias.

Por otro, a la delimitación de las zonas afectadas por la realización de actividades extractivas (canteras), incluidas las que pudieran ser objeto de ese uso.

En el informe emitido el 31 de octubre de 2008 por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco se alude a la necesidad de prever la adecuación de las nuevas explotaciones ganaderas a los criterios establecidos en el Decreto de 6 de julio de 2004 (Decreto 141/2004), por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

El informe de la Dirección de Ordenación del Territorio, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, de 30 de octubre de 2008, incide en unas muy concretas cuestiones relacionadas con los criterios de autorización de nuevas canteras, así como con la sujeción de la autorización de nuevas viviendas vinculadas a explotaciones agrarias a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

A su vez, el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 22 de enero de 2009, no hace sino recordar y/o ratificar las propuestas planteadas en los informes anteriores.

3.- Valoración.

En lo referente a la prohibición de nuevas edificaciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias, el nuevo Plan General está en consonancia con lo expuesto en el primero de los citados informes. Así, en el artículo 83 del Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" se regula de forma expresa la prohibición de construcción de nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales autónomos.

A su vez, en lo referente a las actividades extractivas (canteras, etc.), las previsiones asociadas al condicionante superpuesto a la ordenación urbanística vinculado a los suelos potencialmente contaminantes (reflejadas en el plano "IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística"), se complementan y refuerzan en la línea planteada en los informes emitidos tanto por la Dirección de Ordenación del Territorio, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (30 de octubre de 2008), como por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (22 de enero de 2009).

Precisamente por ello, además de consolidarse las actividades extractivas desarrolladas en la denominada cantera de Altzo (con una muy limitada afección en el término municipal de Tolosa), se prevé expresamente que el desarrollo de nuevas actividades de esa naturaleza requerirá la modificación de este Plan General.

Y en otro orden, se ratifica una previsión ya incorporada al Plan General inicialmente aprobado, como es la relacionada con el condicionamiento de la autorización de nuevas viviendas vinculadas a explotaciones agrarias al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006

De igual manera, se incorpora expresamente al Plan General la propuesta planteada por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco, conforme a la cual la implantación de nuevas explotaciones ganaderas ha de adecuarse a los criterios establecidos en el Decreto de 6 de julio de 2004 (Decreto 141/2004), por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

XII.- MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA. CUANTIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

1.- Relación de informes emitidos en los que se incide en cuestiones referidas a las propuestas planteadas en materia de vivienda.

- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 28 de agosto de 2006.
- * Informe de la Dirección de Suelo y Urbanismo, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, de 4 de noviembre de 2008.
- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 22 de enero de 2009.

A los informes anteriores cabe añadir la Orden de 22 de enero de 2009 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, por la que se autoriza el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas en el conjunto del plan general de ordenación urbana de tolosa.

2.- Consideraciones expuestas en los citados informes y Orden.

De acuerdo con el primero de esos informes, los desarrollos residenciales necesarios para los ocho primeros años de vigencia del nuevo Plan General se cuantifican en un total de 2.255 nuevas viviendas, estimándose que las mismas son suficientes para dar respuesta a las demandas del municipio de ese período.

A su vez, conforme al segundo informe, esas necesidades residenciales se cuantifican en un máximo de 2.265 viv.

Por su parte, mediante el informe emitido el 4 de noviembre de 2008, la Dirección de Suelo y Urbanismo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco da cuenta de que el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa es correcto desde el punto de vista del cumplimiento del estándar de vivienda protegida establecido en la legislación urbanística vigente.

Y con la Orden de 22 de enero de 2009, el Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco da el visto bueno al cumplimiento global del referido estándar en el conjunto del término municipal de Tolosa.

3.- Valoración.

La primera y principal cuestión a comentar está relacionada con la extrañeza que produce el propio hecho de valorar un tema como éste en un contexto como éste.

Da pie a distintas preguntas que pueden resumirse en estas dos: ¿dónde empieza y acaba el campo de intervención de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico?, ¿dónde empiezan y acaban, en cuanto que disciplinas, el urbanismo y el medio ambiente?.

Dicho eso, las previsiones planteadas en materia de dimensionamiento de los desarrollos residenciales son las expuestas y explicadas en, entre otros, el apartado "5" del epígrafe "XI" del Documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" de este mismo Plan General. Su determinación responde a, entre otros, los criterios planteados por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Conforme a lo expuesto en los indicados informes y Orden, esas previsiones son correctas tanto en lo referente a la cuantificación de las viviendas proyectadas como al cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la legislación urbanística vigente.

XIII.- LOS BIENES Y ELEMENTOS DE VALOR CULTURAL, PATRIMONIAL Y ARQUEOLÓGICO.

1.- Consideraciones expuestas en los informes de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, de 7 de julio de 2006 y 3 de diciembre de 2008.

Ambos informes incluyen la relación de bienes y elementos de valor e interés cultural del municipio de Tolosa, a juicio de la citada Dirección. Dicha relación diferencia los siguientes tipo de bienes:

* Patrimonio histórico-arquitectónico:

- Bienes inmuebles declarados o incoados por la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Conjuntos Monumentales declarados o incoados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.
 - . Monumentos declarados por la Comunidad Autónoma Vasca.
- Bienes inmuebles propuestos para declarar como Monumentos / Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal.

* Patrimonio arqueológico:

- Zonas arqueológicas inscritas en el Registro de bienes culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.
- Zona arqueológica inscrita en el inventario general de patrimonio cultural vasco con la categoría de Conjunto Monumental.
- Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica.
- Zonas arqueológicas propuestas para su declaración como Monumentos / Conjuntos Monumentales.

2.- Valoración.

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 uno de los objetivos expresos de este Plan General.

La relación de esos bienes, determinada a partir de la planteada en los citados informes de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, es la expuesta en el documento "3. Catálogo" de este Plan General.

A su vez, los criterios y las propuestas de preservación de dichos bienes, definidos asimismo a partir de las pautas planteadas a ese respecto en esos informes, son los expuestos en, por un lado, ese mismo documento, y, por otro, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (artículos 89 y siguientes), ambos de este Plan, y a cuyo contenido nos remitimos en este momento.

En todo caso, la relación y los criterios expuestos en el Plan General inicialmente aprobado han sido reajustados y/o complementados en distintos extremos, de conformidad con lo indicado en el referido informe de 3 de noviembre de 2008, en los términos y con el alcance expuestos en el indicado documento 3. Catálogo" de este mismo Plan.

XIV.- CUMPLIMIENTO DE PREVISIONES ESTABLECIDAS EN INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES.

1.- Relación de informes emitidos en los que se incide en cuestiones referidas a previsiones establecidas en instrumentos de ordenación territorial vigentes.

- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 28 de agosto de 2006.
- * Informe de la Dirección de Ordenación del Territorio, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, de 30 de octubre de 2008.
- * Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 22 de enero de 2009.

2.- Consideraciones expuestas en el los citados informes.

Además de a las vigentes Directrices de Ordenación Territorial, en los citados informes se alude, expresamente y entre otros, al Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, al Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, al Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la CAPV, al Plan Territorial Parcial de Tolosaldea y al Plan Territorial Sectorial de suelo para la promoción pública de vivienda.

3.- Valoración.

Esas alusiones contienen referencias a planes de naturaleza y valor diversos.

En concreto, en la relación expuesta se alude tanto a planes definitivamente aprobados como a otros no aprobados.

En esta última situación se encuentran, en concreto, el Plan Territorial Parcial de Tolosaldea y el Plan Territorial Sectorial de suelo para la promoción pública de vivienda.

Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios generales expuestos en el anterior epígrafe "II".

En todo caso, estén o no definitivamente aprobados, todos esos planes son objeto de expresa consideración y evaluación en este Plan General. La determinación de las propuestas de éste responde a, entre otros, los criterios planteados en aquellos.

Además, en línea con lo apuntado en los informes emitidos tanto por la Dirección de Ordenación del Territorio, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (30 de octubre de 2008) como por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (22 de enero de 2009), se complementan las previsiones del Plan General inicialmente aprobado en lo referente a, entre otros extremos, la aplicación de las previsiones establecidas en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto de los cauces fluviales; zona de protección de los cauces fluviales a su paso por las áreas de interés naturalístico; etc.).

XV.- LA INUNDABILIDAD.

De acuerdo con lo indicado, en el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua, con fecha 9 de enero de 2009 se señala expresamente que debe procederse a la elaboración de estudios hidráulicos referidos a los ámbitos urbanísticos "4. Guadalupe-Avenida de San Sebastián", "21 Papelera Araxes" y "26 Olarrain".

Dicha previsión está en consonancia con las ya incluidas a ese respecto en el propio Plan General elaborado, y no supone sino una ratificación de las ya incluidas en éste.

Por lo demás, a lo anterior cabe añadir que los "*Criterios de Usos del Suelo en función del grado de Inundabilidad*" adjuntos a ese informe carecen de soporte legal alguno y que, precisamente por ello, su aplicación ha de entenderse acompañada y/o condicionada a, por un lado, la evaluación de la idoneidad o no de los mismos en el contexto de las específicas circunstancias de las distintas partes del municipio.

En esas circunstancias se plantea que la idoneidad o no de aplicar esos criterios sea evaluada, en cada caso, en el contexto de los planes urbanísticos (planes especiales y parciales), estudios de detalle y proyectos de obras de urbanización a promover con el fin de proceder a la ejecución de las propuestas de ordenación del Plan General. En consonancia con ello, los criterios de intervención a ese respecto serán los que se determinen en cada caso en el marco de los referidos proyectos específicos.

Complementariamente, las Ordenanzas de Urbanización y Edificación a promover en desarrollo de este Plan General determinarán los criterios de intervención que, en las citadas materias y dentro del campo de actuación propio de las mismas, se estimen adecuados.

XVI.- LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

En la medida en que constituye un factor que afecta negativamente a la salud, a la calidad de vida de la población y al medio ambiente tanto urbano como natural, el ruido ha de ser objeto de la debida atención para, en lo posible, eliminar y/o minimizar la problemática asociada al mismo, y, en su caso, prevenirla.

La respuesta a una problemática como esa requiere medidas de orden y alcance muy diversos, incluidas, entre otras, las asociadas a: la delimitación de las correspondientes áreas acústicas; la elaboración de los consiguientes mapas de ruido a promover por las correspondientes Administraciones, en particular en lo referente a los grandes ejes viarios y ferroviarios; la delimitación en esos mapas de las correspondientes zonas de servidumbres acústicas; la

fiscalización del grado de cumplimiento o incumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada una de las áreas acústicas delimitadas; la elaboración de los planes de acción a promover en áreas urbanizadas existentes afectadas por las citadas zonas; las medidas a determinar por las referidas Administraciones con el fin de, entre otros, compatibilizar el desarrollo y/o funcionamiento de las correspondientes infraestructuras con los usos y actividades implantados o que puedan implantarse en el entorno de las mismas; etc.

El marco de formulación de ese tipo de medidas está conformado por las disposiciones legales vigentes en la materia, entre las que merecen una particular atención las siguientes: Ley de ruido, de 17 de noviembre de 2003; Real Decreto de 16 de diciembre de 2005, de desarrollo de la citada Ley en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; Real Decreto de 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la mencionada Ley en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. También se ha de tener en cuenta lo establecido en el Real Decreto de 19 de octubre de 2007¹.

En este momento, en atención a su incidencia en el planeamiento urbanístico, del conjunto de los mecanismos y previsiones contemplados en esas disposiciones legales merecen ser recordados, entre otros, los siguientes:

- * Área acústica: ámbito territorial delimitado por la Administración competente que presenta el mismo objetivo de calidad acústica.

Se diferencian distintas modalidades de áreas acústicas, en atención al predominio del correspondiente uso en cada una de ellas.

La determinación de esas modalidades corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que hasta la fecha no ha acometido dicha tarea. En todo caso, se han de considerar como tales, como mínimo, las modalidades diferenciadas en las referidas disposiciones legales.

- * Objetivos de calidad acústica: conjunto de requisitos que, en relación con la contaminación acústica, han de cumplirse en un momento dado en un espacio determinado (área acústica).
- * Mapas de ruido: documentos a elaborar con los fines de, entre otros extremos y por un lado, conocer y evaluar las afecciones acústicas derivadas de las grandes infraestructuras de comunicación tanto existentes como proyectadas, así como las propias de las aglomeraciones, por otro, realizar predicciones al respecto, y, por último, posibilitar la determinación de medidas correctoras a través de los correspondientes planes de acción. Uno de sus cometidos específicos es la delimitación de las zonas sujetas a las servidumbres acústicas que se comentan a continuación.
- * Servidumbres acústicas: servidumbres destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras.

¹ Mediante el citado Real Decreto fue aprobado el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y modificado el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación.

Esas servidumbres pueden incidir tanto en los sectores del territorio vinculados al funcionamiento o desarrollo de las citadas infraestructuras, como en el entorno de éstas, sean existentes o proyectadas.

- * Zonas de servidumbres acústicas: sectores del territorio delimitados en los mapas de ruido, en los que las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas y donde se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquellos.
- * Planes de acción: planes que tienen como fin la determinación y materialización de las correspondientes medidas para la consecución de los objetivos planteados en materia de contaminación acústica en las áreas o partes de ellas necesitados de los mismos.
- * Zonas de protección acústica especial: zonas conformadas por áreas o partes de la mismas en las que se incumplan los correspondientes objetivos de calidad acústica, y que, en aras a la progresiva mejora del medio ambiente acústico han de ser objeto de planes zonales específicos.

Además, el mapa de ruido elaborado a iniciativa del Ayuntamiento de Tolosa da pie a destacar que algunos de los principales focos generadores de ruido en este momento son los siguientes:

- * La red ferroviaria de ADIF.
- * La carretera N-I a su paso por el municipio, incluidas sus conexiones con el municipio.
- * Otras carreteras y/o calles competencia de la Diputación Foral de Gipuzkoa, como la Avenida de Iruña y Kondeaneko Aldapa.
- * Los ejes viarios urbanos municipales de carácter estructurante.
- * A los anteriores cabra añadir en el futuro la nueva red ferroviaria de alta velocidad.

En este momento del proceso de elaboración de este nuevo Plan General de Tolosa, y ante una problemática como esa, resultarían posibles, entre otras, dos hipotéticas vías de intervención.

Una de ellas está asociada a la idea de que no procede la determinación, en el marco de la elaboración de este Plan General, de mecanismos y medidas de intervención como las antes apuntadas, en la medida en que la elaboración y tramitación de ese Plan, y, en concreto, su aprobación inicial, es anterior a la entrada en vigor de, en concreto, el citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley de Ruido en lo referente a la zonificación acústica, los objetivos de calidad y emisiones acústicas, que prevé la incorporación al planeamiento urbanístico de la denominada zonificación acústica, en base a la delimitación de las correspondientes áreas acústicas.

La segunda de las indicadas vías de intervención está asociada a la idea de que, aún siendo correcta la consideración anterior, la trascendencia de una problemática como la del ruido justifica en cualquier caso la incorporación al Plan General de las medidas que se estimen

convenientes al tiempo que posibles y razonables en esta fase de elaboración y tramitación del mismo.

En todo caso, la conveniencia y la racionalidad de apostar por esta segunda vía de intervención justifica la realización de determinadas aclaraciones en relación con las propuestas planteadas en torno a dicha problemática en el informe definitivo de impacto ambiental referido a este Plan General, en el que, expuesto de una manera sintetizada:

- * Se alude a la necesidad de incorporar al Plan General la zonificación acústica del término municipal, complementada con la verificación de, por un lado, el *"cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables para cada uso previsto"*, y, por otro, *"la compatibilidad de los nuevos usos con las zonas de servidumbre acústica de la N-1 y el ferrocarril (considerando también el futuro trazado del TAV)"*.
- * Se recuerda que, en todo caso y de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 37/2003, *"no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de emisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean de aplicación"*.

De entrada, unas propuestas como esas no toman en consideración una serie de circunstancias objetivas, entre las que merecen una particular atención las siguientes:

- * Sin perjuicio de las incertidumbres que su consideración como tal genera o puede generar, lo cierto es que el hipotético carácter normativo de la zonificación acústica ha de entenderse asociado a, en su caso, la entrada en vigor del citado Real de 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley de Ruido en lo referente a la zonificación acústica, y los objetivos de calidad y emisiones acústicas, en la medida en que sólo a partir de ese momento una mecanismo como ese resulta operativo.

Y conforme a lo indicado, este nuevo Plan General de Tolosa ya había sido elaborado, aprobado inicialmente y sometido al preceptivo trámite de aprobación inicial con anterioridad a la entrada en vigor de esa disposición legal.

- * La verificación del cumplimiento de los correspondientes objetivos de calidad acústica requiere tanto la previa determinación de la indicada zonificación acústica, como la elaboración de los consiguientes mapas de ruido, complementadas con la identificación en esos mapas de las correspondientes zonas de servidumbre acústica.
- * Sin perjuicio de una concreta salvedad, resultan equívocas al tiempo que incorrectas las afirmaciones que pretenden dar a entender que se cuenta ya con los mapas de ruido referidos a la carretera N-1 y a la red ferroviaria, incluido la nueva línea de alta velocidad.

Comenzando por la indicada salvedad, se ha de tener presente que la aprobación del mapa de ruido de las carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, incluido por lo tanto el referido a la carretera N-1, data ni más ni menos que del pasado 3 de noviembre de 2008, y

que el mismo no era vigente en el momento de la emisión del indicado informe definitivo de impacto ambiental (emitido el día 6 de ese mismo mes y año).

Además, junto a lo anterior ha de tenerse en cuenta que, conforme a lo reiteradas veces mencionado, para ese momento este nuevo Plan General de Tolosa ya había sido elaborado, e inicial y provisionalmente aprobado, además de sometido al preceptivo trámite de información pública, y estaba pendiente de la emisión de los correspondientes informes a emitir con posterioridad a los trámites anteriores, tanto por el Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, como por el propio órgano ambiental del Gobierno Vasco.

Por su parte, el mapa de ruido referido a la red ferroviaria actual, si bien ha sido elaborado, no ha sido aún aprobado. Y el correspondiente a la nueva red ferroviaria de alta velocidad deberá ser promovido y elaborado por la Administración competente en la materia

Por lo tanto, en esas circunstancias, uno y otro mapa de ruido difícilmente pueden considerarse vigentes y de aplicación en esta fase de elaboración del Plan General, a los efectos de la adecuación de las propuestas de éste a las previsiones expuestas en aquellos. Y de igual manera, en la medida en que dependen de esos mapas, tampoco puede ni debe concluirse que las correspondientes zonas de servidumbre acústica están debidamente identificadas y delimitadas.

- * Complementariamente, la propia aplicación de los mecanismos regulados en la legislación vigente en materia de ruido con el fin de hacer frente a la problemática de esa naturaleza tiene una clara y concreta lógica y secuencia.

Así, la aplicación de esos mecanismos comienza con la determinación de la correspondiente zonificación acústica (que lleva asociados los consiguientes objetivos de calidad acústica), y continúa con la elaboración de los distintos mapas de ruido por parte de las distintas entidades competentes en la materia. Sólo tras la elaboración de estos mapas se podrán identificar las correspondientes zonas de servidumbre acústica, así como conocer el cumplimiento o incumplimiento de aquellos objetivos de calidad acústica. A su vez, los restantes mecanismos (los planes de acción; la identificación de las zonas de protección acústica especial; etc.) tan sólo son podrán ser elaborados y determinados con posterioridad a la realización de las tareas anteriores.

Y en ese contexto resulta importante tener presente que los mapas de ruido tan sólo pueden ser elaborados por las distintas entidades administrativas competentes en las diversas materias que justifican su elaboración (carreteras, red ferroviaria, etc.). Difícilmente podrá comprobar el Ayuntamiento el cumplimiento o no de los correspondientes objetivos de calidad acústica si previamente no se cuenta con, además de la zonificación acústica, los necesarios mapas de ruido elaborados en condiciones, tanto materiales como temporales, que permitan su consideración en el momento de la elaboración de un Plan General como éste.

Y eso sin olvidarnos de otras dos importantes cuestiones. Una de ellas está asociada a los criterios temporales establecidos en la legislación vigente en la materia a los efectos de la elaboración de los indicados mapas de ruido (aún en el supuesto de entender que existe una obligación legal al respecto, cuestión que plantea sus dudas, lo cierto es que el Ayuntamiento de Tolosa no tendría la obligación formal de elaborarlo hasta dentro de unos años). Por su parte, la segunda de esas cuestiones está asociada al hecho de que la

respuesta a una problemática como la reiterada requiere la intervención conjunta, coordinada y responsable de las distintas Administraciones que deben intervenir en dicha materia.

En todo caso, sin perjuicio de las consideraciones anteriores y de conformidad con lo indicado, el Ayuntamiento de Tolosa entiende que la trascendencia de una problemática como la mencionada justifica en cualquier caso la incorporación al Plan General de, en concreto, las distintas medidas que se exponen a continuación:

A.- Delimitación de áreas acústicas. Criterios y propuestas.

a) Terrenos integrados y excluidos de las áreas acústicas.

Se integran en dichas áreas la totalidad de los terrenos del municipio que se encuentran en alguna de las dos situaciones que se indican a continuación.

Por un lado, la totalidad de los clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable.

Por otro, los clasificados como suelo no urbanizable destinados bien a sistema general de comunicaciones (viario, ferroviario y portuario), bien a determinados equipamientos asimilables a los anteriores, así como otros de protección especial asimilables a espacios naturales tranquilos o de calma.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del referido Real Decreto de 19 de octubre de 2007, no se incluyen en dichas áreas los restantes terrenos del término municipal clasificados como suelo no urbanizable.

b) Modalidades de áreas acústicas.

De conformidad con lo establecido en las referidas disposiciones legales, se diferencian las siguientes modalidades de áreas acústicas:

- * Áreas acústicas de uso residencial.
- * Áreas acústicas de uso industrial.
- * Áreas acústicas de ocio (usos recreativos y de espectáculos).
- * Áreas acústicas de uso sanitario y docente.
- * Sistema general de comunicaciones (viario, ferroviario y portuario) y equipamientos asimilables al mismo.
- * Espacios naturales tranquilos.

c) Propuesta de delimitación de áreas acústicas.

En términos generales, la propuesta de delimitación de áreas acústicas se adecua a los criterios de zonificación global del término municipal planteada en este Plan General, y, precisamente por eso, se realiza en la escala propia de esa zonificación.

En consonancia con esa premisa, a los efectos de integrar los correspondientes terrenos en una u otra modalidad de área acústica se toma como referencia el uso predominante

en cada una de ellas, sin perjuicio de la existencia y/o autorización en la misma de otros usos diversos del residencial.

En ese contexto, se plantea la delimitación de las áreas acústicas que se exponen a continuación, de conformidad con los criterios que asimismo se indican:

* Áreas acústicas de uso residencial.

Se corresponden con las áreas de tipología "a" reguladas en el artículo 5.1 del citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007.

Todas ellas están destinadas a, preferentemente, uso residencial, sin perjuicio de la existencia de otros también autorizados en las mismas.

En términos generales y sin perjuicio de alguna salvedad, están conformadas por las zonas globales de las tipologías siguientes, delimitadas en el marco de la zonificación global del término municipal:

- "A. Zonas de uso residencial" en sus distintas tipologías, con la sólo excepción de la zona de esa naturaleza integrada en el ámbito urbanístico "33. Casco de Bedaio".
- "F.10 Sistema General de Espacios libres urbanos".
- "G.00 Sistema General de Equipamiento comunitario", en todos aquellos supuestos no integrados en otras modalidades de áreas acústicas.

* Áreas acústicas de uso industrial.

Se corresponden con las áreas de tipología "b" reguladas en el artículo 5.1 del citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007.

En este caso, se integran en ellas las zonas de uso global de tipología "B. Zonas de uso de actividades económicas" (tanto "B.10 Uso Industrial" como "B.20 Uso Terciario") delimitadas en este Plan General.

* Áreas acústicas de ocio (usos recreativos y de espectáculos).

Se corresponden con las áreas de tipología "c" reguladas en el artículo 5.1 del citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007.

En este caso, se integran en este tipo de áreas la totalidad de dos zonas de uso global diversas de tipología "G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario". Una de ellas es la asociada a la instalaciones deportivas de Usabal, incluidas en el ámbito urbanístico "25. Usabal Kirolgunea". La segunda con las instalaciones deportivas de Berazubi, incluidas en el ámbito "14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)".

* Áreas acústicas sanitarias y docentes.

Se corresponden con las áreas de tipología "e" reguladas en el artículo 5.1 del citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007.

Están conformadas por los ámbitos urbanísticos y terrenos que se exponen a continuación:

- Ámbito "1. Santa Lucia. Equipamiento docente".
- Ámbito "3. La Asunción".
- Los terrenos vinculados a la residencia Iurramendi y a la Ikastola Laskoain, integrados en ámbos casos en el ámbito urbanístico "24 lurre", y, dentro de éste, en zonas de uso global "G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario".

* Sistema general de comunicaciones (viario, ferroviario y portuario) y equipamientos asimilables.

Se corresponden con las áreas de tipología "f" reguladas en el artículo 5.1 del citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007.

Con carácter general, estas áreas están conformadas por las zonas globales de tipología "E.10 Sistema general de comunicación viaria" y "E.20 Sistema general de comunicación ferroviario".

También se integran en ellas los terrenos vinculados al parque de bomberos, incluidos en el ámbito "24 lurre" y, dentro de éste, en una zona de uso global de tipología "G.00 Sistema General de Equipamiento comunitario", así como los ubicados en las inmediaciones de dicho parque y también incluidos en esos mismos ámbito y zona global.

* Espacios naturales tranquilos.

Se corresponden con las áreas de tipología "g" reguladas en el artículo 5.1 del citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007.

En este caso se integran en ellas los siguientes ámbitos naturales: "35. Parque Natural de Aralar (LIC)", "36. Área de Interés Naturalístico Ernio – Gatzume", "39. Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe" y 40. Castro de Intxur".

A los anteriores se añade, además, el ámbito urbanístico "33. Casco de Bedaio".

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que en este caso no se identifica ni delimita ninguna área acústica de uso terciario (se corresponden con las áreas de tipología "d" reguladas en el artículo 5.1 del citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007) al entender que ninguna de las zonas de uso global diferenciadas en el municipio responde a las características y naturaleza propias de las mismas.

d) **Objetivos de calidad acústica en las áreas acústicas.**

Esos objetivos son los establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes en la materia y, en particular, en el Real Decreto de 19 de octubre de 2007, y dentro de éste, en los artículos 14 y siguientes, así como en los reguladores de las servidumbres acústicas (artículos 7 y siguientes).

B.- Los mapas de ruido, las servidumbres acústicas y los planes de acción.

Con el fin de posibilitar la efectiva y real consecución de los objetivos de calidad acústica establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, la delimitación de las citadas áreas acústicas ha de ser complementada con, entre otras, estas otras medidas:

- a) La elaboración de los correspondientes mapas de ruido.
- b) La delimitación de las zonas de servidumbres acústicas.

Este es uno de los cometidos principales de los citados mapas de ruido.

A los efectos de la delimitación de esas zonas se habrá de estar a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia¹. En todo caso, sin perjuicio de lo que a ese respecto se establezca en las disposiciones que en materia de ruido se promuevan en esta Comunidad Autónoma, cabría entender que la realización de dicha delimitación constituye una tarea propia de las Administraciones competentes en las citadas infraestructuras, y que debería ser efectuada en los mapas de ruido a promover por esas mismas Administraciones.

- c) La elaboración de planes de acción.

En línea con lo comentado, dichos planes resultan necesarios para la determinación y materialización de las medidas necesarias para la consecución de los correspondientes objetivos de calidad acústica. Y para ello, han de definir las medidas correctoras que, en cada caso, deban aplicarse a los emisores acústicos (infraestructuras, actividades, maquinaria, etc., generadoras de contaminación acústica).

En todo caso, todas ellas son tareas ajenas al propio Plan General, que han de ser acometidas con independencia del mismo, tras su aprobación definitiva.

Además, se trata de un conjunto de tareas que han de ser realizadas a partir de la necesaria colaboración y coordinación de las distintas Administraciones afectadas.

C.- Las zonas de protección acústica especial y los planes zonales.

Las medidas anteriores deberán ser complementadas con la identificación y delimitación de esas zonas, así como con la elaboración de los correspondientes planes zonales, en todos los supuestos en los que aquellos y éstos resulten necesarios.

¹ Se deberá tener en cuenta a ese respecto lo establecido en, por un lado, la Ley del ruido de 17 de noviembre de 2003 y las disposiciones promovidas en su desarrollo, y, por otro, las disposiciones que se promuevan en esta Comunidad Autónoma en desarrollo de las anteriores.

También en este caso son tareas ajenas al propio Plan General, que han de ser acometidas con independencia del mismo, tras su aprobación definitiva.

D.- Otras cuestiones.

En todo caso, complementariamente a las propuestas expuestas en los apartados anteriores, los planes urbanísticos (planes parciales y especiales) a promover en desarrollo de este Plan General con el fin de determinar la ordenación pormenorizada de los correspondientes ámbitos urbanísticos delimitados en este mismo Plan han de evaluar la problemática existente en materia de ruido con el fin de determinar las medidas de intervención que en cada caso se estimen adecuadas y viables en el contexto tanto de la ordenación a proyectar (emplazamiento y orientación de las edificaciones; programas de vivienda y orientación de sus diversos espacios; aislamiento; barreras acústicas; vegetación; etc.), como de su ejecución.

De igual manera, dicha problemática ha de ser objeto de la debida atención en el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización (pavimentos a utilizar; vegetación a colocar; implantación de barreras; etc.).

Asimismo, las Ordenanzas de Urbanización y Edificación a elaborar en desarrollo de este Plan General han de prestar la debida atención a esa problemática con el fin de fijar las medidas de intervención que, en el campo propio de intervención de las mismas, se estimen adecuadas.

Las medidas de intervención propuestas en el informe definitivo de impacto ambiental de 6 de noviembre de 2008 (concretamente en el apartado "2.5 del mismo")¹ han de ser objeto de la debida consideración en todos esos contexto, tanto con el fin de evaluar si procede o no su aplicación, como de, en su caso, proponer las medidas alternativas de intervención que, previa justificación de las mismas, se estimen adecuadas.

¹ En concreto, en lo referente a la contaminación acústica, en el apartado "2.5" del informe definitivo de impacto ambiental se indica expresamente:

"2) Contaminación acústica.

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica, recogiendo, por ejemplo, en la instrucción municipal para los proyectos de urbanización los mecanismos de control acústico:

- i. Dimensionando la calzada de tal forma que la sección de la calle sea como mínimo del doble de la sección de la calzada.*
- ii. Aglomerados: Utilizando pavimentos absorbentes del ruido cuando éste sea el principal inconveniente (la reducción es del orden de 2 dBA, poco, pero no desestimable). Con la urbanización de las calzadas en aglomerado asfáltico absorbente acústico, con una menor proporción de betún y una mayor porosidad, se consigue además una menor absorción de calor.*
- iii. Plantando arbustos que actúen como barreras de sonido y que éstos tengan alturas diferentes (arbustos en el borde de la acera y árboles altos más cerca de la edificación) de manera que contribuyan a levantar el sonido.*
- iv. Aproximando las barreras acústicas a la fuente del ruido o próximas a la edificación que se quiera proteger, al funcionar mejor que cuando se sitúan en puntos intermedios".*

XVII.- LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN EL SUBÁMBITO "20.1 PAPELERA AMAROTZ" Y EL ÁMBITO "33. CASCO DE BEDAIO" Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL.

1.- Introducción.

La relevancia del proceso de participación pública a lo largo de la tramitación del Plan General ha justificado la introducción de una serie de reajustes en sus propuestas originarias, incluidas las contenidas en el documento inicialmente aprobado mediante resolución de 8 de mayo de 2007.

Los reajustes más relevantes han sido, concretamente, los contenidos en el denominado Documento Complementario del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, elaborado con fecha de marzo de 2008, aprobado por el Ayuntamiento mediante resolución de 29 de abril de 2008, y sometido al trámite de exposición pública a lo largo del período de un mes.

De todos esos reajustes, merecen una particular atención, en este momento, los referidos al subámbito "20.1 Papelera Amarotz" y al ámbito "33 Casco de Bedaio".

En el primer caso, los reajustes conllevan, por un lado, el destino residencial de los terrenos directamente vinculados a las instalaciones industriales de la citada papelera, y, por otro, el destino a espacios libres de la red de dotaciones generales del municipio, de los restantes terrenos de la papelera colindantes con los anteriores.

En el segundo caso, los reajustes implican la modificación tanto del ámbito "33. Casco de Bedaio" como de otros parámetros reguladores del régimen urbanístico del mismo.

El contenido de esos reajustes justifica su complementación con la correspondiente evaluación conjunta de impacto ambiental de los mismos, con la consiguiente identificación, descripción y evaluación de las repercusiones derivadas de ellos, al igual que se ha hecho con otras propuestas contempladas en fases anteriores de este proceso de revisión del planeamiento general de Tolosa. En los apartados posteriores se incluye dicha evaluación ambiental.

2.- Evaluación ambiental del desarrollo urbanístico propuesto en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz".

A.- Atmósfera (calidad del aire).

- * Teniendo en cuenta que las propuestas planteadas conllevan la eliminación de una actividad industrial afectada por el Real Decreto Ley de 27 de agosto de 2004¹, y que emite contaminantes a la atmósfera, se producirá un efecto beneficioso respecto a la situación anterior, desde el mismo momento del traslado de la empresa. Este efecto se entiende cierto, positivo, directo, a corto plazo y permanente sobre la calidad del aire del entorno urbano afectado, al reducirse la emisión de ese tipo de sustancias como consecuencia del traslado de la planta papelera.

¹ El citado Real Decreto Ley de 27 de agosto de 2004 regula el régimen del Comercio de Derechos de Emisión de gases de efecto invernadero (Protocolo de Kyoto).

- * En otro orden, la calidad del aire se verá alterada en la fase de ejecución de las obras por el aumento del nivel de partículas en suspensión (polvo) como consecuencia principalmente de los derribos de la edificación existente, de la excavación en el subsuelo para acoger el nuevo aparcamiento y del transporte de las tierras y residuos, además de las labores propias asociadas a la urbanización y edificación de las viviendas. Se estima también que habrá un incremento de los niveles de contaminantes (monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, anhídrido sulfuroso, etc.) procedentes del incremento del tráfico rodado, tanto en la fase de obras (camiones, maquinaria, etc.) como de ocupación de las viviendas, aunque éstos últimos no se estiman muy significativos respecto a los niveles que pueda haber actualmente en la zona. Por todo ello, esta afección se estima como cierta, negativa, directa, acumulativa, a corto plazo, temporal, reversible, recuperable, discontinua y se califica de moderada. La instauración de las correspondientes medidas protectoras y correctoras en la fase de ejecución de las obras aminorará la magnitud del efecto residual.

B.- Geología y geomorfología.

a) Área de interés geológico.

La actuación no afectará a ningún punto o área de interés geológico conocido, por lo que no habrá impacto de esa naturaleza.

b) Formas del relieve.

La topografía de la zona sobre la que se proyecta el desarrollo residencial no va a registrar cambios por las características intrínsecas que detenta, zona llana y urbanizada, por lo que no se estima afección a valorar en relación a este indicador ambiental. Por otro lado, la zona de ladera correspondiente al futuro parque urbano se mantendrá con sus características geomorfológicas actuales.

c) Procesos y riesgos geológicos.

Las características del territorio llevan a desestimar un impacto significativo en lo que respecta a este indicador. No obstante, se estará pendiente de lo que el informe o estudio geotécnico determine con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización.

d) Generación de residuos.

- * Por las características de la actuación y del territorio en cuestión, en la fase de ejecución de las obras se generarán preferentemente residuos inertes (escombros y materiales no peligrosos), asimilados a los residuos sólidos urbanos procedentes de los derribos de la edificación, explanada y anexos existentes, a lo que habrá que añadir los ligados al proceso constructivo de las viviendas proyectadas. En este momento se estima como probable la existencia de posibles residuos peligrosos ligados a la propia actividad papelera, aspecto que habrá de valorarse con certeza en fases posteriores, y antes del inicio de las obras. En cualquier caso, todos los residuos deberán gestionarse de acuerdo a la legislación en esta materia. Este efecto se estima como cierto, negativo, directo, sinérgico, a corto plazo, temporal,

reversible, recuperable, continuo y se califica de moderado. La correcta gestión de estos residuos aminorará la magnitud de este impacto.

- * A su vez, en la fase de explotación u ocupación se producirán residuos sólidos urbanos que, igual que en el caso anterior, deberán gestionarse de acuerdo a la normativa específica en esta materia. En cualquier caso, y teniendo en cuenta que desaparece de este emplazamiento una actividad que generaba también residuos, algunos de ellos contaminantes, puede entenderse que la magnitud del impacto se aminora, por lo que el efecto estimado es cierto, negativo, directo, sinérgico, a medio plazo, permanente, reversible, recuperable, continuo y se califica de compatible, aunque la correcta gestión de estos residuos lleva a señalar que el efecto residual es muy bajo.

C.- Hidrología superficial.

a) Calidad del agua superficial.

- * Dada su proximidad al ámbito de actuación, la calidad de las aguas del río Araxes podrá verse afectada en la fase de ejecución de las obras. Así mismo, la magnitud de este riesgo podría verse incrementada por aquellas actuaciones más concretas de recuperación e incluso de restauración -efectos como tal positivos en sí- que se proponen llevar a cabo en la zona más propiamente de margen. Este efecto, en su conjunto, se considera como probable negativo, directo, a corto plazo, temporal, acumulativo, reversible y recuperable, calificándose de moderado, aunque la instauración de las correspondientes medidas protectoras aminorarán la magnitud de este efecto.
- * En otro orden, dado que antes de comenzar las obras la actividad papelerá se trasladará a Legorreta, desaparecerán los vertidos o efluentes al río Araxes, lo que se entiende como un efecto probable de signo contrario, es decir, positivo, directo, a corto plazo y permanente, repercutiendo en la mejora de la calidad de este curso que, en este tramo y aguas arriba, tiene evidencias de cierta contaminación (nivel II del índice BMWP', según consta en el documento de Información y Diagnóstico de este Plan General).

b) Recuperación y mejora de márgenes del cauce fluvial.

Este tramo de la margen derecha del río Araxes se encuentra bastante alterado, poco cuidado, alternando zonas de vegetación de ribera con otras inexistentes; hay incluso una zona donde el cauce se halla cubierto. Además, mientras en esa misma margen está encauzado, en su frente está ocupado por una infraestructura viaria (carretera N-130).

En el marco del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma Vasca (vertiente cantábrica), esa misma margen derecha está ubicada en un ámbito desarrollado, inundable con periodos de recurrencia de 100 y 500 años (esta última franja es la más extensa). En todo caso, según se indica en el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua con fecha 9 de enero de 2009, es parcialmente inundable por avenidas correspondientes a periodos de retorno de, exclusivamente, 500 años.

Destaca el mal estado de conservación de sus riberas.

El derribo de las actuales edificaciones permitirá que las nuevas edificaciones proyectadas respeten tanto las distancias al cauce, de acuerdo a lo indicado en el mencionado Plan Territorial Sectorial, como el límite del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de río Araxes. Y al mismo tiempo, se potenciarán las labores necesarias para su restauración y mejora ambiental, buscando la recuperación conjunta de toda esta margen, así como la defensa ante el riesgo de avenidas.

Este efecto del Plan, que se concretará preferentemente en la fase de explotación, se considera positivo, directo, sinérgico, a corto-medio plazo y permanente.

c) Creación de un paseo de borde de río.

El derribo de los actuales contenedores industriales permitirá que las nuevas edificaciones mantengan un mismo retiro respecto al cauce, al tiempo que se propiciarán las labores necesarias para crear un paseo de borde de río con el fin de integrar este elemento natural en este espacio urbano y en la ciudad de Tolosa. Esta propuesta se entiende como una actuación paralela de recuperación y recualificación de un entorno degradado en el área urbana, a partir de la puesta en valor o la revalorización de un elemento natural como es el agua y el propio río.

Este efecto del Plan, que se materializará en la fase de explotación, se considera positivo, directo, sinérgico, a corto-medio plazo y permanente.

D.- Hidrogeología (recarga y alteración de acuíferos).

Esta zona, al igual que la mayor parte del área urbana de Tolosa y de Ibarra, se asienta sobre materiales que dan lugar a acuíferos detríticos, en general no consolidados, de porosidad intergranular, elevada anisotropía y próximas a la Unidad Hidrogeológica Elduain. Los suelos de la zona afectada se encuentran ya impermeabilizados, pavimentados o artificializados, y el uso propuesto no debiera afectar a los posibles recursos hídricos, en la medida en que se recogerán de forma correcta todas las aguas residuales, pluviales, etc. (red de saneamiento separativa), por lo que en este momento de trabajo, y con la información que se cuenta, se entiende no significativo. No obstante, por prudencia, dada la escasa potencia de muchos de los suelos constituidos por depósitos cuaternarios y la alta vulnerabilidad asociados a éstos, ya que el nivel piezométrico suele estar próximo a la superficie y en relación estrecha de intercambio de aguas con los ríos cercanos, se aconseja acometer las obras con cuidado, controlando aspectos como las excavaciones en el subsuelo, con el fin de evitar cualquier riesgo en relación a esta variable. En este sentido este efecto se estima como incierto y a valorar nuevamente en fases posteriores, con información más exhaustiva y de detalle.

E.- Suelos.

a) Reutilización de suelos artificializados.

Las características del territorio en el que se contempla el desarrollo residencial hacen que la totalidad de los suelos afectados correspondan a lo que se conoce como suelos

artificializados. Su reutilización supone, por lo tanto, la no afección a nuevos suelos no urbanizados, lo que se valora como efecto cierto, positivo, directo, a corto plazo y permanente.

La zona de ladera asociado a parque público mantendrá su suelo natural.

b) Recuperación de suelos con actividades potencialmente contaminantes.

De acuerdo con el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes -Decreto 165/2008, de 30 de septiembre-, se identifica un emplazamiento de esa naturaleza en este ámbito de actuación ligado a la empresa Papelera Amarotz (código 20071-00009) y con actividad en activo hasta este momento (CNAE 21.1).

El emplazamiento de una actividad de similares características exige la realización de la correspondiente investigación exploratoria, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, con el fin de conocer y controlar la calidad del suelo antes de proceder a ejecutar el cambio de uso. Esta norma establece que la protección del suelo conlleva, tanto la obligación de conocer y controlar la calidad del mismo, como adoptar medidas preventivas de defensa, recuperación, control y seguimiento, en los casos que determine esta Ley; y eso está asociado, a su vez, a la previa declaración de la calidad del suelo, y a la determinación, tras la correspondiente investigación exploratoria, de si el suelo está contaminado o no.

En este sentido el efecto del Plan sobre este tipo de suelos sería ciertamente positivo, directo, a corto/medio plazo y permanente.

c) Reducción de la superficie impermeabilizada.

Se propone como objetivo la reducción de la actual superficie impermeabilizada del ámbito de intervención, en estrecha asociación con las propuestas de recuperación-restauración de su margen, y de creación del paseo de borde del río, así como con aquellas otras más específicas que pudieran concretarse en fase de proyecto de urbanización. Este efecto se entiende como cierto, positivo o beneficioso, directo, a corto-medio plazo y permanente.

F.- Vegetación y fauna.

a) Eliminación de vegetación.

La ubicación de la propuesta de desarrollo residencial en un suelo mayoritariamente artificializado, no fértil, lleva a desestimar afección significativa alguna en este sentido. Las zonas de este ámbito que detentan vegetación, margen del río con vegetación de ribera y la zona de ladera con arbolado asociado preferentemente a bosque mixto y repoblaciones de pino, se mantienen.

En la fase de explotación el aumento de la superficie arbolada respecto a la situación de partida puede llevar a señalar un cierto efecto residual positivo.

b) Degradación de la vegetación.

En la fase de ejecución de las obras es probable que el incremento de partículas en suspensión en la atmósfera afecte a la vegetación de ribera y a la ubicada en la parte baja de la ladera. Esta afección se estimaría como probable, negativa, indirecta, a corto plazo, acumulativo, reversible, recuperable, discontinua y se califica de compatible, aunque la instauración de medidas protectoras reducirá el efecto a poco significativo.

c) Fauna y conectividad ecológica.

Las características actuales del ámbito de intervención llevan a estimar que no se producirá un efecto significativo ni en la fauna ni en su hábitat (en cierta manera se mantienen los hábitats existentes, sin cambios en la situación de partida). Los hábitats de valor a ese respecto se mantienen.

Ahora bien, con la restauración y mejora ambiental de la margen derecha de este tramo del río Araxes, que coincide además con el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese río, se mejorará y recuperará el hábitat del bosque de ribera, repercutiendo favorablemente en el desarrollo del ecosistema ripario. Este efecto se entiende positivo, directo, a medio plazo y permanente.

G.- Paisaje (fragilidad y calidad del paisaje).

El ámbito afectado forma parte de una unidad paisajística de carácter urbano y, a priori, la nueva edificación va a poder integrarse en ese paisaje sin producir alteración o modificación importante. Es, por consiguiente, una actuación ubicada en un espacio con una alta capacidad de acogida para este uso, un paisaje de baja fragilidad, no estimándose efecto negativo significativo sobre la fragilidad de este paisaje.

Ahora bien, la propuesta urbanística propiciará en Amarotz una mejora en la imagen urbana de esta zona ya que los nuevos usos se integrarán en este entorno en mayor medida que los actuales, ya que desde la fase de proyecto se cuidará tanto la futura edificación como la urbanización (creación de espacios verdes, recuperación de la margen de la ribera alterada, integración del río en este entorno, etc.). La nueva propuesta puede ser también entendida como una operación de recualificación y renovación urbana así como de mejora ambiental.

Por todo ello, la afección al paisaje, que se materializará preferentemente en la fase de explotación, puede ser valorada como positiva o beneficiosa, directa, a medio plazo, simple y permanente, respecto a la situación previa de partida.

H.- Población.

a) Efectos inducidos a la población por incremento del nivel sonoro, polvo, molestias, etc.

En la fase de ejecución de las obras proyectadas (derribo de las edificaciones existentes; construcción de las nuevas edificaciones tanto sobre como bajo rasante; etc.) se producirá un incremento del nivel sonoro, del polvo, de las molestias, etc. en el ámbito de Amarotz y su entorno. Ese tipo de afecciones se unirán al ruido proveniente

del tráfico (asociado a la carretera N-130), ya presente en este momento en la zona. La población que potencialmente se verá afectada reside y trabaja en los barrios de Amarotz y Usabal (Industrialdea).

En la fase de ocupación de las nuevas viviendas hay que considerar también el impacto que en los residentes en las mismas pueda tener el ruido proveniente del tráfico de la carretera N-130.

Por todo ello, la afección es negativa directa/indirecta, temporal/permanente, sinérgica, a corto-medio plazo, discontinua/continua, reversible/irreversible, recuperable, siendo la calificación de moderada para ambas fases, obra y ocupación, aunque la aplicación de medidas protectoras y correctoras reducirán la magnitud de la misma.

b) Dinámica poblacional.

La situación demográfica del municipio de Tolosa se ha descrito como preocupante en el documento de Información y Diagnóstico, en la medida que no se ha conseguido frenar la pérdida demográfica iniciada en los ochenta por causas tanto naturales como migratorias. La oferta de estas viviendas se entiende desde este contexto de pérdida continuada de efectivos poblacionales y de deseo de poder retener a la población que actualmente reside en la localidad.

Por otra parte, una intervención pública en materia de vivienda con una oferta del 50% de la vivienda en régimen de protección pública, es decir, un total de 146 viviendas, contribuirá muy probablemente a que el grupo poblacional adulto-joven pueda quedarse a vivir en su localidad. Las características estructurales de la población de Tolosa, cada vez más envejecida, aconsejan una intervención en esta línea de cara a no desequilibrar más esta estructura poblacional y a asegurar el reemplazo generacional.

Todo ello lleva a estimar un probable impacto positivo, indirecto, sinérgico, a corto/largo plazo y permanente.

I.- Vivienda.

La respuesta a las necesidades y a la demanda de vivienda existentes en el municipio de Tolosa constituye uno de los objetivos del Plan General. Precisamente por eso, una actuación como la planteada en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz", con la previsión en él de 292 nuevas viviendas, tendrá un impacto positivo, directo, sinérgico, a corto plazo y permanente.

J.- Medio económico.

a) Uso agrario.

La actuación no afecta a usos agrarios, por lo que no se estima afección alguna de esa naturaleza.

b) Empresa y actividad económica desalojada.

La actuación ahora planteada tiene, como mínimo, un doble objetivo. Por un lado y en línea con lo ya comentado, dar respuesta a las necesidades y demandas del municipio en materia de vivienda, entendiendo que este subámbito es urbanísticamente adecuado para ese fin. Por otro, contribuir mediante la recalificación de los terrenos a la continuidad de la actividad empresarial, no en su actual emplazamiento, pero sí en la misma cuenca del Oria

A ese respecto ha de tenerse en cuenta, por un lado, que, en atención a la información recabada, la empresa se encuentra en una delicada situación económica, y, por otro, que tanto el traslado de la misma como la indicada recalificación de los terrenos forman parte de un acuerdo interinstitucional que tiene como objetivo la continuidad de la actividad económica-empresarial. De ahí que el hecho de que ésta no sea consolidada en su actual emplazamiento no deba ser considerado como un efecto negativo, sino más bien positivo en la medida en que posibilita su continuidad. Y todo eso en un contexto urbanístico general que se estima adecuado.

c) Incidencia en el empleo.

La marcha de la empresa Papelera Amarotz S.A., que lleva más de 143 años dedicada a la fabricación de impresión en la localidad de Tolosa, no es un hecho positivo para esta localidad que ha visto como han ido desapareciendo muchos de sus centros fabriles papeleros emblemáticos a lo largo de las últimas décadas. Las cifras de empleo que se manejan rondan los 110 empleos directos, estimándose que los indirectos puedan no verse afectados a corto-medio plazo, en la medida que el traslado se produce a una localidad próxima (Legorreta).

Una decisión como esa obedece a, fundamentalmente, factores intrínsecos al mundo empresarial y, en este caso, al sector papelerero, en crisis desde hace tiempo, a la que se une la situación actual de crisis internacional, que exceden de campo de intervención propio del Plan General.

Por todo ello, el impacto sobre el empleo endógeno en la localidad es ciertamente negativo, directo, sinérgico, a corto plazo, permanente, irreversible, irrecuperable y se califica de moderado. Si el efecto se considera a nivel de comarca, no se estimaría efecto negativo.

K.- Infraestructuras, movilidad y accesibilidad.

a) Infraestructura viaria externa de acceso.

Este subámbito urbanístico cuenta en la actualidad con una buena accesibilidad externa. Desde la carretera N-1, que atraviesa la localidad de Norte a Sur, se accede a la carretera N-130 (Iruña Etorbidea), que pasa delante de Amarotz. En este sentido no se estima afección alguna en relación a este indicador.

b) Movilidad y accesibilidad sostenible en el área urbana.

En estos momentos se plantea como objetivo la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista de calidad que permitan la conexión de este ámbito con el barrio de Amarotz así como con el centro urbano de Tolosa. En este

contexto también se propone el tratamiento urbano, a modo de calle, de Iruña Etorbidea. Todo ello se estima que repercutirá favorablemente en un impulso de la accesibilidad sostenible en el propio ámbito, ya en la fase de explotación. Es, por tanto, un efecto cierto, positivo, directo, a medio plazo y permanente.

c) Infraestructura de servicios.

Su localización en el área urbana de Tolosa y en un emplazamiento de sustitución de un uso industrial por otro residencial hace pensar que no será significativa la afección a la red de infraestructuras de servicios (saneamiento y abastecimiento, electricidad, telefonía, etc.).

L.- Espacios libres públicos.

Paralelamente a la propuesta de desarrollo residencial se contempla la creación de un espacio libre público de 35.000 m², a integrar en la red de sistemas generales del municipio. Este espacio se ubica en la zona de ladera y detenta un uso forestal (replantaciones de pino, en su mitad más septentrional, y arbolado de bosque mixto, en la zona más central y meridional). Algunas zonas puntuales requieren de actuaciones de recuperación y mejora ambiental (zona más baja de ladera, por ejemplo). Es una propuesta que sustituye la previsión del nuevo parque urbano de San Blas, planteado en anteriores fases de este proceso de revisión de planeamiento. El efecto del Plan en lo que respecta a este indicador se entiende cierto, positivo, directo, a medio-largo plazo y permanente.

LL.- Elementos de interés cultural (bienes de interés histórico-artístico y zonas de interés arqueológico)

La actuación planteada incide en una zona arqueológica (ferrería de Amarotz) propuesta para declarar como Monumento / Conjunto Monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco por lo que se entiende, en este momento y con la información que se tiene, como un efecto negativo del Plan, directo, simple, a corto plazo, permanente, irrecuperable (recuperable con medidas), irreversible, continuo y se califica de severo.

Ahora bien, la magnitud de ese efecto muy probablemente se verá aminorada con la realización, previa y/o simultáneamente al proyecto de urbanización, del correspondiente proyecto arqueológico por parte del propietario o promotor de las obras, en el que se indique el valor arqueológico existente, la incidencia que pudiera derivarse de la actuación prevista así como las medidas protectoras y correctoras a instaurar para aminorar tal afección. En este momento se desconoce la magnitud del efecto residual que se conocerá realmente con ocasión de la redacción del citado proyecto arqueológico, por lo que será en fases posteriores cuando se valore con certeza la magnitud del impacto.

En todo caso, la ejecución de las actuaciones proyectadas se entenderá sujeta a la obtención y/o emisión de las correspondientes autorizaciones / informes a emitir por parte de la Administración competente en la indicada materia.

M.- Planeamiento urbanístico.

a) Clasificación urbanística del suelo.

La propuesta de nuevo desarrollo residencial recae en suelos actualmente urbanos, por lo que no supone impacto alguno en este indicador.

Por su parte la propuesta de ordenación de un nuevo parque urbano incide en suelos actualmente clasificados como no urbanizables. Considerada desde una perspectiva meramente formal, esa afección se considera cierta, negativa, directa, simple, permanente, a corto plazo (en breve), irreversible e irrecuperable, siendo calificado el mismo de compatible -tanto el uso para el que es destinado como la dificultad de encontrar un área de esta extensión, próxima al núcleo urbano, hacen valorarlo en estos términos-. Ahora bien, considerada desde una perspectiva material, no se observan afecciones de esa naturaleza, en la medida en que se prevé el mantenimiento de los terrenos afectados en su estado natural, sin perjuicio de la ejecución de actuaciones de recuperación y mejora ambiental.

b) Espacio natural protegido.

El límite más occidental del ámbito urbanístico de Amarotz se sitúa en el río Araxes. De acuerdo con lo indicado, ese río y sus márgenes conforman el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes

La propuesta de desarrollo residencial de este subámbito urbanístico respetará el límite de ese LIC, en línea con lo indicado en el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco de 3 de noviembre de 2008. Esto implica que no hay afección negativa al LIC pues se mantendrá su superficie. No obstante, si se considera o valora las propuestas de restauración, recuperación y mejora ambiental planteadas para este tramo de la margen derecha del Araxes, puede entenderse que se produciría un efecto probable positivo (mejora del hábitat del visón europeo, de la vegetación de ribera, etc.).

3.- **Evaluación ambiental del desarrollo urbanístico propuesto en el ámbito "33. Casco de Bedaio".**

A.- Atmósfera (calidad del aire).

La calidad del aire se verá alterada en la fase de ejecución de las obras por el aumento del nivel de partículas en suspensión (polvo) como consecuencia principalmente de los derribos de la edificación existente, del transporte de las tierras y residuos, de las excavaciones a realizar, además de las labores propias asociadas a la urbanización y a la edificación de las viviendas. Por todo ello, esta afección se estima como cierta, negativa, directa, acumulativa, a corto plazo, temporal, reversible, recuperable, discontinuo y se califica de compatible, aunque en la aplicación de las correspondientes medidas protectoras y correctoras lleva a señalar que el efecto no será significativo.

B.- Geología y geomorfología.

a) Área de interés geológico.

La actuación no afectará a ningún punto o área de interés geológico conocido, por lo que no habrá impacto.

b) Formas del relieve.

La topografía de la zona sobre la que se proyecta una parte de la actuación, la más próxima al casco de Bedaio propiamente dicha, no registrará cambio significativo alguno. Sin embargo, no sucede lo mismo con el área que se sitúa en su extremo más oriental y cuyo pequeño desarrollo afectará muy puntualmente a un sistema de ladera. En este sentido este efecto se considera cierto, negativo, directo, simple, a corto plazo, permanente, irreversible, irrecuperable y continuo y se califica de compatible.

c) Procesos y riesgos geológicos.

En esta fase del proceso urbanístico, y por la información que se tiene, se estima un posible riesgo de movimiento de ladera. Es una actuación ubicada en un entorno de ladera, una zona de frecuentes lluvias con una pendiente media del 20-30%, un uso dominante de prados y una litología poco estable que corresponde a materiales detríticos alternantes. El conjunto de estos factores condicionantes de movimientos de ladera (inestabilidad de laderas) lleva a considerar, a pesar de ser pequeña la superficie que realmente se afecta con la actuación, que hay un probable efecto negativo, directo, indirecto, sinérgico, a corto plazo, permanente, irreversible, recuperable, discontinuo y se califica de moderado.

En cualquier caso, en fases posteriores y con el correspondiente estudio geotécnico, se podrá determinar y valorar con mayor certeza este posible riesgo derivado de la afección a la mencionada ladera e instaurar las correspondientes medidas protectoras y correctoras para que el efecto no sea significativo.

d) Generación de residuos.

En la fase de ejecución de las obras se generarán preferentemente residuos inertes (escombros), asimilados a los residuos sólidos urbanos, procedentes del derribo de la o las correspondientes edificaciones (granja, etc.), a los que habrá que añadir los ligados al proceso constructivo de las viviendas proyectadas. Todos los residuos resultantes deberán gestionarse de acuerdo a la legislación en esta materia. Este efecto se estima como cierto, negativo, directo, sinérgico, a corto plazo, temporal, reversible, recuperable, continuo y se califica de compatible, aunque la correcta gestión de estos residuos lleva a señalar que el efecto residual será poco significativo.

En la fase de explotación u ocupación de las nuevas viviendas la generación preferentemente de residuos sólidos urbanos no se estima que genere una afección significativa al entender que no habrá problema para gestionarlos, ya que es una actuación de limitada entidad (veinte viviendas), y las mismas se emplazan en un núcleo de población donde la recogida ya se realiza.

C.- Hidrogeología (recarga – alteración de acuíferos).

De acuerdo con la información consultada, y aún cuando no toda ella es coincidente, el entorno del casco de Bedaio se asienta sobre coluviales, depósitos post-orogénicos de edad cuaternaria. Se trata de depósitos originados por el desmantelamiento de los relieves de calizas urgonianas de la sierra de Aralar.

Este tipo de depósitos suele dar lugar a acuíferos detríticos, en general no consolidados, de porosidad intergranular y elevada anisotropía. Su régimen va desde libre a confinado. El nivel piezométrico suele encontrarse próximo a la superficie topográfica, lo que unido a las suaves topografías a que dan lugar los depósitos y la facilidad de excavación ha posibilitado tradicionalmente un pronto aprovechamiento de sus recursos subterráneos. De hecho los acuíferos cuaternarios han contribuido, en gran medida, al abastecimiento de las poblaciones localizadas en su entorno, generalmente a partir de los conocidos pozos de uso doméstico, hecho que sucede en este núcleo de población que se abastece de manantiales propios. Los puntos de agua relacionados con estas formaciones suelen ser importantes en número, aunque generalmente son pozos de poca profundidad y con rendimientos bajos. Tienden además a presentar conexión hidráulica con acuíferos próximos asociados a materiales consolidados.

A priori, y en función a la información existente en esta fase del proceso urbanístico que como se ha dicho, no es coincidente, es una zona de alta vulnerabilidad por lo que deberá evitarse cualquier tipo de vertido así como controlar posibles excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes. El efecto en esta fase es valorado como incierto y a controlar en fases posteriores, con información más exhaustiva y de detalle.

D.- Suelos.

a) Pérdida o destrucción de suelos rurales.

Una limitada parte de la actuación planteada incide en terrenos rurales al tiempo que fértiles, de la clase agrológica VI, considerados de bajo valor agrológico. Esa afección supondrá la pérdida de la franja biológicamente fértil, lo que se considera como un efecto cierto, negativo, directo, sinérgico, a corto plazo, permanente, irreversible, irrecuperable, continuo y se califica de moderado, aunque la instauración de medidas protectoras y correctoras reducirá su magnitud.

b) Reutilización de suelos artificializados.

La mayor parte del ámbito se corresponde con suelos previamente artificializados. Su reutilización se considera cierta, positiva, directa, a corto plazo y permanente.

E.- Vegetación.

a) Eliminación de la vegetación.

La implantación del nuevo desarrollo residencial supondrá la desaparición de la vegetación actual que, mayoritariamente, no presenta un especial valor. El valor naturalístico de la vegetación dominante es bajo al estar asociado preferentemente a

prados y, en menor medida, a cultivos. La escasa vegetación arbórea y de setos existentes dentro del ámbito de actuación se mantiene. La afección en estos términos se considera cierta, negativa, directa, simple, a corto plazo, permanente, irreversible, recuperable, continua y se califica de compatible.

b) Degradación de la vegetación.

En la fase de ejecución de las obras es probable que el incremento de partículas en suspensión en la atmósfera afecte, por proximidad, a la vegetación de setos y a puntuales ejemplares arbóreos. Esta afección se estima como probable, negativa, directa, a corto plazo, acumulativo, reversible, recuperable, discontinua y se califica de compatible, aunque la instauración de medidas protectoras reducirá el efecto a poco significativo.

F.- Fauna y conectividad ecológica.

Partiendo del hecho de que no hay presencia de especies amenazadas, protegidas o singulares, que la fauna adscrita a la vegetación existente tiene un valor bajo, que la zona afectada es de pequeña extensión y que existen hábitats similares próximos al área afectada, el impacto se caracteriza como cierto, directo, sinérgico, a corto plazo, permanente, reversible, recuperable y continuo y se califica de compatible.

G.- Paisaje.

El ámbito, coincidente con el pequeño núcleo de Bedaio (Bedaio Goikoa), está englobado en una unidad paisajística preferentemente agraria donde alternan los componentes y elementos naturales (entorno montañoso singularizado por un sistema de laderas e interfluvios alomados por donde discurren pequeños cursos de agua y escorrentías junto a zonas puntuales con afloramiento de roca caliza) con los meramente antrópicos (caseríos, carretera de acceso, caminos, prados, cultivos agrícolas-forrajeros, pinares, setos, etc.), singularizando de forma particular el paisaje rural vasco de la zona atlántica.

Desde su emplazamiento en una pequeña loma de la ladera septentrional de Aralar se divisan las estribaciones de Otsabio (Jazkuegañe, Mugaluze o Sisiolako gaina, Añi, Lapar ...), al igual que Bedaio Bekoa, la carretera local de acceso (GI-3715) y diferentes caseríos dispersos. La mole calida de Aralar con Urreako haitzak y el roquedo de Balerdi, como enclaves singulares a resaltar, se hallan al Sur del casco de Bedaio. La panorámica del alto-medio valle del Bedaio y de una parte del territorio que engloba el Parque Natural de Aralar es inigualable. La sensación de tranquilidad, sosiego y recogimiento es agradable de sentir, en uno de los parajes rurales y naturales más bellos de nuestra geografía guipuzcoana.

Este pequeño núcleo rural, situado en torno a la cota 400 m., se divisa desde las más altas cotas del macizo de Aralar (Balerdi, Artubi, Txindoki, etc.) y de las estribaciones de Otsabio (Jazkuegañe, Mugaluze, Añi, etc.) pero, también, desde diferentes zonas de Jazkuegañe así como de Bedaio Bekoa, tramos muy concretos de la carretera GI-3715 (el trazado y la presencia de masas de vegetación restan visibilidad) y de ladera baja de

Aralar desde donde la incidencia visual es mayor (zona no incluida en el Parque de Aralar). Todas estas zonas son poco frecuentadas, y son utilizadas por, principalmente, montañeros y residentes en el enclave de Bedaio.

Según el anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV del año 2005 el ámbito en estudio pertenece a la denominada cuenca visual de *Bedaio* (número 125 de la CAPV), en la que se incluye el espacio natural de Aralar.

Todo ello lleva a definir el impacto paisajístico asociado a la actuación planteada (vinculado tanto a la fase de ejecución de las obras como a la de explotación), como cierto, negativo, directo, permanente, a corto plazo, temporal/permanente, simple, reversible/irreversible y recuperable/irrecuperable, y se califica de moderado y severo respectivamente, aunque con posibilidad de adoptar medidas correctoras para aminorar la magnitud de estos efectos.

H.- Población.

- a) Efectos inducidos a la población del entorno por incremento del nivel sonoro, polvo, molestias, etc.

En la fase de ejecución de las obras proyectadas se estima un incremento del nivel sonoro, polvo, etc., en una zona relativamente abierta, tranquila y sin ruidos. El número de personas afectadas será pequeño, aunque el incremento del tráfico de camiones en el vial GI-3715 afectará también a los usuarios de la misma y residentes en otros caseríos de la zona que, por otra parte, son también escasos (en todo el enclave de Bedaio apenas residentes 80 personas). Por todo ello la afección es cierta, directa, temporal, a corto plazo, discontinua, sinérgica, reversible, recuperable y se califica de compatible, aunque la instauración de las correspondientes medidas protectoras y correctoras podrá reducir algo este efecto.

No se estima una afección significativa en relación a este indicador en la fase de explotación u ocupación de la nueva vivienda.

- b) Dinámica poblacional.

En el documento de Información y Diagnóstico se ha descrito la situación demográfica del conjunto del municipio de Tolosa como preocupante, en la medida que no se ha conseguido frenar la pérdida demográfica iniciada en los ochenta (tasa de crecimiento anual hasta 2004 de $-3,4\%$), debido tanto a causas naturales como migratorias. En este contexto la evolución del enclave de Bedaio ha sido aún más regresiva al registrar en ese mismo periodo una tasa de crecimiento anual de $-22,67\%$ (de 161 personas empadronados en 1981 se pasa a 118 en 1996 y a 95 en 2004). La pérdida demográfica continúa ya que los datos del padrón a 31 de diciembre de 2007 ofrecen una cifra de 79 habitantes. Como hecho positivo en los últimos años puede mencionarse el equilibrio de su estructura poblacional por sexo; a comienzos de los ochenta la población masculina representaba el 70% de la población total de Bedaio, cuando en los últimos años es prácticamente del 50%.

En ese contexto, una intervención en materia de vivienda como la planteada (con una oferta que en un 40% se vincula al régimen propio de la vivienda protegida) contribuirá, probablemente, a que el grupo poblacional adulto-joven pueda quedarse a vivir en este entorno. Las características estructurales tanto de la población de Tolosa, cada vez más envejecida, como de, en particular, Bedaio, aconsejan una intervención en esa línea de cara a no desequilibrar más dicha estructura poblacional por edad y asegurar el reemplazo generacional.

La propuesta de este nuevo desarrollo residencial se entiende desde este contexto particular de pérdida continuada de efectivos poblacionales y de deseo especialmente de poder retener a la población que actualmente reside en este entorno rural y, de forma directa o indirecta, incidir en la continuidad del desarrollo del sector primario en la zona. En este sentido el efecto se estima probable, positivo, indirecto, sinérgico, a corto/largo plazo y permanente

I.- Vivienda.

La respuesta a las necesidades y a la demanda de vivienda existentes tanto en el conjunto del municipio de Tolosa, como, dentro de él y tal como se ha constatado en el proceso de participación pública del Plan General, en el enclave de Bedaio, constituye uno de los objetivos del Plan General.

En ese sentido, la actuación planteada supondrá un pequeño incremento de la vivienda localizada en un entorno rural en una cifra próxima a la veintena y una tipología de edificación adaptada a las características de ese entorno. Esto se entiende como un efecto cierto positivo, directo, sinérgico, a corto plazo y permanente.

J.- Medio económico.

a) Usos del suelo.

El enclave de Bedaio se caracteriza por un predominio de los usos agrarios y el poblamiento disperso, a excepción del pequeño casco del mismo.

La actuación planteada incide en ese casco y supone, en su extremo occidental, una sustitución de determinadas edificaciones (granja de ganado, etc.) por otras nuevas, y, en su extremo oriental, una sustitución de usos agrarios (huertas y prados) por nuevas edificaciones de vivienda.

En el primer caso no se estima un impacto asociado. Este impacto sí se produce en el segundo caso, al resultar afectada una zona rural con la consiguiente pérdida ecológica y agraria. Estos usos agrarios están ligados al medio y acordes a la vocación de estos suelos. Son, además, unos terrenos incluidos, igual que la mayor parte del enclave de Bedaio hasta Jazkuegañe, dentro de la Gran Unidad Agraria de Piedemonte de la Sierra de Aralar. Como hecho favorable se indica que la ocupación de estos suelos agrarios se produce en una zona contigua al actual casco urbano, no fragmentando el espacio agrario existente, y que es una superficie pequeña de suelo afectado. Además,

en su entorno más inmediato hay suelo de similares características para orientarlo a este uso.

La discordancia entre la vocación de los ecosistemas y el territorio con la naturaleza y la localización de las actividades humanas que en este entorno están muy ligadas al medio hace calificar ese impacto de cierto, negativo, indirecto, simple, permanente, a corto plazo, irreversible, irrecuperable y continuo, siendo calificado de compatible.

b) Explotaciones agrarias.

La actuación planteada se complementa con la propuesta de traslado de la granja existente en el casco de Bedaio, al considerarse que el mantenimiento de la misma en su emplazamiento actual no es compatible ni con las características actuales del mismo, ni con los nuevos desarrollos planteados. Razones de carácter higiénico-sanitario aconsejan dicho traslado a un emplazamiento más adecuado para su reubicación.

Esa granja forma parte del caserío Eliz-etxe, explotación a tiempo completo con una orientación ganadera (vacuno de carne, gallinas y pollos) y forestal (frondosas y coníferas). Sería una explotación viable desde el punto de vista económico e incluso, por sus características, una explotación prioritaria. Tiene varias parcelas agrarias en régimen de propiedad dedicadas tanto a pastizales y praderas naturales (más de 12 hectáreas) como a uso forestal (más de 8 hectáreas) y matorrales. El caserío como tal se halla a poco metros del establo.

La afección se entiende cierta, negativa, directa, simple, permanente, a corto plazo, irreversible, recuperable, continua y se califica de severa, aunque la magnitud de este efecto se aminorará significativamente con las correspondientes medidas compensatorias.

K.- Infraestructuras y accesibilidad.

a) Infraestructura viaria externa de acceso.

Al casco de Bedaio se accede a través de la carretera GI-3711, tras un recorrido que nos lleva desde Alegi (carretera N-I) a Ugarte (Amezketeta). La carretera GI-2133 conecta estos dos municipios, y a la altura de Ugarte parte aquella otra que nos conduce a Bedaio.

En el marco de la elaboración del nuevo Plan General de Tolosa no se prevén nuevas actuaciones que vayan a modificar el trazado de esa red viaria de conexión con Bedaio. Eso sí, la indicada carretera GI-3711 ha de ser objeto de las debidas actuaciones de mejora, ensanchamiento, etc. con el fin de dotar a la misma de las necesarias condiciones de seguridad, visibilidad, calidad, etc.

b) Movilidad y accesibilidad en el área urbana.

A priori y sin perjuicio de las mejoras comentadas, la actuación no va a suponer cambio alguno en las actuales condiciones de accesibilidad ni se plantean modificaciones al respecto en este contexto, por lo que no se valora afección alguna en este sentido.

c) Infraestructura de servicios.

La localización prevista en el casco de Bedaio así como la entidad de la propia actuación hace pensar, en esta fase del proceso urbanístico, que no será importante la afección a la red de infraestructura de servicios (red de saneamiento y abastecimiento, electricidad, telefonía, etc.).

L.- Elementos de interés cultural (bienes de interés histórico-artístico y zonas de interés arqueológico).

La actuación planteada no afectará a ningún elemento de interés histórico-artístico-arqueológico, por lo que no se estima afección alguna de esa naturaleza. Los bienes inmuebles de protección municipal, ubicados dentro del ámbito de actuación, como el caserío Arretxe, el caserío Nagusi Etxe y la iglesia de Santa María de Bedaio se consolidan, mencionando además la condición de zona de presunción arqueológica para la citada iglesia.

LL.- Planeamiento urbanístico y ordenación de los recursos naturales.

a) Clasificación urbanística del suelo.

La totalidad de los terrenos afectados están actualmente clasificados como suelo no urbanizable. Además, mientras la mayor parte de ellos forman parte de un núcleo rural conformado por el reiterado casco de Bedaio, los restantes, de muy limitada superficie, son exteriores a ese núcleo.

En ese contexto, considerada desde una perspectiva material, la propuesta ahora planteada de clasificar los terrenos del ámbito como suelo urbano conlleva afecciones de alcance diverso según que los mismos se encuentren dentro o fuera del referido núcleo rural.

En concreto, respecto de los incluidos en ese núcleo no se estima impacto alguno, en la medida en que el régimen urbanístico asociado a su clasificación como suelo urbano es, básicamente y en lo referente a su ordenación, coincidente con el vinculado a su integración en dicho núcleo.

Por su parte, en lo referente a los terrenos exteriores a ese núcleo rural, el impacto se estima negativo, directo, sinérgico, permanente, a corto plazo, irreversible e irrecuperable, siendo calificado el mismo de compatible.

b) Espacio natural protegido.

El casco de Bedaio se sitúa en la falda de Aralar y parte del mismo se encuentra dentro tanto del Parque Natural de Aralar (declarado como tal mediante Decreto de 26 de abril de 1994), como del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Aralar (resolución de la Comisión Europea de 7 de diciembre de 2004).

Dicho Parque cuenta con el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), aprobado mediante Decreto de 26 de abril de 1994, y posteriormente modificado con fecha 13 de julio de 2004.

En concreto, los terrenos del ámbito ahora afectado integrados en esos Parque y LIC son los ubicados al Sur de la carretera GI-3711. Su superficie es de, aproximadamente, 13.671 m²; los restantes 10.451 m² son exteriores a esos Parque y LIC.

Las actuaciones ahora planteadas, analizadas en el contexto de las previsiones contenidas en el citado Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque de Aralar, conllevan, entre otras, las afecciones siguientes:

- * Inciden, directamente, en dos zonas diversas diferenciadas en ese Plan de Ordenación.

En concreto, unos 8.059 m² se integran en una zona urbana y de infraestructuras. Y los restantes 5.612 m² en una zona de campiña.

- * A su vez, aproximadamente otros 11.627 m² actualmente integrados en la citada zona urbana y de infraestructuras quedan fuera del ámbito "33. Casco de Bedaio" delimitado en el nuevo Plan General, se clasifican como suelo no urbanizable, y se destinan a los usos propios de esa clase de suelo, sin que resulten afectados por las propuestas de carácter urbano planteadas en ese ámbito.

- * Las propuestas ahora planteadas son compatibles con las previsiones del indicado Plan de Ordenación, y, en concreto y entre otras, con las siguientes:

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la normativa de ese Plan, el régimen de tratamiento de los terrenos incluidos en una zona urbana y de infraestructuras es el establecido en el correspondiente planeamiento general del municipio.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la normativa de ese mismo Plan, la *"recalificación del suelo hacia urbano o urbanizable en la zona de campiña no precisará de la modificación del presente Plan de Ordenación"*.

Las dos comentadas zonas del Plan de Ordenación del Parque de Aralar son adyacentes, y completan espacios contiguos al actual uso urbano y están ubicados junto al actual viario de acceso (GI-3711). Además, en la zona más occidental se plantea una reutilización de suelos ya artificializados tras el derribo de la edificación existente. En la zona más oriental, en cambio, el uso dominante son los prados pero su ubicación en una zona de borde aminora su incidencia sobre otros valores ambientales. En ningún caso se estaría afectando a zonas de valor (Zonas de Reserva, de Protección, de Monte Protector, Ganadera, etc.).

En ese sentido, la consulta planteada ante el Patronato del Parque y la Diputación Foral de Gipuzkoa ha evidenciado la compatibilidad de la referida propuesta tanto con el propio Parque como con el Plan de Ordenación (PORN) del mismo.

Además, en ese contexto, con esta evaluación ambiental de la reiterada propuesta se da respuesta a la exigencia planteada en el artículo 31 de la normativa de dicho Plan

de Ordenación, conforme a la cual las previsiones de ampliación de la zona urbana y de infraestructuras están sometidas a evaluación de impacto ambiental.

Todo ello lleva a señalar que la afección se entiende cierta, directa, sinérgica, a corto plazo, permanente, irreversible, irrecuperable, continua y se califica de moderada, aunque la instauración de diversas medidas protectoras y correctoras aminorará este efecto a compatible.

Todas esas conclusiones son igualmente extensibles a las afecciones que las propuestas planteadas conllevan en el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de Aralar. Y, precisamente por eso, por idénticas razones a las expuestas, cabe concluir que esas propuestas son compatibles con dicho LIC y el régimen de tratamiento y protección del mismo. Así resulta de la consideración conjunta de, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

- * Si bien el Parque Natural de Aralar, en cuanto que Espacio Natural Protegido, y el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Aralar constituyen realidades formales diversas (en cuanto que responden a marcos legales diferenciados), lo cierto es que inciden en una misma realidad material en la que priman y predominan sus valores naturales y ambientales, cuya relevancia justifica su preservación.

Así, considerado desde esa perspectiva material, cabe concluir que, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, el tratamiento y las medidas de intervención en ese espacio, tanto en cuanto que Parque Natural como en cuanto que Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) son básicamente coincidentes. Y precisamente por eso, cabe entender que los impactos positivos o negativos, existentes o inexistentes, compatibles o incompatibles en el Parque Natural, tienen igual naturaleza y alcance en el LIC.

De ahí que, si el desarrollo urbanístico planteado en el ámbito "33. Casco de Bedaio" es compatible con el Parque Natural de Aralar, también lo es, por idénticas razones, con el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Aralar.

- * En consonancia con lo anterior, la actuación planteada en ese ámbito "33. Casco de Bedaio" se adecua a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, precisamente por eso, es acorde y compatible con los mismos.

En concreto, en atención a lo expuesto en los apartados anteriores (en particular, en los apartados "E. Vegetación" y "F. Fauna y conectividad ecológica"), cabe concluir que dicha actuación no afecta negativamente ni perjudica al referido Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Aralar y a los objetivos de mantenimiento y/o restablecimiento, *"en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y de las especies silvestres de la fauna y de la flora de interés comunitario"*¹ que justificaron su declaración como tal LIC.

Y precisamente por eso cabe concluir que, en relación con lo expuesto en, entre otros, el artículo 6 de la citada Directiva Europea, el desarrollo propuesto en ese ámbito:

¹ Previsiones incluidas en el artículo 2 de la citada Directiva Europea.

- No perjudica ni hipoteca la adopción de las correspondientes medidas de conservación de los espacios y elementos de interés existentes en el citado LIC Aralar.
- No conlleva ni el deterioro ni la alteración de los hábitats naturales y de los hábitats de especies existentes en el LIC Aralar, cuya existencia justificó su declaración como tal.
- Si bien no tiene una relación directa con la gestión de ese espacio natural, su ejecución no supone afección y/o perjuicio apreciable alguno ni en dicho Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ni en los espacios y elementos de de valor del mismo.

4.- Matrices asociadas a la evaluación ambiental de los desarrollos urbanísticos propuestos en el subámbito "20.1 Papelera de Amarotz" y en el ámbito "33. Casco de Bedaio".

Se exponen a continuación las matrices de ocurrencia e incertidumbre y de identificación y valoración de los impactos asociados a los desarrollos planteados en Amarotz y Bedaio.

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE IMPACTOS DE DOS ALTERNATIVAS DIFERENCIADAS RESPECTO A LA ECIA DEL AVANCE DEL PGOU DE TOLOSA (GIPUZKOA)

| | | CON MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS. IMPACTOS RESIDUALES | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|---|---------------------------|------------------|----------------|------------|------------------|------------|-----|
| | | AMAROTZ | | | BEDAIO | | | | |
| | | Antes de obras | Fase obras | Fase Explotación | Antes de obras | Fase obras | Fase Explotación | | |
| FACTORES AMBIENTALES | SISTEMA ABIÓTICO | Calidad del aire | POSITIVO | COMPATIBLE | --- | --- | COMPATIBLE | --- | |
| | | Área de interés geológico | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | Formas del relieve | --- | --- | --- | --- | COMPATIBLE | --- | |
| | | Procesos y riesgos geológicos | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | Generación de residuos | --- | COMPATIBLE | --- | --- | --- | --- | |
| | | Calidad del agua superficial | POSITIVO | COMPATIBLE | --- | --- | --- | --- | |
| | | Recuperación/Mejora de márgenes | --- | --- | POSITIVO | --- | --- | --- | |
| | | Creación de un paseo de borde de río | --- | --- | POSITIVO | --- | --- | --- | |
| | | Recarga/alteración acuíferos | --- | INCIERTO | --- | --- | INCIERTO | --- | |
| | | Pérdida o destrucción de suelo "virgen" | --- | --- | --- | --- | COMPATIBLE | --- | |
| | | Reutilización de suelos artificializados | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | Recuperación de suelos con actividades potencialmente contaminantes | POSITIVO | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | Reducción de la superficie impermeabilizada | --- | --- | POSITIVO | --- | --- | --- | |
| | | SISTEMA BIÓTICO | Eliminación de vegetación | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | Degradación de vegetación | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | Fauna y conectividad ecológica. | | --- | --- | POSITIVO | --- | --- | --- | |
| | S. PERCEPTIVO | | --- | --- | POSITIVO | --- | COMPATIBLE | MODERADO | |
| | Fragilidad y calidad del paisaje | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | SISTEMA SOCIO-ECONÓMICO | Efectos inducidos a la población del entorno | --- | COMPATIBLE | COMPATIBLE | --- | COMPATIBLE | --- | |
| | | Dinámica poblacional | --- | --- | POSITIVO | --- | --- | POSITIVO | |
| | | Parque de vivienda | --- | --- | POSITIVO | --- | --- | POSITIVO | |
| | | Uso agrario | --- | --- | --- | --- | COMPATIBLE | COMPATIBLE | |
| | | Explotación agraria | --- | --- | --- | COMPATIBLE | --- | --- | |
| | | Empresa y actividad económica desalajada | POSITIVO | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | Incidencia en el empleo | MODERADO | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | Infraestructura viaria externa de acceso | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | Movilidad y accesibilidad sostenible en el área urbana | --- | --- | POSITIVO | --- | --- | --- | |
| | | Infraestructura de servicios | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | Espacio libre público | --- | --- | POSITIVO | --- | --- | --- | |
| | | Bienes de interés histórico-artístico y zonas de interés arqueológico | --- | --- | INCIERTO | --- | --- | --- | |
| Clasificación urbanística del suelo | | COMPATIBLE | --- | --- | COMPATIBLE | --- | --- | | |
| Espacio natural protegido | | --- | --- | POSITIVO | --- | COMPATIBLE | COMPATIBLE | | |

--- Sin efecto o no significativo a nivel de PGOU. POSITIVO = Efecto beneficioso o positivo. Incierto= desconocido, no seguro.

La lectura e interpretación de las matrices que se acompañan, entendidas conjuntamente con la identificación y descripción de los indicadores o factores ambientales analizados en cada una de las alternativas (Amarotz y Bedaio), permiten evidenciar y conocer, por un lado, el valor de ambiental de estos territorios antes de comenzar las obras y, por otro, las afecciones residuales que finalmente se producirán tras la aplicación de las correspondientes medidas protectoras y correctoras, obteniéndose las siguientes conclusiones en relación con la identificación y evaluación conjunta de impactos.

En el caso de Amarotz la actuación propuesta es totalmente compatible. Del total de efectos considerados, un número muy importante de ellos, más de una docena, son positivos.

Algunos de esos efectos beneficiosos se producirán antes de comenzar las obras y estarán ligados tanto al momento del traslado de la Papelera Amarotz de este lugar (mejora en la calidad del aire y del río y de la recuperación de los suelos con actividades potencialmente contaminantes) como a la venta de esos terrenos y su incidencia favorable en la situación financiera de esta empresa papelera.

Otros efectos de signo positivo se producirán preferentemente en la fase de explotación, tras la finalización de las obras, y la materialización de las actuaciones propuestas que supondrán: la restauración, recuperación y mejora ambiental de la margen derecha del Araxes, con el consiguiente efecto positivo en la fauna y la conectividad ecológica de la margen de este río así como en el conjunto del espacio natural protegido del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) del río Araxes; la creación de un paseo de borde de río para el disfrute de los habitantes de este barrio y del conjunto de Tolosa; la reducción de la superficie impermeabilizada y la mejora de la calidad del paisaje respecto a como se encontraba esta zona antes de la actuación; el desarrollo de actuaciones que favorecen la accesibilidad sostenible a esta zona o el probable efecto positivo sobre la dinámica poblacional al responder a la demanda de vivienda de los tolosarras con un incremento en el número de vivienda, siendo además la mitad de ellas en régimen de protección pública. La reserva de suelo para su posterior materialización en un espacio libre público también se entiende como otro efecto beneficioso de este Plan.

Entre los impactos residuales estimados negativos, poco más de media docena, cabe señalar que seis de ellos han sido calificados de compatibles y se corresponden con los indicadores de calidad del aire, calidad del agua del río, generación de residuos, efectos inducidos a la población del entorno (ruidos, polvo, molestias...) y clasificación del suelo que, por otro lado, sólo se produce en la zona sobre la que se prevé el nuevo parque público pues las viviendas se proyectan sobre suelo urbano. Hay un impacto calificado de moderado y recae sobre la incidencia que este traslado supone en el empleo existente en esta localidad aunque, como ya se ha dicho, sigue manteniéndose ese empleo en la comarca (traslado a Legorreta).

El impacto a una zona arqueológica (ferrería de Amarotz) propuesta para declarar como Monumento / Conjunto Monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco se considera, en estos momentos, el impacto de mayor magnitud que producirá esta propuesta en la fase de obras y sin medidas protectoras ni correctoras. Ahora bien, y como ya se ha indicado, la realización del correspondiente proyecto arqueológico antes de inicio de las obras servirá, muy probablemente, para aminorar esta afección con la instauración de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias. En esta fase del proceso urbanístico se ha estimado que se producirá un impacto severo en esa zona arqueológica, pero se desconoce con total certeza la magnitud del impacto al valor arqueológico existente que se conocerá con

ocasión de la redacción del mencionado proyecto y de la aplicación de las correspondientes medidas.

El único efecto que ha sido valorado con incertidumbre ha correspondido a la recarga/alteración de acuíferos, por entender que la información existente en estos momentos era insuficiente para valorar este indicador. Por precaución se ha pospuesto su valoración certera con ocasión de la redacción del correspondiente estudio geotécnico que deberá incorporar también un análisis de las características hidrogeológicas de este terreno.

En lo que respecta a Bedaio puede también mencionarse que la propuesta es totalmente compatible. De los doce impactos residuales negativos que se han estimado, once de ellos son compatibles y corresponden a la calidad del aire, a la forma del relieve, a la pérdida de suelo natural, al paisaje (en fase de obras), a la explotación agraria de Eliz-etxe, a la clasificación del suelo, a la población que reside en Bedaio (ruido, molestias, polvo, etc.) y al espacio natural protegido (tanto en fase de obras como de explotación). Como efecto moderado han sido estimado la afección al paisaje (en fase de explotación) por el valor del entorno donde se ubica.

Igual que en Amarotz, el único efecto que ha sido valorado con incertidumbre ha correspondido a la recarga/alteración de acuíferos, por entender que la información existente en estos momentos era insuficiente para valorar este indicador. Por precaución se ha pospuesto su valoración certera con ocasión de la redacción del correspondiente estudio geotécnico que deberá incorporar también un análisis de las características hidrogeológicas de este terreno.

Uno de los efectos valorados como positivo recae en sí mismo sobre el incremento de vivienda en este entorno rural de Tolosa al entender que esta oferta responde a la demanda realizada por los residentes en este barrio de Bedaio. Asimismo, se estima que este efecto incidirá muy probablemente en la dinámica poblacional de este enclave que lleva perdiendo población desde hace muchas décadas. La propuesta de este nuevo desarrollo residencial se entiende desde este contexto particular de pérdida continuada de efectivos poblacionales y de deseo especialmente de poder retener a la población que actualmente reside en este entorno rural y, de forma directa o indirecta, incidir en la continuidad del desarrollo del sector primario en la zona.

5.- Medidas protectoras, correctoras y compensatorias asociadas a los desarrollos urbanísticos propuestos en el subámbito "20.1 Papelera de Amarotz" y en el ámbito "33. Casco de Bedaio".

A.- Medidas para la protección de la atmósfera (aminorar emisiones de polvo y ruido ambiental).

- * Dada su proximidad a Iruña Etorbidea, el desarrollo urbanístico planteado en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz" será complementado con las medidas que se estimen adecuadas con el fin de eliminar y/o minimizar el impacto acústico sobre la población (distancia a la Avenida, aislamiento de las viviendas, orientación de las habitaciones, etc.).

B.- Medidas para el control de los riesgos geológicos y otro tipo de riesgos naturales.

- * En cuanto a los procesos y riesgos geológicos, aunque no estimados como significativos en este momento, se estará pendiente de lo que el informe o estudio geotécnico determine con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización.

C.- Medidas para la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- * Restauración, recuperación y mejora ambiental del tramo de la margen derecha del río Araxes en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz". Además, siempre que sea posible, el correspondiente proyecto contemplará técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que formen parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.
- * Las nuevas edificaciones proyectadas en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz" se emplazarán fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.
- * Para la ejecución del paseo peatonal de borde de río en Amarotz se balizará toda la margen del río para evitar cualquier afección al cauce; se cuidará no afectar a la vegetación de ribera; y las superficies posibles afectadas deberán ser revegetadas con especies típicas del entorno ripario.
- * Con ocasión de la realización de los correspondientes estudios geotécnicos se analizarán las características hidrogeológicas de los ámbitos objeto de los mismos, valorándose nuevamente la probabilidad de ocurrencia del efecto para desestimar el nivel de incertidumbre que detenta en estos momentos y aplicar, si corresponde, las medidas protectoras y/o correctoras oportunas.

D.- Medidas para la protección del suelo y la gestión de los residuos.

- * El desarrollo urbanístico planteado en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz" ha de ser complementado con la correspondiente declaración de la calidad del suelo, en cuanto que afectado por terrenos incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminados. Se ha de actuar a ese respecto de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (artículos 17.1, etc. de la Ley 1/2005, de 4 de febrero).

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

- * Conservación y mejora ambiental de la vegetación de ribera existente en la margen derecha del río Araxes en Amarotz.
- * Conservación de la escasa vegetación arbórea y de setos existente en Bedaio.
- * En relación al espacio libre público de la ladera de Amarotz se potenciarán las actuaciones de mejora ambiental y las repoblaciones con especies autóctonas con el fin de disminuir la actual superficie de pino.

F.- Medidas para la integración paisajística.

- * Dada el emplazamiento del ámbito "33. Casco de Bedaio" dentro del Parque Natural de Aralar, así como del LIC de esa misma denominación, ubicado a su vez en una cuenca

paisajística de alto valor, es importante cuidar en fases posteriores a esta fase de planeamiento aspectos como la altura, número de plantas y estructura de la edificación, los materiales, los colores, la urbanización, etc., con el fin de lograr una mayor integración en este entorno y su paisaje.

Debido a ello, se estima conveniente la complementación de los trabajos de elaboración del Plan Especial previsto en ese ámbito con la realización de un estudio paisajístico que analice las indicadas cuestiones y sus afecciones en el entorno, y posibilite la determinación de los correspondientes y rigurosos criterios de intervención en la materia, con el fin de lograr la mayor integración paisajística y territorial del desarrollo planteado en el entorno afectado.

G.- Medidas en relación a los bienes de interés cultural.

- * En la medida en que incide en una zona arqueológica propuesta para declarar como Monumento / Conjunto Monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco, el desarrollo urbanístico planteado en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz" será objeto de un proyecto arqueológico, a elaborar previa y/o simultáneamente a la redacción del correspondiente proyecto de urbanización. En ese proyecto se analizará el valor arqueológico existente, la incidencia que pudiera derivarse de la actuación prevista así como las medidas protectoras y correctoras a instaurar para aminorar tal afección.

XVIII.- EL PLANEAMIENTO Y LAS ORDENANZAS A PROMOVER EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL, Y SU COMETIDO EN MATERIA AMBIENTAL

Este Plan General prevé la elaboración y aprobación en su desarrollo de las denominadas Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con el cometido propio de las mismas. Más en concreto, en el artículo 5 del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del propio Plan se prevé de forma expresa que algunos de los objetivos de esas Ordenanzas están relacionados con la determinación de los correspondientes criterios de intervención, entre otras, en las siguientes materias:

* En lo referente a la ordenación y a la urbanización:

- Condiciones reguladoras de las características y calidad de la urbanización, incluidas las que se estimen adecuadas desde perspectivas medioambientales (tipo de urbanización; materiales a utilizar; medidas de eficiencia y ahorro en el uso de la energía, del agua, etc.) de respuesta a la problemática de la accesibilidad, etc.
- Condiciones reguladoras de la ejecución material de las obras de urbanización, incluidas las que desde perspectivas medioambientales se estimen adecuadas.

La determinación de las medidas de prevención y minimización de los perjuicios y molestias (ruido, polvo, contaminaciones, etc.) derivados de la ejecución de esas obras constituye uno de sus objetivos.

- En ese contexto, la contaminación acústica será objeto de la debida atención a los efectos de eliminar y/o minimizar los impactos de esa naturaleza. Sin perjuicio de las restantes que se estimen adecuadas, serán objeto de la debida consideración y determinación a ese respecto las medidas que se estimen adecuadas en los siguientes extremos: dimensionamiento de las calzadas destinadas a transporte motorizado en el contexto de la sección total de las calles; pavimentos y materiales a utilizar; vegetación a implantar y características y condicionantes de implantación de la misma, incluso en lo referente al espacio en el que plantar y al tamaño de las especies a plantar; barreras acústicas; etc.
- A su vez, la contaminación lumínica será objeto de la debida atención a los efectos de eliminar y/o minimizar los impactos de esa naturaleza. Sin perjuicio de las restantes que se estimen adecuadas, serán objeto de la debida consideración y determinación a ese respecto las medidas que se estimen adecuadas en los siguientes extremos: eficiencia en materia de implantación y utilización del alumbrado exterior; seguridad de peatones, vehículos y propiedades; evitar la intrusión lumínica en zonas no afectadas por los objetivos de la iluminación planteada; etc.
- En materia de eficiencia energética se procederá a la determinación de las medidas que se estimen adecuadas en, entre otras y siempre que se estimen adecuadas, las siguientes cuestiones: ordenación de instalaciones de distrito para calefacción o campos solares, previa determinación de las condiciones y características de las mismas, incluidas las asociadas a su alcance material (instalaciones de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.) como territorial (barrios, determinadas partes de los mismos, ámbitos, subámbitos, etc.)..

- * En lo referente a la edificación:
 - Condiciones de carácter medioambiental relacionadas con la eficiencia y el ahorro en el uso de la energía y del agua, el tratamiento de los residuos, etc., en aras a la promoción de edificaciones bioclimáticamente adecuadas.
 - Condiciones reguladoras de la cumplimentación de los criterios establecidos en el Código Técnico de Edificación, incluidos los relacionados con la implantación de las instalaciones previstas en el mismo en materia de energía (placas solares, ...), etc.
 - Condiciones que, en lo posible, eliminen y/o minimicen los impactos acústicos, a determinar tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de edificación y de, en consecuencia, definición del programa de la misma, como de su ejecución. En ese contexto, las características y condiciones, así como la programación, de las viviendas proyectadas serán determinadas en condiciones que permitan eliminar y/o minimizar ese tipo de impactos (ubicación de los espacios más sensibles en los lugares más alejados de los extremos más ruidosos; aislamiento; etc.).
 - Condiciones reguladoras de la ejecución material de las obras de edificación, incluidas las de carácter medioambiental que se estimen adecuadas.

La determinación de las medidas de prevención y minimización de los perjuicios y molestias (ruido, polvo, contaminaciones, etc.) derivados de la ejecución de esas obras constituye uno de sus objetivos.
 - Cualesquiera otras cuestiones propias de dichas ordenanzas que se estimen de interés.
- * Condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística, incluida la determinación de medidas de prevención y/o eliminación del ruido, etc.
- * Condiciones reguladoras de cualesquiera otras materias cuya regulación en las citadas Ordenanzas se estime de interés.

Muchas de esas cuestiones están estrechamente relacionadas con las mencionadas en el apartado "2.5" del informe definitivo de impacto ambiental emitido por el órgano ambiental del Gobierno Vasco, y al que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe III de este mismo Documento.

A su vez, con carácter general y sin perjuicio de salvedades, la mayor parte de las cuestiones mencionadas en ese informe definitivo de impacto ambiental están estrechamente relacionadas con las tareas propias de unas Ordenanzas como las citadas.

De ahí que, sin perjuicio de determinadas salvedades, proceda la determinación de los criterios que intervención que se estimen adecuados tanto en las materias antes expuestas como en otras asimismo mencionadas en el indicado informe en el contexto de la elaboración y aprobación de las referidas Ordenanzas.

XIX.- PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS, TANTO GENERALES COMO ESPECÍFICAS.

1.- Introducción.

Los impactos negativos resultantes de las propuestas planteadas en este Plan han de ser complementados con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias adecuadas para, entre otros fines y según los casos: evitar o eliminar esos impactos; minimizar y corregir su intensidad y sus efectos; compensarlos con las acciones y propuestas que se estimen adecuadas, incluidas las de similar naturaleza pero efecto contrario a las que generan dichos impactos.

Se trata de un conjunto de medidas que tienen como objetivo la integración ambiental de las propuestas urbanísticas del Plan, incluidos los nuevos usos y las nuevas obras de urbanización y edificación previstos.

En todo caso, ha de tenerse presente que la propia definición y aplicación de ese tipo de medidas excede en muchos supuestos del campo de intervención del planeamiento urbanístico. En concreto, tanto su alcance y finalidad, como la diversidad de materias afectadas por las mismas justifican su contextualización en un marco ambiental global e integral. Cabe entender que el proceso de Agenda Local 21 de Tolosa es ese marco. Precisamente por ello, las medidas que se apuntan pueden/deben considerarse complementadas con las que, en su caso, se definan en ese marco general.

En los siguientes apartados de este epígrafe se exponen las medidas que con el referido fin se plantean en las distintas materias y factores afectados por las citadas propuestas urbanísticas. Eso sí, sin perjuicio de alguna que otra excepción, la atención de los apartados siguientes está básicamente centrada en medidas de carácter general no planteadas ni comentadas en otras partes de este Plan, bien en el contexto de la determinación de las propias propuestas urbanísticas, bien en la evaluación ambiental de las mismas, bien en las correspondientes Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos. Precisamente por eso, dichas medidas han de entenderse complementadas con las, normalmente más específicas, expuestas en esas Normas Particulares.

Se trata, además, de un conjunto de medidas de carácter abierto. Así, deberán ser objeto de los adecuados desarrollo, complementación y/o ajuste en las fases posteriores del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, fundamentalmente con ocasión de la elaboración y ejecución de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación, y, en su caso, complementariamente a la elaboración del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

2.- Medidas para la protección de la atmósfera

- * Fiscalización y control de las actuaciones generadoras de polvo en la fase de ejecución de las obras previstas (derribos; excavaciones; movimientos de tierra; carga y transporte de materiales; etc.) y utilización, con ese fin, de medidas que posibiliten su eliminación/minimización: riego con agua; mecanismos aspiradores; tapar los materiales almacenados o en transporte de camiones, etc.

- * Control expreso y eficaz de las obras de derribo de las edificaciones afectadas, incluida la utilización de los sistemas más eficientes posibles para reducir el ruido y la contaminación atmosférica.
- * Construcción de las barreras acústicas que se estimen necesarias para la reducción del impacto acústico derivado, en particular, de la carretera "N-I" y del ferrocarril de RENFE a su paso por el municipio. Ese tipo de medidas podrán complementarse con otras de limitación de la velocidad, colocación de firmes menos ruidosos, mejora de las instalaciones ferroviarias, incluidas las máquinas, etc.
- * El desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas se complementará con la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen adecuada al tiempo que posibles con el fin de eliminar y/o minimizar impactos acústicos en la población afectada. Ese tipo de medidas incidirán tanto en la determinación de la ordenación urbanística, como en la determinación y ejecución de las soluciones de urbanización y arquitectónicas (emplazamiento y orientación de las edificaciones proyectadas; programa de las viviendas y ubicación de, en concreto, los espacios más sensibles de las mismas en los extremos más alejados de los elementos generadores de ruido; medidas de aislamiento de la edificaciones; soluciones de urbanización; vegetación a implantar; barreras a implantar; etc.). Dichas medidas se adecuarán a las previsiones establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * Efectiva aplicación de las medidas de protección medioambiental vinculadas al desarrollo de actividades económicas previstas en la legislación vigente.
- * La maquinaria y vehículos de obra estarán homologadas por los servicios técnicos autorizados en lo relativo a los niveles de potencia acústica admisible y emisión sonora, de acuerdo a la normativa vigente (R.D. 245/1989, de 27 de febrero, que regula los niveles de emisión de ruidos; la Directiva 95/27/CE, por la que se modifica la Directiva 86/662/CEE relativa a la limitación de las emisoras sonoras de determinada maquinaria de obra; y el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre; etc.).
- * Los proyectos urbanísticos (planeamiento pormenorizado y proyectos de urbanización) a promover en desarrollo de este Plan General en los ámbitos "4. Guadalupe - Avenida de San Sebastián", "21. Papelera Araxes" y "26. Olarrain", así como en el subámbito "20.1 Papelera de Amarotz", complementarán las propuestas habituales de los mismos con el análisis de la problemática existente en cada caso en materia de inundabilidad, y determinarán las medidas adecuadas para evitar todo tipo de riesgos; en ese contexto, serán objeto de la debida consideración las propuestas incluidas en el documento denominado "Criterios de Usos del Suelo en función del grado de Inundabilidad", adjunto al informe emitido con fecha 9 de enero de 2009 por la Agencia Vasca del Agua en relación con este Plan General, bien a los efectos de su aplicación, bien a los de, en su caso y siempre que se estime justificado, la determinación de las medidas de intervención alternativas que se consideren adecuadas.

Ese tipo de medidas han de ser definidas en el contexto de la elaboración y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación, o paralelamente a los mismos.

3.- Medidas relacionadas con la geología y la geomorfología.

- * En el contexto de la elaboración de los correspondientes estudios geotécnicos, siempre que estos resulten necesarios, serán determinadas las medidas de intervención que en cada caso se estimen adecuadas para evitar riesgos geológicos.
- * Los desarrollos urbanísticos planteados en los ámbitos o (sub)ámbitos "2. Santa Lucia. Equipamiento general" y "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" han de ser objeto de estudios específicos (estudios geotécnicos, etc.) de evaluación de los riesgos erosivos vinculados a los mismos, principalmente los que puedan generar inestabilidades de laderas.

Esos estudios han de incorporar las medidas protectoras y correctoras específicas que en cada caso se estimen oportunas.

Procede su realización en la fase de ejecución del planeamiento urbanístico, complementariamente a la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y/o edificación.

4.- Medidas relacionadas con los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- * Mantenimiento y/o restitución, en lo posible, de las condiciones naturales de los cursos fluviales afectados por las propuestas planteadas, tanto en lo referente al dominio público hidráulico como a sus zonas de servidumbre y protección.
- * Recuperación y mejora de zonas no afectadas por las citadas propuestas, en particular aquellas en las que habitan especies faunísticas protegidas.
- * Recuperación y mejora de los cauces fluviales, junto con sus márgenes, existentes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos planteados, e integración de los mismos en el contexto de su ordenación.

Los desarrollos planteados en, entre otros, los ámbitos o (sub)ámbitos "Tolosana-Igarondo", "San Esteban" y "Olarrain" han de complementarse con las medidas necesarias para la consecución de ese tipo de objetivos.

- * Complementación de las propuestas de recuperación de las márgenes de los cauces fluviales con medidas de revegetación de las mismas con especies que formen parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.
- * Potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces fluviales bien como elementos del territorio que, a modo de corredores ecológicos, permitan la conexión de los hábitats, bien como espacios de uso y esparcimiento público, bien con ambos fines.
- * Recuperación, mejora e integración ambiental de, en general, las márgenes de los ríos Oria y Araxes y, en particular, de los tramos de los mismos declarados como Lugares de Interés Comunitario (LIC), al coincidir con áreas de interés faunístico.

- * Revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos, en particular de los ríos Oria y Araxes.
- * Determinación de las medidas necesarias para minimizar los efectos de las propuestas urbanísticas planteadas en el área "Santa Lucia (Equipamiento general)" en la regata existente en la misma. Procede su complementación y/o compensación con aquellas otras que posibiliten su recuperación e integración en el entorno.
- * Complementariamente a la elaboración del correspondiente proyecto, se han de determinar las medidas necesarias para minimizar las afecciones resultantes del nuevo puente previsto sobre el río Oria, tanto en su cauce como en la vegetación de ribera. Conviene evitar, en lo posible, la colocación de pilares en el cauce y en el caso de que eso no sea posible deberían ser colocados de manera que permitan la mayor permeabilidad transversal de la fauna.
- * Realización de estudios específicos de evaluación de los posibles riesgos de inundabilidad existentes en, entre otros, los ámbitos "Guadalupe-Avenida de San Sebastián" y "Olarraín, objeto de nuevos desarrollos, a los efectos de la determinación de las posibles obras de encauzamiento, defensa, etc. que, en su caso, deban acometerse.
- * Determinación de las medidas necesarias para garantizar la realización de las obras en condiciones que permitan evitar vertidos de tierra u otros materiales en los cauces fluviales.
- * El uso de maquinaria debe complementarse con la previsión/construcción de plataformas impermeabilizadas (con sistema de recogida de residuos, específicamente de aceites usados) para las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes, etc. Otras instalaciones auxiliares preverán un sistema de drenaje superficial que canalice cualquier vertido hacia las balsas de decantación, antes de que se infiltren en el suelo.
- * Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se podría considerar la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales) así como de un seguimiento del control de las posibles regatas. Es importante que los sólidos disueltos no lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucede, que lo hagan con el menor contenido en sólidos y nutrientes. Conviene colocar dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.
- * Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, evitándose así también la erosión hídrica por creación de nuevos sistemas de escorrentía.
- * Dada la potencialidad de Tolosa y su entorno en materia de recursos hídricos subterráneos (Unidades Hidrogeológicas Ernio, Albiztur y Elduain) es conveniente evitar cualquier tipo de vertido contaminante, acometer las obras con cuidado, y controlar especialmente las excavaciones con el fin de evitar afecciones al nivel piezométrico o a la capa freática en los ámbitos en los que se han propuesto diferentes desarrollos.

Caso de existir acuíferos es aconsejable que el elemento de cota más baja de la obra esté al menos 1,5 m por encima del nivel freático. En caso de afecciones en algún flujo de agua subterránea se han de evitar trasvases de cuencas hidrográficas y sus sistemas de acuíferos asociados.

- * Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionándose la concesión de las correspondientes licencias a la determinación de las medidas que, real y efectivamente, garanticen la instalación de dichos sistemas.

Ese tipo de medidas han de ser definidas fundamentalmente en el contexto de la elaboración y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación, o paralelamente a los mismos.

5.- Medidas relacionadas con el tratamiento del suelo y la gestión de los residuos.

- * Control y, en lo posible, reducción de las afecciones de las obras de urbanización y edificación en el suelo, incidiendo con las mismas únicamente en aquellos que sean estrictamente necesarios para la consecución de los objetivos planteados. En ese contexto, es conveniente evitar la compactación de los suelos de borde.
- * Extracción de la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada por las obras proyectadas, y retiro de la misma a alguna zona o vertedero específico para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación, bien en el área de origen bien en alguna otra. A esos efectos, se ha de prestar particular atención a los suelos de mayor capacidad agrológica. Y ya en el vertedero, esas capas vegetales han de ser objeto del debido cuidado a lo largo del tiempo en que deban estar apiladas.

A su vez, con el fin de facilitar los procesos espontáneos de colonización vegetal, dicha extracción será simultánea, en lo posible, con operaciones de desbroce, de manera que se incorporen propágulos de la vegetación existente en el terreno.

Además, se procurará no mezclar las diferentes tongadas tanto para no diluir las propiedades de las capas más fértiles, como para, en su caso, recuperar y utilizar las semillas propias de esas capas en las consiguientes labores de revegetación.

- * Se han de minimizar, en lo posible, las afecciones en los suelos de alto valor agrológico afectados por las propuestas planteadas y/o que se planteen en el futuro, incluidas las asociadas a las propuestas de ejecución de infraestructuras y edificaciones en el suelo no urbanizable.

En caso de resultar inevitables, esas afecciones se han de compensar con el debido tratamiento y protección de otros suelos de superficie y naturaleza similar, añadiéndolos a los suelos agrarios estratégicos del municipio (unidades agrarias de Piedemonte de la Sierra de Aralar, Estribaciones del Macizo del Ernio, Enclaves de uso intensivo de Ibarra y Tolosa y Entorno de Ikaztegieta).

- * Protección de la tierra vegetal de las laderas afectadas por los desarrollos planteados desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras. Se cuidará con especial atención la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes, y desde la plataforma generada hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua; enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen; etc.

- * Se deberá incorporar un balance de tierra vegetal y para realizarlo se tendrá en cuenta que el espesor medio se estima en 30 cm y que la superficie a tratar estará formada por el total de los terraplenes, los desmontes y las superficies ocupadas por elementos permanentes y temporales que deban restaurarse (camino, zonas de acopio, instalaciones provisionales, etc.). Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de la excavación cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural. Se rechazarán aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.
- * En el caso de no disponer de un volumen de tierra vegetal suficiente para cubrir las necesidades reales se propondrá un reparto de los recursos disponibles. Se considerarán prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los aledaños de pasos de fauna.
- * Se diseñarán los taludes en atención a la geotecnia y al paisaje de cada lugar, así como a la seguridad de las correspondientes soluciones. Para evitar el atrincheramiento y favorecer la revegetación, la pendiente de desmontes y terraplenes será, preferentemente y siempre que sea técnicamente viable, inferior a 2H-3V. Esto sin descartar otras posibles soluciones que en determinados supuestos pudieran entenderse justificadas.
- * Tanto por razones de erosión como para posibilitar su colonización vegetal, se ha de evitar un refino excesivo de los taludes. El refino de los desmontes evitará surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, conviene romperlos mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal.
- * Dada su positiva contribución a la fijación de los taludes y a la protección de los suelos, conviene incentivar, en lo posible, las medidas de corrección de la pendiente de aquellos y de revegetación de estos (a menor pendiente y mayor cobertura vegetal la fijación de los taludes es mejor, disminuyendo también los riesgos de erosión y pérdidas de suelo por fenómenos de escorrentía o de otro tipo). También es conveniente que dicha revegetación sea efectuada a medida que se vayan construyendo los taludes, con el fin de frenar la erosión. Puede también llegar a impermeabilizarse la parte alta de los taludes, creando unos canales que desvíen los caudales a las cunetas o a los cursos fluviales.
- * Vigilancia técnica de las obras para detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y aplicar rápidamente las medidas correctoras necesarias.
- * Se han de evitar, en lo posible, los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial, y la desaparición de la vegetación, en las áreas erosionables o con riesgo de erosión.

Se ha de potenciar la reforestación de las zonas sin arbolado, condicionando la autorización de usos ganaderos a la consecución de dicho objetivo.

De forma general y muy especialmente en las laderas del Ernio (afloramientos de rocas) y en algunas de Intxurre (inestabilidad de laderas) se han de incentivar las medidas necesarias para frenar la erosión. Esas medidas están relacionadas tanto con el uso del suelo como con la utilización de técnicas de recuperación y mantenimiento del mismo

(setos, árboles o arbustos transversales a la dirección del viento y a la pendiente del terreno, barreras de piedras; control del sobrepastoreo y especialmente del ganado caprino u ovino en las zonas más sensibles; reforestación; etc.).

Los usos forestales prioritarios en esas zonas serán los relacionados con la implantación de bosques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos. Se potenciará la implantación de arbolado de crecimiento lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras.

- * Se definirán y delimitarán zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.
- * En el contexto de la ejecución de las obras que requieran el derribo o la reforma de edificaciones preexistentes se procederá, en lo posible, a la correcta clasificación y gestión de los distintos tipos de residuos resultantes.

Los materiales sobrantes deberán ser depositados en un lugar adecuado, previo análisis de sus efectos siempre que no sean trasladados a un vertedero controlado.

- * Las excavaciones a realizar generarán un volumen importante de materiales que podría ser utilizado como balastro o para áridos de hormigones.
- * Los suelos potencialmente contaminados serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia.

6.- Medidas relacionadas con la vegetación y la fauna.

- * Realización de estudios específicos de evaluación de las afecciones de los nuevos desarrollos planteados, en particular en el (sub)ámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial", en la vegetación de mayor interés (arbolado). Esos estudios han de incorporar las medidas protectoras y correctoras específicas que en cada caso se estimen oportunas, incluidas las de su posible integración en la nueva ordenación planteada. Procede su realización en la fase de ejecución del planeamiento urbanístico, en el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y/o edificación.

En el caso particular del citado (su)ámbito: se delimitará la superficie a desbrozar; se marcarán los ejemplares de arbolado o la masa que sea necesario talar o trasplantar; se intentará, en la medida de lo posible y siempre que sea factible, integrar los ejemplares en la ordenación; se analizará el posible traslado de ejemplares de buen porte y calidad a otras ubicaciones adecuadas; etc.

A su vez, en relación con las especies arbóreas existentes en "Iurre" (chopos), "San Blás" (robles y hayas en el borde de camino), "Guadalupe-Avda. de San Sebastián" (castaños, plátanos y un chopo junto a otros ejemplares puntuales en la margen derecha del Oria) los correspondientes estudios evaluarán las posibles medidas de conservación e integración de aquellas en el entorno. Y en el supuesto de que eso no fuese posible y siempre que se estime conveniente, se estudiará su traslado o, en su caso, las medidas compensatorias que se consideren adecuadas.

Se analizarán y concretarán igualmente las posibles medidas de conservación e integración en la nueva ordenación de los ejemplares arbóreos de interés existentes en los cascos de Bedaio y Urkizu. También se estudiará su traslado o compensación en el supuesto de que no resulte posible su conservación. En ningún caso deberá resultar afectado el haya centenaria de Urkizu, situada junto a Gure Toki.

Se actuará con igual criterio en el contexto del desarrollo planteado en "San Esteban".

- * A modo de posibles medidas compensatorias de las pérdidas de arbolado que pudieran producirse se apuntan las siguientes: nueva plantación de igual número de ejemplares, de iguales o similares especies a las taladas; procurar, en lo posible, que esas plantaciones se efectúen bien en los mismos ámbitos originariamente afectados, bien en su entorno, bien en otros ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación, bien a modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercanas, favoreciendo la creación de pasillos ecológicos.
- * Reposición de la vegetación arbórea eliminada de forma accidental.
- * Determinación de las medidas necesarias para evitar daños accidentales en la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos planteados, bien como consecuencia del uso de maquinaria, bien por cualquier otra circunstancia.
- * Con el fin de minimizar los daños a la vegetación adyacente y evitar pérdidas de productividad, se recomienda la realización de talas y desbroces de vegetación durante el período de reposo vegetativo, en el que también será menor el daño a la fauna. Cuando la protección no sea del todo posible y sea inevitable la pérdida de vegetación deberá de intentar recuperarse la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a pendientes, suelos, etc. para posibilitar, a corto plazo, la implantación de especies herbáceas y, a medio y largo plazo, la colonización de la vegetación autóctona inicial.
- * La restauración vegetal atenderá primero a los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo más o menos breve (interesa que la velocidad de recuperación sea más alta).
- * En la revegetación y restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales y de márgenes, zonas ajardinadas, zonas de borde afectadas...) se tendrán en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el territorio a actuar) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras o de mejora respecto a la situación preexistente.
- * Tras la plantación y siembra de la vegetación correspondiente se establecerá un período de control con labores de mantenimiento, por los menos durante los dos primeros años, en particular en las zonas más visibles o de difícil enraizado.

- * Se favorecerán y potenciarán las actuaciones de mejora del estado de las manchas de robledal-bosque mixto-vegetación de ribera, así como de mejora y recuperación ambiental de las zonas necesitadas de este tipo de actuaciones.
- * Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.
- * Se procederá al cerramiento de los ámbitos objeto de las obras proyectadas, en condiciones que impidan la entrada de animales a los mismos, cuando menos en las partes con riesgos de afección (los ámbitos más de borde del área urbana, límites con zonas de uso agrario, etc.).
- * Los cerramientos de las parcelas agrarias en suelo no urbanizable deberán de realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.
- * En zonas de especial interés faunístico se limitarán las actuaciones durante la época de celo y cría de la fauna.

7.- Medidas para la integración paisajística de las obras y de aquellos espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- * Los proyectos de urbanización, e incluso de edificación, analizarán y determinarán, en su caso, las medidas de restauración ambiental y paisajística que se estimen adecuadas.
- * Ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.
- * En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes, encuentros de forma progresiva adquiriendo las formas más naturales posibles. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurará utilizar técnicas vivas de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.
- * Se procederá a la minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y obras que se ejecuten.
- * Tras la finalización de las obras se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado y de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

- * Siempre que resulte posible y/u obligatoria de conformidad con la legislación vigente en el materia, se procederá al soterramiento de la red eléctrica. En caso contrario, tras la valoración de las posibles y razonadas alternativas, su implantación será efectuada de la forma que produzca el menor impacto posible en el entorno.
- * Se reducirá, en lo posible, la creación de nuevos caminos rurales y forestales.
- * Los vertederos y canteras han de ser objeto del correspondiente Plan de Recuperación.

8.- Medidas relacionadas con la población, la vivienda y las actividades económicas.

- * Los procesos de definición y ejecución de las obras proyectadas se complementarán con la determinación de:
 - Medidas para prevenir / evitar ruidos y otro tipo de molestias a la población, respetar el descanso nocturno, etc., como las siguientes: utilización de compresores y perforadoras de bajo nivel sónico; revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; etc.
 - Medidas de programación de los trabajos, del transporte de materiales, etc. con la idea de minimizar sus efectos en el entorno, incluido el tráfico.
 - Medidas de publicación y señalización de las obras, en particular las especialmente ruidosas, los cambios de sentido de calles, los cortes de tráfico, etc.
- * Riego continuo de las zonas de obra con el fin de aminorar el impacto derivado de la inmisión de partículas en la población.

9.- Medidas relacionadas con los bienes de interés cultural y natural.

- * La integración en este Plan General de un Catálogo con la consiguiente identificación en él de los bienes y elementos de singular valor urbanístico, histórico-arquitectónico, arqueológico, natural, etc. del municipio, constituye la principal y prioritario medida de preservación de los mismos.
- * Tanto ese Catálogo como las restantes medidas de preservación de los citados bienes y elementos planteadas en este Plan General han de ser complementadas con la efectiva y real determinación y ejecución de las propuestas de mantenimiento y conservación de los mismos en las condiciones adecuadas que permitan la salvaguarda de sus valores singulares.

La determinación de estas últimas medidas justifica, entre otros extremos: la formulación de los proyectos específicos que en relación con cada uno de los citados bienes y derechos se estimen adecuados; la formulación del planeamiento especial que con ese fin se estime necesario, incluido el expresamente previsto en el propio Plan General; la determinación de las medidas de carácter económico-fiscal que la consecución de los objetivos de preservación de dicho patrimonio requiere; etc.

10.- Medidas relacionadas con la ordenación urbana, la urbanización y la edificación.*** Medidas de ordenación propiamente dicha:**

- En la determinación de la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de altos impactos acústicos (carretera "N.1", red ferroviaria, etc.) se planteará como objetivo la eliminación/minimización de los mismos mediante: la ubicación en colindancia con esos elementos y a modo de pantalla de edificaciones destinadas a usos diversos de la vivienda; el adecuado distanciamiento de las edificaciones, en particular las destinadas a vivienda; la colocación de pantallas protectoras; la ordenación de edificaciones con fondos adecuados para la consecución del citado objetivo; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas; etc.
- Se incentivará, en lo posible: el máximo aprovechamiento del soleamiento; la ventilación (a poder ser cruzada); la protección de vientos o lluvias.
- Se potenciará la mayor eficiencia posible en la captación solar (menor consumo de calefacción y de electricidad, mayor temperatura media, etc.), desde el mismo momento de la determinación de la orientación de las nuevas edificaciones.

*** Medidas de urbanización:**

- Se limitarán, en lo posible, las zonas pavimentadas no permeables, y se potenciará, también en lo posible, el mantenimiento de la capacidad de filtrado natural del terreno y la utilización de técnicas de jardinería ahorradoras de agua.
- Se aconseja la utilización de materiales permeables a la lluvia en los espacios peatonales, ciclistas y rodados. se aconseja la utilización de materiales permeables a la lluvia.
- En los ámbitos objeto de reforma y rehabilitación urbana, previamente urbanizados, se incentivará la reducción, en lo posible, de la superficie impermeabilizada.
- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- Se incentivará la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, que eviten la contaminación lumínica, en los espacios públicos.

*** Medidas de edificación:**

- Se incentivará la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, que eviten la contaminación acústica, en los espacios comunes de las nuevas edificaciones.
- Se incentivará el uso de materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles. Además, se evaluará la posibilidad de utilizar materiales que puedan ser fácilmente reciclables e incluso de recurrir a la utilización de materiales reciclados.

- Las edificaciones se programarán y ordenarán, en lo posible, con criterios de distribución que optimicen las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar, y minimicen el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más sensibles al mismo.
- Se potenciarán sistemas de ahorro de agua y consumo energético, incluida la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.
- Las nuevas edificaciones ubicadas en las inmediaciones de la red ferroviaria y de viales de tráfico intenso ("N.1", "GI.2130", etc.), sometidas a los impactos acústicos derivadas de los mismos, serán objeto del necesario aislamiento acústico.

* Medidas de carácter general.

En lo referente a la vegetación y a los recursos hídricos, se incentivarán, en lo posible, medidas para la:

- Protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio natural.
- Conservación de la vegetación, especialmente los bosques, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación ribereña.

XX.- MEDIDAS DE SUPERVISIÓN DE LOS EFECTOS DEL PLAN. LOS INDICADORES.

1.- Introducción.

Los objetivos medioambientales y de sostenibilidad, así como las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de los impactos evaluados, de este Plan General han de complementarse con la determinación de los correspondientes y adecuados indicadores.

Se trata, en concreto, de un conjunto de mecanismos que, entre otros extremos, han de hacer posible: conocer y controlar el grado de cumplimiento de aquellos objetivos y medidas; conocer y controlar la mayores o menores desviaciones que pudiera haber entre esos objetivos y la realidad resultante del proceso de ejecución de las propuestas urbanísticas; eliminar y/o corregir esas desviaciones y los efectos negativos que pudieran resultar de las mismas; evaluar el grado de acierto o desacierto de los propios objetivos planteados; conocer el grado de aplicación y eficacia de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias; plantear medidas de intervención ante hechos y circunstancias no previstos en origen; etc.

Su finalidad es, en definitiva, la de supervisar a lo largo del tiempo, y desde la doble perspectiva medioambiental y de su sostenibilidad, el grado de rigor y de cumplimiento o no de, por un lado, las propuestas urbanísticas del Plan y, por otro y en particular, las resultantes de su evaluación ambiental, expuestas a lo largo de este epígrafe.

Ha de tenerse presente, en todo caso, que la definición y aplicación de ese tipo de medidas excede en muchos casos del campo de intervención del planeamiento urbanístico. En concreto, tanto su alcance y cometido, como la diversidad de materias afectadas por las mismas, justifican su contextualización en un marco ambiental global e integral. Cabe entender que este marco es el de la Agenda Local 21 de Tolosa.

Además, la propia operatividad y eficacia de todos esos indicadores depende en mayor o menor medida de la disponibilidad o no de la información y de los datos, constantemente actualizados, relacionados con las distintas materias en las que aquellos centran su atención.

De conformidad con esas y otras circunstancias, la determinación de los indicadores que se proponen en este momento responde a, entre otras, las premisas generales siguientes:

- * La atención se centra en la determinación de indicadores propiamente urbanísticos relacionados con materias que forman parte del campo de intervención y de decisión del planeamiento urbanístico.
- * En otras materias que, si bien están indudablemente relacionadas con el planeamiento urbanístico, tienen su propia autonomía y/o esfera de intervención y decisión, se estima que los correspondientes indicadores serán los que se determinen en el contexto que en cada caso se estime oportuno.

Ese es, por ejemplo, el caso de las siguientes materias: calidad del aire; ruido; geología y geomorfología; cauces fluviales y agua; vegetación; paisaje; fauna; población; empleo; recursos energéticos; residuos urbanos; etc.

- * Unos y otros indicadores podrían/deberían ser considerados como partes de un único cuerpo de indicadores, integrado a su vez en el marco general de la Agenda Local 21 de Tolosa.

Desde ese marco general, y desde la adecuada consideración global y coordinada de los mismos, tanto en su definición como en su aplicación, ese cuerpo de indicadores podrá contribuir al control y supervisión del mayor o menor rigor del municipio y de las actuaciones que se emprendan en él desde la perspectiva medioambiental y de su sostenibilidad.

- * La determinación de los concretos indicadores urbanísticos que ahora se plantean, responde a su vez a, entre otros, dos criterios generales, sumados a la propia consideración de la naturaleza urbanística de los mismos.

Por un lado, su propia utilidad y finalidad.

Por otro, la existencia de mayores o menores dificultades para, de la manera más fácil y ágil posible, obtener la información y los datos necesarios para su aplicación.

Se trata, en definitiva, de plantear unos indicadores operativos y eficaces.

- * En todo caso, conforme a lo indicado, su propia operatividad y aplicación depende de la disposición de una información urbanística y territorial que, de forma continuada y constante, permita conocer y analizar la situación existente en cada momento en las distintas materias objeto de dichos indicadores. Y para esto, es conveniente la construcción y organización de las necesarias herramientas informatizadas, debida y constantemente actualizadas.

Podría decirse que, en gran medida, la propia razón de ser de esos indicadores depende en gran medida de la propia disposición de dicha información actualizada.

- * Tratándose de indicadores directamente relacionados con las propuestas del planeamiento urbanístico (superficie de unas y otras clases de suelo; intensidad de los desarrollos de vivienda y actividades económicas; espacios libres urbanos; red general peatonal y ciclista; etc.), y sin perjuicio de las salvedades oportunas, cabría referir aquellos a, entre otros y en términos generales, cuatro escenarios temporales diversos:
- Las Normas Subsidiarias vigentes en el momento de su aprobación definitiva en febrero de 1989.
 - El planeamiento urbanístico vigente en el momento de realización de los trabajos de revisión de dichas Normas Subsidiarias.
 - El nuevo planeamiento general y sus propuestas.
 - Las propuestas y decisiones futuras, resultantes de: el planeamiento de desarrollo de ese nuevo planeamiento general (básicamente planes parciales y especiales); las modificaciones y/o revisiones de ese mismo planeamiento general; otros proyectos con incidencia en el territorio municipal de Tolosa; proyectos de desarrollo y ejecución (urbanización, edificación, etc.) de los planes y proyectos anteriores; etc.

En todo caso, no es esta una tarea fácil. Además de disponer de la información correspondiente, requiere, en muchos casos, realizar tareas de homologación de términos, criterios, propuestas, etc.

- * Los indicadores urbanísticos que se proponen tienen dos cometidos diversos, al tiempo que complementarios.

Uno de ellos es el de conocer y analizar los efectos y las consecuencias derivadas de las propuestas del nuevo planeamiento general de Tolosa, comparativamente con la situación actual y con su pasado. Su objetivo vendría a ser el de evaluar las propuestas resultantes del tercero de los escenarios temporales antes mencionados (propuestas del nuevo planeamiento general) con las del primero (propuestas originarias de las Normas Subsidiarias de 1989) y segundo (propuestas del planeamiento vigente en el momento de realización de los trabajos de revisión).

Otro, el de conocer y analizar los efectos y las consecuencias derivadas del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas del nuevo planeamiento general, incluidas sus modificaciones. Su objetivo es el seguimiento de ese proceso de ejecución. Este cometido se corresponde con el cuarto de los escenarios temporales antes mencionados.

Eso sí, en distintos supuestos, unos mismos indicadores tendrán ambos cometidos. En otros, tan sólo tendrán uno de ellos.

Definidos a partir de esas premisas, se exponen a continuación una serie de indicadores de carácter básicamente urbanístico. Se trata de una propuesta de indicadores abierta que se somete para su consideración en el marco de la Agenda Local 21 de Tolosa. Es más, la definitiva determinación tanto de los correspondientes indicadores como de las formas y modalidades de efectiva aplicación de los mismos deberá ser objeto de la debida reflexión en ese marco, en el que habrán de adoptarse las decisiones que en cada caso se estimen adecuadas. En línea con lo expuesto, la efectividad y operatividad de esos indicadores

dependerá en gran medida de la efectiva disposición de los datos y de la información necesarios para ello.

2.- Propuesta de indicadores.

A.- Indicadores en materia de suelo.

Su finalidad es la de analizar los efectos derivados de la aplicación de distintas propuestas urbanísticas en el suelo propiamente dicho. Para ello, se plantean concretamente los siguientes:

A.1.- Superficie y porcentaje del suelo adscrito a cada una de las clases y modalidades de suelo diferenciadas en el planeamiento urbanístico, en relación con la superficie total del término municipal¹.

| SUELO | NORMAS SUBSIDIARIAS 1989 | | PLAN GENERAL 2009 | | INCREMENTO / REDUCCIÓN. |
|----------------------|-----------------------------|--------|-------------------|--------|----------------------------|
| | Has. | % | Has. | % | Has. / % |
| Urbano + Urbanizable | 257 | 6,88 | 248,70 | 6,66 | (-) 8,3 / (-) 0,22 |
| No urbanizable | 3.477 | 93,12 | 3.485,56 | 93,34 | (+) 8,56 / (+) 0,22 |
| Total municipio | 3.734 | 100,00 | 3.734,26 | 100,00 | --- |

A.2.- Superficie total de las zonas globales de carácter urbano destinadas a usos residenciales y de actividades económicas, respecto de la superficie total de los suelos urbano y urbanizable².

| ZONA GLOBAL | PLAN GENERAL 2009 | | POSIBLES MODIFICACIONES FUTURAS DEL PLAN GENERAL | | INCREMENTO |
|----------------------------|-------------------|--------|---|---|------------|
| | Has. | % | Has. | % | % |
| Uso residencial. | 110,14 | 44,28 | | | |
| Uso activ. Económicas | 54,38 | 21,87 | | | |
| Otros usos urbanos (S.G.) | 84,19 | 33,85 | | | |
| Total urbano + urbanizable | 248,71 | 100,00 | | | |

¹ Las Normas Subsidiarias de 1989 integran en el medio urbano, incluso a los efectos de su clasificación, los cauces de los ríos Oria y Araxes. Por su parte, a los indicados efectos, este Plan General integra esos cauces en el medio natural. En esas circunstancias y con el fin de hacer posible una lectura comparada de las previsiones de ambos expedientes de planeamiento general, la superficie de esos cauces fluviales se computa dentro del conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable.

² No se realiza una lectura comparada de las previsiones de, por un lado, las Normas Subsidiarias del 1989 y, por otro, este Plan General. El hecho de que uno y otro utilicen parámetros sustancialmente diferenciados de zonificación / calificación global dificulta su realización con un mínimo de rigor. El cuadro propuesto tiene la finalidad de servir de posible modelo para análisis futuros.

A.3.- Superficie y porcentaje de las distintas zonas diferenciadas en este Plan General en el conjunto del suelo no urbanizable del municipio, en relación con la superficie total de esa misma clase de suelo.

| ZONA GLOBAL RURAL | SUPERFICIE -(Has.)- | PORCENTAJE -%- |
|---|---------------------|----------------|
| "D.10 Rural de protección especial". | 7.111.405 | 20,41 |
| "D.20 Rural forestal". | 15.836.658 | 45,43 |
| "D.30 Rural agroganadera y de campiña". | 10.403.252 | 29,85 |
| "D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos". | 1.096.953 | 3,15 |
| E.10 Sistema general de comunicación viaria. | 112.284 | 0,32 |
| E.20 Sistema general de comunicación ferroviaria. | 276.411 | 0,79 |
| G.00 Sistema general de equipamiento. | 18.645 | 0,05 |
| Total | 34.855.608 | 100,00 |

A.4.- Superficie y porcentaje de las distintas zonas y/o suelos no urbanizables protegidos, en relación con la superficie total de esta clase de suelo¹.

A.5.- Superficie y porcentaje de suelo artificializado del término municipal, referido a la superficie total del mismo².

A.6.- Superficie total de los suelos potencialmente contaminados y ya recuperados, respecto de la totalidad de los suelos de esa naturaleza existentes en el municipio³.

B.- Indicadores en materia de uso y aprovechamiento de los suelos urbano y urbanizable y, dentro de ellos, de las zonas destinadas a usos residenciales y de actividades económicas.

Su finalidad es la de analizar los efectos derivados de la ejecución de las distintas propuestas urbanísticas en lo referente al uso y aprovechamiento de los suelos urbano y urbanizable, así como de las zonas globales residenciales y de actividades económicas, desde la perspectiva de su sostenibilidad y, en concreto, de la racionalización y optimización de ese uso. Para ello, se plantean concretamente los siguientes indicadores:

B.1.- Intensidad y/o edificabilidad de los suelos urbanos y urbanizables del municipio, tanto en su globalidad como en lo referente a las distintas partes de los mismos.

B.2.- Intensidad / aprovechamiento de los nuevos desarrollos de actividades económicas en las distintas zonas de uso global afectadas por los mismos.

¹ Su aplicación y operatividad requiere una previa y clara definición de lo que se ha de entender por suelo protegido.

² La aplicación y operatividad de este posible indicador depende de la previa definición de lo que se ha de entender por suelo artificializado, que reviste una gran complejidad. Ésta se acentúa, si cabe, si se tiene en cuenta la conveniencia de recurrir a una acepción más o menos homologada del mismo, si se quiere utilizar este indicador en términos comparativos con otras realidades territoriales.

³ Su operatividad y aplicación depende del conocimiento y la disponibilidad de los datos referidos a dichas superficies.

B.3.- Intensidad y/o edificabilidad de los nuevos desarrollos residenciales y de actividades económicas planteados tanto en este Plan General como en las posibles modificaciones futuras del mismo, según afecten a, por un lado, suelos previamente integrados en el medio urbano, y, por otro, suelos naturales o rurales.

Los parámetros de aplicación de esos indicadores podrían ser, entre otros, los siguientes: viviendas/hectárea tanto en el conjunto de esos suelos como en cada una de sus zonas globales residenciales; en cuanto a las actividades económicas, m²(t)/m²(s), ó m² de ocupación en planta, tanto en el conjunto de los suelos destinados a estas actividades como a cada una de las zonas destinadas a las mismas.

C.- Indicadores en materia de vivienda.

Su finalidad es la de analizar los efectos derivados de la previsión y ejecución de las distintas propuestas urbanísticas relacionadas con la vivienda.

Se trata de un conjunto de indicadores o parámetros cuya consideración comparada y contrastada podrá permitir la realización de estudios, diagnósticos, prospecciones, etc. sobre el pasado, presente y futuro de Tolosa en materia de vivienda.

Se proponen en concreto los siguientes:

- C.1.- Número total de nuevas viviendas proyectadas.
- C.2.- Número total de nuevas viviendas protegidas proyectadas.
- C.3.- Número total de nuevas viviendas de promoción libre proyectadas.
- C.4.- Número total de nuevas viviendas objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- C.5.- Número total de nuevas viviendas protegidas objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- C.6.- Número total de nuevas viviendas de promoción libre objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- C.7.- Tamaño medio de las nuevas viviendas protegidas proyectadas.
- C.8.- Tamaño medio de las nuevas viviendas de promoción libre proyectadas.
- C.9.- Número total de viviendas preexistentes objeto de licencias municipales de reforma y rehabilitación.
- C.10.- Número total de viviendas resultantes de licencias municipales de división o segregación de viviendas preexistentes.
- C.11.- Tamaño medio de las nuevas viviendas proyectadas.
- C.12.- Tamaño medio de las nuevas viviendas objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- C.13.- Tamaño medio de las nuevas viviendas objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- C.14.- Tamaño medio de las nuevas viviendas objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- C.15.- Cantidad / porcentaje de las nuevas viviendas construidas utilizadas como domicilio habitual, en relación con la cuantía total de las nuevas viviendas construidas.
- C.16.- Cuantía de vivienda vacía real.
- C.17.- Porcentaje de ocupación de las viviendas del municipio.

D.- Indicadores en materia de actividades económicas.

Su finalidad es la de analizar los efectos derivados de la aplicación de distintas propuestas urbanísticas relacionadas con las actividades económicas. Para ello se proponen los siguientes:

- D.1.- Intensidad / edificabilidad de los desarrollos de actividades económicas objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- D.2.- Cuantía y porcentaje de la edificabilidad destinada a actividades de tipología "b.10 Industrial" y "b.20 Terciario", objeto de licencia municipal de edificación en cada año.

E.- Indicadores en materia de espacios libres urbanos.

Su finalidad es la de analizar los efectos derivados de la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en lo referente a los espacios libres urbanos.

Se trata de un conjunto de indicadores o parámetros cuya consideración comparada y contrastada podrá permitir la realización de estudios, diagnósticos, prospecciones, etc. sobre el pasado, presente y futuro de Tolosa en materia de espacios libres urbanos.

Se proponen en concreto los siguientes:

- E.1.- Superficie total de los espacios libres urbanos de la red de sistemas generales previstos por el planeamiento en el municipio, en relación con la superficie total de los suelos urbanos y urbanizables del mismo.
- E.2.- Superficie total de los espacios libres urbanos de la red de sistemas locales previstos por el planeamiento en el municipio, en relación con la superficie total de los suelos urbanos y urbanizables del mismo que cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada definitivamente aprobada.
- E.3.- Superficie total de los espacios libres urbanos de la red de sistemas generales previstos por el planeamiento en el municipio, en relación con los habitantes del mismo (existentes + vinculados a los nuevos desarrollos planteados).
- E.4.- Superficie total de los espacios libres urbanos de la red de sistemas generales urbanizados, en relación con la superficie total de los previstos en el planeamiento.
- E.5.- Superficie total de los espacios libres urbanos de la red de sistemas locales urbanizados, en relación con la superficie total de los previstos en el planeamiento con rango de ordenación pormenorizada.
- E.6.- Superficie total de los espacios libres urbanos previstos en el planeamiento y urbanizados, en relación con los habitantes reales del mismo.
- E.7.- Superficie total de los espacios libres urbanos ejecutados con tratamiento verde o blando, respecto de la superficie de los espacios libres urbanos ejecutados y/o urbanizados.

F.- Indicadores en materia de movilidad y comunicación.

Su finalidad es la de analizar los efectos derivados de la ejecución de las distintas propuestas urbanísticas relacionadas con la movilidad y la comunicación. Pasa ello se proponen los siguientes:

- F.1.- Extensión (metros lineales o kilómetros) de la red peatonal estructurante o general ejecutada, en relación con la extensión total de la prevista.
- F.2.- Extensión (metros lineales o kilómetros) de la red ciclista estructurante o general ejecutada, en relación con la extensión total de la prevista.
- F.3.- Extensión (metros lineales o kilómetros) de la red de transporte público ejecutada y activa, en relación con la extensión total de la prevista.
- F.4.- Actuaciones ejecutadas con el fin de eliminar y/o minimizar las barreras urbanísticas, arquitectónicas o de cualquier naturaleza, en relación con las propuestas planteadas en la materia.
- F.5.- Nuevos aparcamientos ejecutados en relación con las previsiones planteadas en la materia, diferenciando, en lo posible: su titularidad pública o privada; su destino a residentes o visitantes; el número de plazas de aparcamiento según su titularidad y destino.

G.- Indicadores en materia de ejecución de las previsiones urbanísticas según afecten a ámbitos de reforma urbana (suelo urbano) o a nuevos suelos (suelo urbanizable).

Su finalidad es la de analizar los efectos derivados de la ejecución de los desarrollos planteados tanto en el suelo urbano como en el urbanizable, a partir de la premisa de considerar que, desde la perspectiva de su sostenibilidad y con todas las salvedades oportunas, es procedente la ejecución prioritaria de los primeros frente a la de los segundos.

Se trata de un conjunto de indicadores o parámetros cuya consideración comparada y contrastada podrá permitir la realización de estudios, diagnósticos, prospecciones, etc. sobre el pasado, presente y futuro de Tolosa en materia de espacios libres urbanos.

Con este fin se plantean los siguientes:

- G.1.- Número total de nuevas viviendas ubicadas en ámbitos de reforma urbana objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- G.2.- Número total de nuevas viviendas protegidas ubicadas en ámbitos de reforma urbana objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- G.3.- Número total de nuevas viviendas de promoción libre ubicadas en ámbitos de reforma urbana objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- G.4.- Número total de viviendas del Casco Histórico objeto de licencia municipal de rehabilitación/sustitución de edificación en cada año.

- G.5.- Número total de nuevas viviendas ubicadas en ámbitos clasificados como suelo urbanizable objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- G.6.- Número total de nuevas viviendas protegidas ubicadas en ámbitos clasificados como suelo urbanizable objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- G.7.- Número total de nuevas viviendas de promoción libre ubicadas en ámbitos clasificados como suelo urbanizable objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- G.8.- Edificabilidad (intensidad) de los desarrollos de actividades económicas ubicados en ámbitos de reforma urbana objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- G.9.- Edificabilidad (intensidad) de los desarrollos de actividades económicas ubicados en ámbitos clasificados como suelo urbanizable objeto de licencia municipal de edificación en cada año.
- G.10.- Superficie (m²) de los locales de planta baja del Casco Histórico objeto de licencia municipal de rehabilitación/sustitución en cada año.

H.- Indicadores referidos al suelo no urbanizable.

Su finalidad es la de analizar los efectos derivados de la ejecución de algunas de las previsiones planteadas en el suelo no urbanizable. Se proponen en concreto los siguientes:

- H.1.- Número de explotaciones agrarias activas, a tiempo completo y parcial.
- H.2.- Extensión de la superficie de los terrenos vinculados a las explotaciones agrarias activas, a tiempo completo y parcial.
- H.3.- Número de nuevas explotaciones promovidas anualmente.
- H.4.- Extensión de la superficie de los terrenos vinculados a esas nuevas explotaciones agrarias.
- H.5.- Número de edificaciones, incluidas viviendas y otras instalaciones, vinculadas a usos agrarios, objeto de licencia municipal de rehabilitación/sustitución/nueva construcción en cada año.
- H.6.- Número de edificaciones e instalaciones destinadas a usos no agrarios, objeto de licencia municipal de rehabilitación/sustitución/nueva construcción en cada año. Procede complementar ese dato cuantitativo con los necesarios para la vinculación de aquellas o los distintos usos a los que se destinen.
- H.7.- Número de nuevas viviendas objeto de licencia municipal en cada año, bien en el contexto de la rehabilitación/sustitución de edificaciones preexistentes, bien en nuevas edificaciones.
- H.8.- Número de viviendas vinculadas a explotaciones agrarias objeto de licencia municipal en cada año, bien en el contexto de la rehabilitación/sustitución de edificaciones preexistentes, bien en nuevas edificaciones.

I.- Indicadores referidos a los bienes de interés cultural.

Su finalidad es la de analizar el grado de efectiva aplicación de las medidas de preservación de los bienes de interés cultural. Se proponen en concreto los siguientes:

I.1.- Número de edificaciones y espacios integrados en el Catálogo del patrimonio urbanístico y arqueológico de Tolosa objeto de licencia municipal de reforma y rehabilitación, y/o de actuaciones de esa misma naturaleza, a lo largo de cada año.

I.2.- Grado de uso y ocupación de las citadas edificaciones y espacios.

Conforme a lo indicado, todos esos indicadores podrán ser complementados y/o reajustados en el contexto global de la Agenda Local 21 de Tolosa.

XXI.- PROGRAMA DE SUPERVISIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS.

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias planteadas se han de complementar con el correspondiente y adecuado programa de supervisión ambiental que permita evaluar tanto el grado de efectiva y real aplicación de las mismas como el alcance y la evolución real de los impactos derivados de la ejecución de las propuestas del planeamiento urbanístico.

Los objetivos de ese programa son, entre otros, los siguientes:

- * Análisis del grado de eficacia y cumplimiento efectivo de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- * Análisis de las causas de, en su caso, ineficacia de las citadas medidas y propuesta de las soluciones adecuadas.
- * Análisis y control de los impactos reales resultantes de la ejecución de las propuestas del planeamiento urbanístico, previstos o no en las fases anteriores, así como del grado de eficacia de las medidas planteadas para su eliminación o minimización.
- * Análisis de las causas de, en su caso, ineficacia de las citadas medidas y propuesta de las soluciones adecuadas.
- * Fiscalización del grado de adecuación y sintonía entre, por un lado, el proceso real de ejecución de las propuestas planteadas en el planeamiento urbanístico y desarrollo de las mismas, y, por otro, los objetivos de sostenibilidad planteados en dicho planeamiento.

Los indicadores propuestos posibilitarán el control y seguimiento del grado de cumplimiento o incumplimiento de los objetivos del planeamiento urbanístico, así como del grado de eficacia o ineficacia, viabilidad o inviabilidad de, entre otros, esos mismos objetivos, y también de los propios indicadores.

De igual manera, siempre que las conclusiones resultantes del citado seguimiento indiquen un mayor o menor grado de incumplimiento de los citados objetivos y/o e ineficacia o inviabilidad

de los mismos, resultará posible tanto el análisis de las causas que de origen a ese tipo de resultados, como la determinación de las correspondientes soluciones.

En todo caso, ese seguimiento general a través de los citados indicadores ha de ser complementado con el control y vigilancia, siempre que sea necesario mediante inspecciones visuales en los momentos adecuados, de cuestiones como las siguientes:

- * La comprobación del grado de cumplimiento de, especialmente, las medidas protectoras relacionadas con diferentes valores ambientales existentes en el ámbito de planeamiento (vegetación, cursos de agua, etc.).
- * El cumplimiento de las medidas correctoras y compensatorias con ocasión de la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas.
- * Las operaciones susceptibles de generar polvo y partículas a la atmósfera (excavaciones, derribo, movimiento de tierra, transporte de la carga y modo de descarga, etc.).
- * El control de los partes de mantenimiento e inspección técnica de vehículos y maquinaria de obra.
- * La realización de visitas periódicas para examinar el nivel del ruido con el fin de no sobrepasar los límites establecidos en la legislación vigente.
- * La realización de prácticas de control de residuos y basuras (aceites usados, restos de alquitrán, envolturas de materiales de construcción, separación de residuos, etc.).
- * La verificación de la correcta conducción de las aguas de escorrentía superficial al colector de pluviales.
- * La comprobación de la correcta disposición y ejecución de las diferentes redes de agua: potables, pluviales, industriales y fecales.
- * La calidad de las aguas superficiales así como de no almacenamiento de materiales en sus riberas y márgenes más próximas.
- * El control de los riesgos geológicos, de inundaciones u otro tipo existentes.
- * El control de la existencia o no de afecciones al suelo natural más allá de las estrictamente necesarias y previstas en los proyectos.
- * La verificación de la recuperación efectiva de suelos con actividades potencialmente contaminantes.
- * El cumplimiento de prácticas tendentes a evitar daños a la vegetación o a la fauna.
- * La inspección del grado de recuperación y mejora ambiental de los espacios alterados, degradados o mal integrados así como de las obras realizadas en general.
- * El control de los procesos de realojos de personas y actividades.

- * La inspección del grado de conservación de los bienes de interés cultural.
- * La verificación del grado de ejecución de las medidas planteadas para la mejora de la accesibilidad y movilidad.
- * El control de la puesta en marcha de medidas de eficiencia energética.

En aras a posibilitar y facilitar la consecución de esos y otros objetivos en el contexto de cada uno de los proyectos de obras de urbanización y de edificación promovidos y aprobados, se propone la elaboración de una agenda o diario de seguimiento vinculado a esos proyectos, a modo de registro de información y de datos referidos a: las observaciones efectuadas; las incidencias producidas; las acciones emprendidas; el nivel de cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias; la existencia o no de impactos no previstos; etc.

El contenido de esa agenda podría acabar en cada caso con un informe final que diese cuenta del grado de cumplimiento de los objetivos planteados en todas y cada una de las materias afectadas

En el contexto de dicha agenda, las distintas medidas y cuestiones a controlar en cada caso deberían ser objeto de un singular y diferenciado seguimiento, a modo de ficha, con la adecuada atención de extremos como éstos: la precisa identificación de la medida o cuestión objeto de atención en cada caso; el indicador de realización; el indicador de efecto; el umbral de alerta; el umbral inadmisibles; el calendario de comprobación; el lugar de comprobación; las medidas de urgencia y/o complementarias propuestas; etc.

XXII.- SINTESIS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

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, suelo rural, comunicación, transporte, calles, carreteras, itinerarios peatonales y ciclistas, los medios urbano y natural considerados en su integridad, etc., al tiempo que para incentivar su papel como cabecera de Tolosaldea.

La consecución de objetivos como esos requiere la racionalización y justificación de las propuestas a plantear desde, como mínimo, tres perspectivas complementarias. Por un lado, y obviamente, la urbanística y/o territorial propiamente dicha. Por otro, la medioambiental. Por último, la de su sostenibilidad. El nuevo planeamiento general y sus propuestas han de tener el necesario rigor desde esa triple perspectiva.

Se trata, por lo tanto, de una tarea compleja que exige la consecución de un difícil y complicado equilibrio entre distintos valores, intereses y objetivos en mayor o menor tensión, así como la elaboración del propio Plan y la determinación de sus propuestas con la debida integración y armonización de las perspectivas urbanística y ambiental desde el mismo momento de su definición.

A ese respecto, en línea con lo apuntado en las fases anteriores del proceso de elaboración del mismo, incluidas las jornadas de participación ciudadana mencionadas en el epígrafe "III" del

Documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución", la elaboración de este Plan General responde a entre otras, las siguientes premisas:

- * En términos generales, tratar el medio natural del municipio con el cuidado y respeto que requiere y necesita.
- * En términos más específicos, conservar y proteger zonas y elementos naturales de singular valor: Parque Natural de Aralar; Lugares de Interés Comunitario de Ernio-Gatzume, Alto Oria y Río Araxes; área de interés naturalístico de Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe; corredores ecológicos; áreas y puntos de interés geológico-geomorfológico; paisaje; aguas superficiales y subterráneas; zonas de interés arqueológico-histórico-artístico; zonas de valor forestal y agrológico; etc.
- * Dar respuesta a las necesidades presentes y futuras de la población en materia de vivienda, actividades económicas, equipamientos, espacios libres, movilidad y comunicación, infraestructuras de servicios, etc.
- * Localizar la respuesta a esas necesidades en, preferentemente, el actual área urbana y, sólo en la medida en que ésta sea insuficiente y/o inadecuada, en el medio natural.
- * Plantear los nuevos desarrollos urbanos en condiciones que, complementariamente, conlleven y permitan: dar respuesta a las citadas necesidades de carácter urbano; localizarlos, en lo posible, a modo de continuidad del actual área urbana; localizarlos y ordenarlos de manera que resulte posible su comunicación con el área urbana mediante, preferentemente, transporte público y medios de movilidad no motorizados; minimizar, en lo posible, las afecciones en el medio natural, previa justificación de las mismas; tratar los elementos naturales afectados con el necesario respeto, planteando en cada caso las adecuadas medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias; etc.

El análisis de los criterios y propuestas generales de intervención planteados en el suelo rural, da pie a realizar, en términos generales, una valoración positiva de los mismos, tanto desde la perspectiva medioambiental como de su sostenibilidad, en atención a, entre otras y básicamente, dos razones diversas. Por un lado, un activo y positivo tratamiento de ese suelo y de sus valores a los efectos de su conservación y preservación, y, en su caso, recuperación y mejora de las áreas y elementos degradados. Por otro, las limitadas afecciones de los desarrollos y propuestas de carácter urbano en dicho suelo.

Las afecciones resultantes de las propuestas planteadas en dicho suelo son, por lo tanto y en términos generales, positivas. Las afecciones negativas no son significativas, debiendo destacarse a este respecto las asociadas a las propuestas de reclasificación de suelos hoy día no urbanizables en los entornos de Usabal, San Blas (que en su mayor parte se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado) y Amarotz (los terrenos afectados por las propuestas de reclasificación se destinan a parque urbano en el que se se plantean particulares intervenciones urbanizadoras).

A su vez, también los criterios y las propuestas generales de intervención planteados en materia de desarrollos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento general, merecen, en términos generales, una valoración positiva desde las citadas perspectivas medioambiental y de sostenibilidad. En este caso, las razones que justifican esa valoración son, entre otras y básicamente, las cuatro que se exponen a continuación.

En primer lugar, su incidencia en, fundamentalmente, el actual área urbana de Tolosa, además de en Bedaio y Urkizu.

En segundo lugar, la limitada extensión de esa incidencia a los ámbitos colindantes con el actual área urbana de Tolosa que, dadas sus condiciones y características, tienen una mayor capacidad de acogida de propuestas urbanas, en la medida en que su carácter natural está o perdido o alterado.

En tercer lugar, la incentivación de los procesos de reforma y recalificación urbana de ámbitos ubicados en el actual área urbana, necesitados de ese tipo de actuaciones. La previsión de nuevos desarrollos en los mismos ha de servir de acicate para la consecución de dicha recalificación.

En cuarto lugar, la específica y precisa respuesta a las demandas y necesidades de los núcleos de Bedaio y Urkizu, y de su población, en aras a incentivar el mantenimiento de ésta en su lugar de origen, en las debidas condiciones de calidad.

Las afecciones resultantes de esas propuestas son, por lo tanto y en términos generales, positivas. Desarrollos como los planteados en "Guadalupe-Avenida de San Sebastián", "Arramele", "San Esteban", el entorno de "Tolosana" e "Igarondo", Benta Haundi, etc., merecen esa valoración.

Las afecciones negativas no son significativas, sin perjuicio de las que pudieran asociarse al hipotético y futuro desarrollo urbanístico del subámbito "19.2 Zumain", que en este momento se propone clasificar como suelo urbanizable no sectorizado.

En una situación intermedia, con afecciones positivas y otras negativas, cabría ubicar los desarrollos planteados en "Santa Lucia. Equipamiento general" y "Usabal. Nuevo desarrollo industrial".

Esos desarrollos urbanos, generan una serie de impactos bien positivos, bien negativos, bien, en esta fase del proceso urbanístico y en atención a la información de la que se dispone, inciertos. La calidad de la atmósfera, el suelo y su uso, las aguas superficiales y subterráneas, el paisaje, la población, las viviendas y actividades económicas, los elementos de interés cultural y natural, etc, resultan en mayor o menor medida afectados por esos desarrollos, bien de forma permanente, bien de forma transitoria, asociada a la ejecución de las obras o a otras circunstancias.

Además, en aras a eliminar y/o minimizar los efectos derivados de esos desarrollos, en concreto de los de carácter negativo, se proponen las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

Se determinan, asimismo, una serie de indicadores con la idea de, entre otros extremos: analizar el grado de cumplimiento de los objetivos y de las propuestas planteados en materia medioambiental y de sostenibilidad; analizar el propio rigor de esos objetivos y propuestas; conocer y controlar posibles desviaciones entre esos objetivos y la realidad resultante del proceso de ejecución de las propuestas urbanísticas; eliminar y/o corregir esas desviaciones y los efectos negativos que pudieran resultar de las mismas; etc.

En atención a todas esas circunstancias cabe concluir que las propuestas planteadas no suponen, en ningún caso, impactos negativos que resulten superiores al umbral aceptable. Es más, cabe afirmar, en terminos generales, que suponen una mejora sustancial de la situación actual. Y, en ese contexto, dan respuesta a las necesidades actuales y futuras de Tolosa, sin hipotecar la respuesta a las necesidades de las generaciones venideras.

En Donostia-San Sebastián, Enero de 2009.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo.

ANEXO 1.

**COPIA DEL INFORME DEFINITIVO DE IMPACTO AMBIENTAL EMITIDO MEDIANTE
RESOLUCIÓN DE LA VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL DEPARTAMENTO
DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO VASCO,
DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2008.**



EBAZPENA, 2008ko azaroaren 6koa, Ingurumen Sailburuordetzarena, Tolosako Udalak sustatutako "Tolosako Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra" delakoak ingurumenaren gainean izango duen eraginari buruzko behin betiko txostena egiten duena.

Euskal Herriko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorren 41. artikulua araber, I eranskinaren A) paragrafoan azaltzen diren planek ingurumenean duten eraginari buruzko Ebaluazio Bateratua beharko dute, plangintzako lehen faseetan alternatiba egokienak aukeratzeko eta ingurumenean izango duten eraginaren analisisa eta balorazioa egiteko, jarduera desberdinen ondorio metagarri eta sinergikoak kontuan hartuz.

Ingurumenaren gaineko eraginari buruzko Ebaluazio Bateratua arautzen duen uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren 3. artikulua araber bere aplikazio-eremua ere arautzen da eta horren barnean dago "Tolosako Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra".

Tolosako Udalak du "Tolosako Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra" onesteko funtsezko eskumena eta beraz, otsailaren 27ko 3/1998 Legearen 44. artikulua

RESOLUCIÓN de 6 de noviembre de 2008 de la Viceconsejería de Medio Ambiente por la que se formula informe definitivo de Impacto Ambiental del "Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa " promovido por el Ayuntamiento de Tolosa.

De conformidad con el artículo 41 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco, los planes contemplados en el apartado A) del Anexo I, quedan sometidos al procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental con el objetivo, entre otros, de introducir en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis y valoración relativo a las repercusiones que sobre el medio ambiente se deriven de la aplicación del plan, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

El Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, regula en su artículo 3 el ámbito de aplicación del mismo, en el que se encuadra el "Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa"

La competencia sustantiva para la aprobación del "Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa " reside en el Ayuntamiento de Tolosa, por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el



arabera, Euskal Autonomia Erkidegoaren ingurumen-organoari dagokio, ingurumen ondorioetarako soilik, ingurumenaren gaineko eraginari buruzko txostena egitea. Bertan, proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko iritzia eta, eragin horri aurre hartu, zeuzendu eta konpentsatzeko beharko liratekeen neurriak jasoko dira.

Tolosako Udalak, Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailean 2008ko abuztuaren 19an jasotako idatziaren bidez, "Tolosako Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra" delakoari dagokion ingurumenean izango duen eraginari buruzko behin betiko txostena eskatu du.

Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailaren egitura organikoa ezartzen duen urriaren 25eko 340/2005 Dekretuaren arabera, Ingurumen Sailburuordetzari dagokio Plan eta Programek ingurumenean izango duten eraginari buruzko txostenak egiteko eskumena.

Espedienteko agiriak ikusi ondoren eta Ingurumen Sailburuordetzak uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren 8. artikuluan aurreikusitako izapideak betez, honakoa

EBATZI DU

1. Ingurumen ondorioetarako soilik, Tolosako Udalak sustatutako "Tolosako Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra" delakoari

artículo 44 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma la emisión del informe de impacto ambiental que exprese, a los solos efectos ambientales, su parecer sobre aquel, así como sobre las medidas de carácter preventivo, corrector o compensatorio que, en su opinión, debieran acompañar a la ejecución del mismo.

El Ayuntamiento de Tolosa, mediante escrito con registro de entrada en el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del día 19 de agosto de 2008, ha solicitado la emisión del informe definitivo de impacto ambiental en relación con el "Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa".

De conformidad con el Decreto 340/2005, de 25 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, corresponde a la Viceconsejería de Medio Ambiente la competencia para la emisión de los informes de Impacto Ambiental en relación con los Planes y Programas.

Una vez examinada la documentación del expediente, y en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 8 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, la Viceconsejería de Medio Ambiente.

RESUELVE

1. Formular, únicamente a efectos ambientales, el presente informe definitivo de Impacto Ambiental del "Plan General de

dagokion ingurumenean izango duen eraginari buruzko behin betiko txostena egitea.

Ordenación Urbana de Tolosa", promovido por el Ayuntamiento de Tolosa.

2. Txostena honakoa da:

2. Establecer dicho Informe en los siguientes términos:

2.1. ANTECEDENTES

Las fases de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa han sido las siguientes:

- El **Avance** se redactó en febrero de 2006. Este documento de avance se aprobó mediante resolución de 28 de marzo de 2006 del Ayuntamiento. En mayo de 2006 se remite a la Diputación Foral de Gipuzkoa un ejemplar del avance, que incluye el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, solicitando la emisión del informe preliminar de impacto ambiental. En enero de 2007, la Diputación Foral de Gipuzkoa comunica al Ayuntamiento la imposibilidad de emisión del informe preliminar y le remite los informes recibidos durante el trámite de consultas.
- El documento para la **aprobación inicial** se elabora en abril de 2007 y se aprueba inicialmente mediante resolución de 8 de mayo de 2007. Como resultado de la exposición pública se realizan una serie de modificaciones sustanciales que conllevan la redacción, en marzo de 2008, de un documento complementario.
- Mediante resolución de 29 de abril de 2008 se realizan conjuntamente la **aprobación provisional** del documento de Plan General y la **nueva aprobación inicial del mencionado documento complementario** que requiere su correspondiente exposición pública. Las propuestas de este documento complementario no se reflejan en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Mediante resolución de 29 de julio de 2008 se produce la **aprobación provisional del documento complementario**.

Con fecha 18 de agosto de 2008, el ayuntamiento solicita al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el informe definitivo de impacto ambiental en relación con el Plan General de Ordenación Urbana. A esta solicitud se adjuntan los siguientes documentos:

- Diagnóstico y participación ciudadana. Tomo I
- Avance: expediente administrativo (Tomo II.1) y documento técnico (Tomo II.2).
- Aprobación inicial y provisional: expediente administrativo (Tomo III.1.1 y Tomo III.1.2), documento técnico (Tomo III.2) y documento complementario (Tomo III.3).
- Consejo asesor de planeamiento urbanístico (Tomo IV).

2.2. RESUMEN DE LAS PROPUESTAS

El Plan General que se analiza contiene los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria. Con la memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución y la memoria justificativa de la evaluación ambiental.
- Documento 2. Normas Urbanísticas. Con las normas urbanísticas generales y las normas urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos y naturales.



- Documento 3. Catálogo.
- Documento 4. Estudio de viabilidad económico-financiera
- Documento 5. Planos.

Se describen a continuación las principales propuestas del Plan General, las del documento de aprobación provisional y las del documento complementario.

Documento de aprobación provisional

Los objetivos y propuestas a nivel urbanístico se centran en la regeneración de varios espacios urbanos consolidados y la creación de nuevas zonas residenciales al sureste del núcleo de Tolosa (de acuerdo con lo contemplado por el PTP de Tolosa, en tramitación).

Se delimitan 33 ámbitos urbanísticos en el medio urbano, clasificados como suelo urbano y urbanizable que suponen un total de 2.422.636 m².

| ÁMBITO URBANÍSTICO (A.U.). DENOMINACIÓN | SUP. m ² (s)- | Nº VIVIENDAS NUEVAS | TIPO DE SUELO |
|--|--------------------------|------------------------|---|
| 1. Santa Lucía. Equipamiento docente. | 81.827 | --- | Urbano SS.GG. Equipamiento |
| 2. Santa Lucía. Equipamiento general. | 14.684 | --- | Urbanizable sectorizado SS.GG. Equipamiento |
| 3. La Asunción. | 13.778 | --- | Urbano SS.GG. Equipamiento |
| 4. Guadalupe – Avenida San Sebastián. | 62.814 | --- | Urbano Industrial/Terciario |
| 5. Arramele – Arkaute. | 104.421 | 753 | Urbano Residencial |
| 6. Santa Clara. | 63.384 | 93 | Urbano Residencial |
| 7. Casco Histórico. | 70.968 | 30 | Urbano Residencial |
| 8. Zuloaga. | 3.660 | --- | Urbano Residencial |
| 9. Gorosabel. | 62.626 | 48 | Urbano Residencial |
| 10. Ollangor. | 4.023 | --- | Urbano Residencial |
| 11. San Esteban. | 127.361 | 1.011 | Urbano Residencial |
| 12. San Francisco. | 106.913 | 13 | Urbano Residencial |
| 13. Laskoain. | 117.631 | 22 | Urbano Residencial |
| 14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak). | 87.054 | 85 | Urbano Residencial |
| 15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak). | 153.379 | 194 | Urbano Residencial |
| 16. Escolapios. | 17.577 | --- | Urbano SS.GG. Equipamiento |
| 17. Apatia. | 4.972 | --- | Urbano Terciario |
| 18. Apatia Erreka. | 106.273 | --- | Urbano Industrial |
| 19. San Blas. | 171.664 | 229 | Urbanizable sectorizado Residencial |
| 20. Amaro. | 84.279 | --- | Urbano Residencial |
| 21. Papeleras. | 62.704 | --- | Urbano Industrial |
| 22. Usabal. Industrialdea 1. | 22.943 | --- | Urbano Industrial |
| 23. Usabal. Industrialdea 2. | 181.309 | --- | Urbano Industrial |
| 24. Iurre. | 210.745 | 98 | Urbano Residencial |
| 25. Usabal Kirolgunea. | 67.101 | --- | SS.GG. Equipamiento |

| ÁMBITO URBANÍSTICO (A.U.). DENOMINACIÓN | SUP. m ² (s)- | Nº VIVIENDAS NUEVAS | TIPO DE SUELO |
|--|--------------------------|------------------------|--|
| 26. Olarrain. | 32.817 | 166 | Urbanizable sectorizado Residencial |
| 27. Arzabalza. | 18.565 | --- | Urbano Industrial |
| 28. Albiztur. | 17.786 | --- | Urbano Industrial |
| 29. Aldaba – Berazubi Haundi. | 47.112 | --- | Urbano Industrial |
| 30. N.1 Errepidea. | 209.993 | --- | Urbano SS.GG Viarío |
| 31. Trenbidea. | 56.386 | --- | Urbano SS.GG Ferroviario |
| 32. Casco de Urkizu. | 14.259 | 16 | Urbano Residencial |
| 33. Casco de Bedaio | 21.628 | 24 | Urbano Residencial |
| Total | 2.422.636 | 2.782 | |

- ✓ Los nuevos desarrollos residenciales (14) suponen un total de 2.782 nuevas viviendas.
- ✓ Se proponen 7 zonas de espacios libres generales con una superficie total de 158.752m².
- ✓ Se delimitan 6 ámbitos naturales por su interés naturalístico y arqueológico formando parte de los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable y que suponen un total de 7.364.799 m².

| ÁMBITO NATURAL (A.N.). DENOMINACIÓN | SUPERFICIE -m ² (s)- |
|---|---------------------------------|
| 34. Parque Natural de Aralar. | 2.964.523 |
| 35. Área de Interés Naturalístico Ernio – Gatzume. | 1.305.018 |
| 36. Área de Interés Naturalístico río Araxes | 39.105 |
| 37. Área de Interés Naturalístico Alto Oria | 16.672 |
| 38. Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe | 2.920.418 |
| 39. Castro de Intxur. | 119.063 |
| Total. | 7.364.799 |

- ✓ El suelo no urbanizable se califica en cuatro zonas de uso global que se reflejan en el plano II.1.1 del PGOU:

- D.10 Zona rural de protección especial, que incluye los siguientes ámbitos

- Parque Natural de Aralar: se señala su condición de Parque Natural y de LIC. Los objetivos y criterios de intervención se remiten al Plan de Ordenación (PORN) de los Recursos Naturales de este espacio y a su Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG). La memoria señala que "sin perjuicio de una remisión general a lo establecido en ese Plan – el PORN – cabe recordar la diferenciación en el mismo de seis modalidades de (sub)zonas de tratamiento diferenciado", que se aclaran a continuación, y que son zonas de protección, de monte protector, de uso ganadero del área de cumbres, de uso forestal, de campiña y zonas urbanas y de infraestructuras.
- Ámbito Ernio-Gatzume: se señala su condición de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Área de Interés Naturalístico (AIN) de las DOT. Se plantean como objetivos y criterios generales hasta la aprobación de un Plan de Gestión para este espacio la limitación de la intervención antrópica, incentivación de usos para conservación y

- mejora de los valores y los hábitats de interés existentes. La zona de protección excede de los límites del LIC, incluyendo masas de arbolado próximas.
- Río Araxes: se indica su condición de LIC y de AIN, así como la presencia de especies de interés como el visón europeo. Los objetivos para este enclave, al igual que para el anterior, son la limitación de la intervención antrópica y la conservación y mejora de recursos de interés.
 - Ámbito de Alto Oria: se señala su condición de LIC y de AIN, y la presencia de visón europeo. Los criterios y objetivos de ordenación son los de los LIC señalados anteriormente.
 - Valle del Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe: AIN, con objetivos de ordenación orientados de la misma forma que los de los LIC (limitación de intervención antrópica, recuperación de valores), deberá realizarse la restauración e integración ambiental de los terrenos afectados por la cantera de Altzo, y se prohíbe la apertura de nuevos frentes e incursiones en el hayedo de la ladera norte de Jazkugañe.
 - Área arqueológica protegida del Castro de Intxur
- D.20 Zona rural forestal, que se corresponde con suelos de clases agrológicas VI y VII con baja capacidad de uso y pendientes acusadas. Los objetivos principales son la protección y potenciación de los valores naturales y forestales.
 - D.30 Zona rural agroganadera y de campiña, que incluye suelos de naturaleza y capacidad agrológica diferenciados. Los objetivos principales son la protección y potenciación de los valores naturales y agrológicos.
 - D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos, que incluye los cauces fluviales y sus márgenes de protección establecidos en el PTS de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

Para estos ámbitos se establece un régimen general de edificación y uso y para las zonas de protección especial además una norma particular.

La ordenación urbanística se complementa con unos condicionantes superpuestos para los que también se establece un régimen general de regulación que tiene carácter normativo y que se reflejan en el plano IV.1 del Plan General:

- C.1 Ámbitos de valor agrológico.- Incluye los terrenos de alto valor agrológico.
- C.2 Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas.- Incluye masas de bosques o bosquetes de frondosas autóctonas.
- C.3 Ámbitos de protección de aguas subterráneas.-
- C.4 Ámbitos de protección paisajística.- Se corresponde con las zonas visualmente más accesibles.
- C.5 Ámbitos de protección de fauna y flora.- Son los ámbitos de interés para la protección y preservación de distintas especies de fauna y flora.
- C.6 Corredores ecológicos.- Incluye los espacios y corredores de conexión de ámbitos integrados en la Red Natura 2000.
- C.7 Roquedos.- Incluye crestones, laderas de calizas y grandes paredes rocosas.
- C.8 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.- Comprende los cursos de agua y sus márgenes no incluidos en la zona D.40.
- C.9 Ámbitos de mejora ambiental.- Son ámbitos con necesidad de recuperación y/o mejora ambiental

- C.10 Suelos potencialmente contaminados.- Comprende los suelos y ámbitos sujetos a la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En cuanto a las especies amenazadas de fauna, se señala la necesidad de estar a lo dispuesto en el Plan de Gestión del visón europeo y, para el resto de especies (destacan nutria común y avión zapador), la incentivación de las medidas necesarias para la recuperación y conservación de estas especies y sus hábitats.

Documento complementario

Tras la exposición pública del documento aprobado inicialmente y como resultado de las alegaciones recibidas, el ayuntamiento introduce distintos reajustes, algunos de los cuales conllevan cambios sustanciales en la ordenación estructural. Por ello se redacta un documento complementario que recoge estos cambios y que se somete de nuevo al trámite de aprobación inicial y de exposición pública. Los reajustes planteados en este documento se refieren a la delimitación de determinados ámbitos urbanísticos entre los que cabe destacar:

4. Guadalupe-Avenida San Sebastián.- El nudo de conexión de la N-1, que se proponía modificar, se mantiene en su estado actual, quedando el subámbito "4.2 Isla autovía", con uso industrial.

16. Escolapios.- Se modifica su delimitación al volver a incluir los terrenos que el PGOU asignaba al ámbito "19.San Blas" tal y como se contemplaba en el Avance.

19. San Blas.- Se excluyen de este ámbito los terrenos de Escolapios que se consolidan de nuevo como equipamiento. Se modifica el régimen urbanístico del subámbito "19.2 Zumain", que se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado y se elimina de la propuesta de ordenación el parque urbano previsto. El subámbito de Zumain desaparece como desarrollo residencial.

20. Amaro.- Se delimita un nuevo subámbito (20.1 Papelera Amaro) incorporando los terrenos vinculados a la papelera (antes incluidos en el ámbito 21. Papeleras) para uso residencial y los terrenos ubicados en la parte trasera de la papelera para espacios libres. Se prevé la creación de 292 nuevas viviendas.

21. Papeleras.- Se modifica su delimitación excluyendo los terrenos de la papelera Amaro y se reajusta el régimen urbanístico en lo referente a la edificabilidad y a la necesidad de Plan Especial.

29. Aldaba-Berazubi Haundi.- Se clasifica como suelo urbanizable sectorizado el ámbito que el Plan consideraba como urbano (29.1 Argaia).

30. N1 Errepidea.- El subámbito "30.1 N1 Santa Lucia" desaparece al descartarse la remodelación del nudo viario.

33. Bedaio.- Se modifica la delimitación y las previsiones de ordenación.

Además, el Documento Complementario contempla algunos reajustes en cuanto al número de

viviendas de otros ámbitos urbanísticos que se reflejan en el siguiente cuadro.

Asimismo se delimita un núcleo rural el Aldaba con una previsión de 6 nuevas viviendas.

Estas modificaciones implican cambios en la distribución de los espacios libres y en el número de viviendas previstos que pasan de 2.782 a 2.199. Esta diferencia se debe principalmente a que un gran número de viviendas de las previstas en el PGOU aprobado provisionalmente se han considerado como preexistentes en este nuevo documento al haberse concedido la licencia de construcción de las nuevas viviendas desde la aprobación inicial del mismo.

| ÁMBITO URBANÍSTICO (A.U.). DENOMINACIÓN | SUP. m ² (s)- | Nº VIVIENDAS NUEVAS | TIPO DE SUELO |
|--|-----------------------------|------------------------|---|
| 4. Guadalupe-Avenida San Sebastián | 63.848 | --- | Urbano Industrial/Terciario |
| 5. Arramele – Arkaute. | 104.246 | 126 | Urbano Residencial |
| 6. Santa Clara | | 97 | Urbano Residencial |
| 7. Casco Histórico | | 38 | Urbano Residencial |
| 9. Gorosabel | | 35 | Urbano Residencial |
| 12. San Francisco | | 18 | Urbano Residencial |
| 13. Laskoain | | 24 | Urbano Residencial |
| 14. Berazubi | | 82 | Urbano Residencial |
| 15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak). | 153.379 | 126 | Urbano Residencial |
| 16. Escolapios | 32.890 | --- | Urbano SS.GG. Equipamiento |
| 19. San Blas. | 156.350 | --- | Suelo urbanizable no sectorizado Residencial |
| 20. Amaro. | 146.729 | 292 | Urbano Residencial |
| 21. Papelera Araxes | 35.265 | --- | Urbano Industrial |
| 22. Usabal. Industrialdea 1. | 22.947 | --- | Urbano Industrial |
| 24. Iurre. | 210.745 | 148 | Urbano Residencial |
| 29. Aldaba – Berazubi Haundi. | 47.112 | --- | Urbano y Urbanizable sectorizado (29.1 Argaia) Industrial |
| 30. N.1 Errepidea. | 205.076 | --- | Urbano SS.GG Viario |
| 33. Casco de Bedaio | 24.212 | 20 | Urbano Residencial |

2.3. ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL

Junto con el Avance del PGOU de Tolosa de Febrero de 2006 se redactó el correspondiente estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental que se estructuraba según los nueve apartados establecidos en el Anexo al Decreto 183/2003.

En dicho estudio se analizaban las repercusiones ambientales de las siguientes propuestas contenidas en el Avance:

Propuestas de naturaleza urbana:

1.- Impactos vinculados a las propuestas de nuevos desarrollos residenciales dentro y/o en el

continuo del área urbana de Tolosa:

- Área Arramele.
- Área Iurre.
- Área San Blas.
- Área San Esteban.
- Área Bidebieta-Izaskun-Iparragirre.

2.- Impactos vinculados a las propuestas de nuevos desarrollos residenciales en los núcleos de Bedaio y Urkizu:

- Área Bedaio.
- Área Urkizu.

3.- Impactos vinculados a las propuestas de nuevos desarrollos de actividades económicas dentro y/o en el continuo del área urbana de Tolosa:

- Área "Benta Haundi"
- Área Guadalupe-Avenida de San Sebastián.
- Área "Usabal. Industriaidea 2".

4.- Impactos vinculados a las propuestas de desarrollo de equipamientos generales. Área "Santa Lucia. Equipamiento General".

5.- Impactos vinculados a las propuestas de desarrollo en el área urbana básicamente consolidada.

6.- Impactos vinculados a las propuestas planteadas en materia de movilidad y comunicación.

Propuestas de carácter natural planteadas en el medio rural:

En este caso se tiene en cuenta la clasificación del suelo rural como suelo no urbanizable, su integración en cuatro zonas de ordenación global diferenciadas: zonas de protección naturalística y arqueológica, zona de protección forestal, zona de protección agroganadera, zona de protección de aguas superficiales.

En el documento del PGOU aprobado inicialmente en abril de 2007 dentro del documento 1. *Memoria* del mismo se incluye una *Memoria justificativa de la evaluación ambiental* en la que a falta de Informe preliminar de impacto ambiental, solicitado al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se intenta dar respuesta a lo establecido en el artículo 62 de la Ley del Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 mediante el análisis de algunas de las cuestiones expuestas en los informes remitidos por varios organismos y entidades ante las consultas efectuadas de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 183/2003 de 22 de julio. Además en esta Memoria justificativa se incluyen una propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias, medidas de supervisión de los efectos del plan, un programa de supervisión del grado de cumplimiento de las medidas propuestas y una síntesis de la evaluación ambiental.

Con posterioridad a la aprobación inicial de abril de 2007 el documento de PGOU de Tolosa ha sufrido una serie de reajustes de diverso orden entre los cuales se encuentran algunos que conllevan cambios sustanciales en la ordenación estructural y que determinaron la necesidad de realizar una nueva aprobación inicial de los mismos y de un nuevo período de información pública. El estudio de evaluación de impacto ambiental, por su parte, redactado en base a las

propuestas y nivel de detalle de las mismas recogidas en el documento de Avance y pese a que en el mismo se hace mención a que "la valoración de los impactos deberá tener su continuidad en fases posteriores del proceso urbanístico, entre las que se encuentra la elaboración del PGOU", no ha sido adaptado a las modificaciones realizadas a lo largo de la tramitación del PGOU tal y como procede atendiendo al artículo 7 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

2.4. ASPECTOS AMBIENTALES QUE DEBERÁN TENERSE EN CUENTA EN EL DOCUMENTO DEFINITIVO DEL PGOU DE TOLOSA

Tal y como indica el artículo 7 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental deberá procederse a la adaptación del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental al contenido de las modificaciones que a lo largo de la tramitación del PGOU se hayan producido en el mismo. Por tanto, el documento de aprobación definitiva del PGOU deberá incorporar un estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental en el que se identifiquen, describan y evalúen las repercusiones ambientales de la aplicación de las propuestas que se planteen en dicho documento (que incluirá las modificaciones del documento complementario). Este estudio deberá responder al contenido señalado en el anexo al mencionado decreto 183/2003. Además, este estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, y el propio plan deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- En concordancia con lo expresado en el informe de la Dirección de Biodiversidad y participación Ambiental de 1 de julio de 2008, el estudio de evaluación de impacto ambiental deberá incorporar para cada uno de los subámbitos "29.1 Argaña", "20.1 Papelera Amaro" y del ámbito "33.Casco de Bedaio" un análisis detallado del alcance y grado de afección a los objetivos de conservación de los LIC Alto Oria, Río Araxes y Aralar respectivamente, asimismo se analizará la posible afección de dichas actuaciones respecto de las especies amenazadas de fauna y flora presentes en dichos LIC. Por otro lado, el PGOU debería establecer la obligatoriedad de que toda actuación urbanística que pueda afectar a LIC fluviales respete unos retiros mínimos a la urbanización y edificación establecidos de acuerdo con los objetivos de conservación de los referidos LIC (propuesta de criterios en relación con los LIC fluviales de la Red Natura 2000 de la CAPV), y definidos en función de la superficie de cuenca del cauce en cuestión y del ámbito de que se trate y que se indican en el mencionado informe.
- Asimismo el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental deberá valorar la compatibilidad de las propuestas del PGOU referentes a la reclasificación de suelo urbano en Bedaio con la normativa e instrumentos de ordenación que rigen el Parque Natural de Aralar.
- Deberá determinarse el impacto paisajístico del desarrollo propuesto en Bedaio sobre la cuenca visual "125.Bedaio" catalogada en el "Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV" y proponer las medidas oportunas que aseguren la integración del citado desarrollo en el entorno.
- Deberán incorporarse dentro del condicionante superpuesto C.4. Ámbitos de protección paisajística las cuencas visuales catalogadas del mencionado Anteproyecto incluidas en el término municipal de Tolosa.
- La ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido señala en su exposición de motivos, que la planificación territorial y el planeamiento urbanístico deben tener en cuenta siempre

los objetivos de calidad acústica de cada área acústica a la hora de acometer cualquier clasificación del suelo, aprobación de planeamiento o medidas semejantes. Para cumplir con dicho mandato, y tal y como establece la Ley 37/2003 y el Real Decreto 1367/2007, el PGOU debe incluir una zonificación acústica del término municipal. Una vez establecida dicha zonificación se deberá:

- Verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables para cada uso previsto, mediante cálculo o medición de los valores de los índices acústicos establecidos por el R.D. 1367/2007, tal y como se señala en el anexo IV del citado Real Decreto.
- Asegurar la compatibilidad de los nuevos usos con las zonas de servidumbre acústica de la N-1 y el ferrocarril (considerando también el futuro trazado del TAV).

Asimismo, el PGOU deberá incorporar en su parte normativa la obligatoriedad de que los instrumentos de desarrollo del mismo cumplan con lo anteriormente expuesto de manera que se garantice la compatibilidad de los objetivos acústicos con los usos previstos en cada uno de los ámbitos a desarrollar.

Por último, recordar que el artículo 20 de la ley 37/2003 establece que no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

2.5. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

En los documentos de desarrollo se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

- 1) Vegetación y recursos hídricos
 - a. Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio. En particular, los planes e instrumentos de ordenación urbanística deberán establecer las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.
 - b. Velar para que la vegetación sea conservada, especialmente los bosques, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación ribereña. Las masas forestales del municipio deben ser conservadas en toda su extensión y diversidad, en razón de las funciones protectoras, productoras, conectoras y sociales de los bosques.
- 2) Contaminación acústica
Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica,

recogiendo, por ejemplo, en la Instrucción municipal para los proyectos de urbanización los mecanismos de control acústico

- i. Dimensionando la calzada de tal forma que la sección de la calle sea como mínimo del doble de la sección de la calzada
- ii. Aglomerados: Utilizando pavimentos absorbentes del ruido cuando éste sea el principal inconveniente (la reducción es del orden de 2 dBA, poco, pero no desestimable). Con la urbanización de las calzadas en aglomerado asfáltico absorbente acústico, con una menor proporción de betún y una mayor porosidad, se consigue además una menor absorción de calor
- iii. Plantando arbustos que actúen como barreras de sonido y que éstos tengan alturas diferentes (arbustos en el borde de la acera y árboles altos más cerca de la edificación) de manera que contribuyan a levantar el sonido
- iv. Aproximando las barreras acústicas a la fuente de ruido o próximas a la edificación que se quiere proteger, al funcionar mejor que cuando se sitúan en puntos intermedios

3) Contaminación lumínica

Promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición Adicional Cuarta de la LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, mediante, por ejemplo, el establecimiento de una Ordenanza Municipal de alumbrado exterior similar a la propuesta realizada por el Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía, IDAE, con el fin de:

- a. Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades.
- b. Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.
- c. Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

4) Riesgos naturales. Inundabilidad.

Evitar, en lo posible, la ocupación urbanística de las zonas donde haya riesgo frente a avenidas de 100 años de período de retorno reservando estas zonas para los espacios libres a incluir en los desarrollos. En este sentido deberá atenderse a los "Criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad" elaborados por la Dirección de Aguas.

5) Fomento de la movilidad sostenible

Reconducir el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta) y el transporte colectivo - tren, tranvía y autobús - con el objetivo de que la distancia recorrida por las personas en esos medios de transporte alcance el 40% del total anual (medido en pasajeros-kilómetro)

- a. Agilizando la creación o ampliación de redes de tranvía, metro o Euskotren

- b. Favoreciendo la circulación del transporte público y las bicicletas, con dotaciones suficientes y atractivas de vías seguras o separadas de las del tráfico rodado. Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie. El espacio peatonal dentro de una vía con tráfico rodado debe ser, como mínimo, del orden del 40% del total de ese vial. La acera mínima para el uso peatonal será de 3 metros.
- c. Garantizando el acceso del transporte público al área y prever las paradas del mismo en el planeamiento de desarrollo.

6) Eficiencia energética

- a. Impulso de las instalaciones de distrito para calefacción o campos solares, previendo, por medio de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, la regulación de medidas de ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales, con la consiguiente determinación de su alcance tanto material (instalaciones de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.) como espacial (área, sector, determinadas partes de determinados barrios, etc.).
- b. Inclusión de incentivos fiscales en el impuesto de bienes inmuebles dirigidos a los titulares de viviendas que mejoren al menos en un 50 % su rendimiento energético.
- c. Elaboración de planes locales de autonomía y eficiencia energética, que contemplen actuaciones en la totalidad de los edificios dependientes de cada administración.

7) Suelo y permeabilidad

- a. Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Al menos el 50% de la superficie total de aparcamiento debería ser permeable al agua de lluvia. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.
- b. Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.



2.6. CONCLUSIONES

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.

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).

Vitoria-Gasteiz, 2008ko azaroaren 6a.

Vitoria-Gasteiz, a 6 de noviembre de 2008.

INGURUMEN SAILBURUORDETZA
EL VICECONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE



IBON GALARRAGA GALLASTEGUI

Documento "3. CATÁLOGO"

INDICE

Pag.

| | | |
|--------|---|---|
| I.- | Objeto de este documento..... | 1 |
| II.- | Categorías de bienes a preservar. | 1 |
| III.- | Relación de bienes y elementos integrados en el patrimonio urbanístico del municipio..... | 2 |
| IV.- | Relación de bienes y elementos integrados en el patrimonio arqueológico del municipio..... | 4 |
| V.- | Relación de bienes y elementos de carácter natural. | 5 |
| VI.- | Propuestas de tratamiento y protección de los bienes y elementos integrados en el patrimonio urbanístico del municipio..... | 6 |
| VII.- | Propuestas de tratamiento y protección de los bienes y elementos integrados en el patrimonio arqueológico del municipio..... | 8 |
| VIII.- | Propuestas de tratamiento y protección de los bienes y elementos de carácter natural. | 9 |
| IX.- | Rango normativo de las previsiones de protección de los bienes y elementos del Catálogo. | 9 |

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de, básicamente y de conformidad con lo establecido en, entre otros, el artículo 76 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, identificar los bienes tanto artificiales como naturales que, en atención a su valor e interés, deben ser protegidos.

Además, esa identificación se complementa con otros dos tipos de previsiones diversas.

Por un lado, la integración de los citados bienes en las distintas y correspondientes categorías que, en atención bien a su naturaleza y condición, bien a la relevancia de su propio valor, se estima oportuno diferenciar.

Por otro, la determinación de las correspondientes medidas de tratamiento y protección de los mismos.

A su vez, las previsiones expuestas en este documento se complementan con las establecidas en el Título Sexto (artículos 89 y siguientes) del Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General

II.- CATEGORÍAS DE BIENES Y ELEMENTOS A PRESERVAR.

Se diferencian, en concreto, las siguientes categorías de bienes a preservar:

1.- Bienes y elementos integrados en el patrimonio urbanístico del municipio.

Se trata de un conjunto de bienes y elementos que, en atención a su valor histórico y/o arquitectónico, conforman el patrimonio urbanístico del municipio.

En esta categoría cabe diferenciar, a su vez, las (sub)categorías siguientes:

* Grado I.

- Conjuntos Monumentales.
- Monumentos declarados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Otros bienes inmuebles de protección autonómica.

Se trata en concreto de bienes propuestos por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco para su declaración como monumentos / conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

* Grado II.

Bienes inmuebles de protección municipal.

2.- Bienes y elementos integrados en el patrimonio arqueológico del municipio.

Se trata de un conjunto de bienes que, en atención a su valor arqueológico, conforman el patrimonio del municipio de esa naturaleza.

Dentro de esta categoría se diferencian, a su vez, las siguientes modalidades:

- * Zonas arqueológicas inscritas en el registro de bienes culturales calificados como Conjuntos Monumentales.

- * Zona arqueológica inscrita en el inventario general de patrimonio cultural vasco con la categoría de Conjunto Monumental.
- * Zonas de presunción arqueológica.
- * Zonas arqueológicas propuestas por la Comunidad Autónoma para su declaración como Monumentos/Conjuntos Monumentales.

3.- Espacios y elementos de carácter natural.

A las anteriores cabe añadir diversos espacios y elementos de carácter natural.

III.- RELACIÓN DE BIENES Y ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO.

1.- Bienes integrados en el grado I del patrimonio urbanístico municipal.

Está conformado por un conjunto de bienes de valor e interés supramunicipal, objeto de declaración o de propuestas de declaración de protección planteadas por entidades administrativas supramunicipales. Su relación es la siguientes:

A.- Conjuntos Monumentales.

- 1.- Casco Histórico de Tolosa. Declarado Conjunto Monumental por Decreto nº 450, de 17 de octubre de 1.995, posteriormente modificado mediante Decreto de 16 de noviembre de 2004 (Decreto 217/2004).
- 2.- El Camino de Santiago. Declarado Conjunto Monumental mediante Decreto de 24 de enero de 2000.

El Puente de Navarra forma parte de ese Camino, y, por lo tanto, está integrado en el citado Conjunto Monumental y vinculado al régimen de intervención establecido en ese Decreto de 24 de enero de 2000.

B.- Monumentos declarados.

- 3.- Convento San Francisco.
- 4.- Plaza Euskal Herria.
- 5.- Convento de Santa Clara.

C.- Otros bienes de interés supramunicipal (sin perjuicio de su integración en alguno de los citados Conjuntos Monumentales).

- 6.- Plaza de Toros.
- 7.- Archivo Provincial.
- 8.- Capilla del Colegio de las Hijas de Jesús.
- 9.- Antiguo Palacio de Justicia.
- 10.- Iglesia del Corpus Christi.
- 11.- Iglesia de San Pedro de Urkizu.
- 12.- Iglesia de Santa María.
- 13.- Residencia Iurramendi.
- 14.- Caserío Santa Lutz Berri.
- 15.- Caserío Errondosoro.

- 16.- Caserío Sagoberri.
- 17.- Caserío Bedaio Barrena.
- 18.- Caserío Gurbillaundi.
- 19.- Caserío Eceiza Goena.
- 20.- Molino Bedaio.
- 21.- Molino Errotaberri.
- 22.- Molino Osarain Erdikoa.
- 23.- Tinglado.
- 24.- Acueducto de la Papelera Olarrain, S.A. (presa y canal en los ríos Oria y Albiztur).
- 25.- Matadero.
- 26.- Papelera del Araxes (Oficinas; Ermita de San Luis; edificio de producción; presa y canal; almacén de materiales; almacén de materiales junto al edificio de calderas; edificio de calderas).
- 27.- Vivienda Basagoiti (Arramele kalea 2).
- 28.- Talleres de Electrificación.
- 29.- Marquesina del Ferrocarril del Norte.
- 30.- Torre de Telégrafos.
- 31.- Fuente de la plaza Andre Maria (junto a Corazonistas)
- 32.- Fuente de Urkizu.
- 33.- Frontón Beotibar.
- 34.- Puente de Olarrain.

Con alguna salvedad, la ubicación del conjunto de los bienes y elementos mencionados se refleja en los planos "VI.1 Elementos catalogados del municipio" y "VI.2. Elementos catalogados de los núcleos rurales".

2.- Bienes integrados en el grado II del patrimonio urbanístico municipal.

Está conformado por un conjunto de bienes de valor e interés municipal. Su relación es concretamente la siguiente:

D.- Bienes inmuebles de interés municipal.

- 35.- Capilla del Convento de las Siervas de Jesús.
- 36.- Ermita de San Juan de Arramele.
- 37.- Ermita de San Blas.
- 38.- Caserío Elizetxe.
- 39.- Caserío Arretxe.
- 40.- Caserío Nagusi Etxe.
- 41.- Caserío Larranetako Borda.
- 42.- Caserío Amarotz Haundi.
- 43.- Caserío Urkizu Goikoa.
- 44.- Caserío Esola.
- 45.- Caserío Illarramendi Goena.
- 46.- Caserío Berrano.
- 47.- Caserío Pikuaga.
- 48.- Molino Azurzia.
- 49.- Molino Osarain Goikoa.
- 50.- Molino Osarain Behekoa.
- 51.- Fábrica de papel "La Guadalupe".
- 52.- Casa del Ferroviario.
- 53.- Casa del Guardaagujas.
- 54.- Palacio Aramburu.

- 55.- Colegio de San José.
- 56.- Edificio de la Compañía Telefónica. Avenida de Navarra, esquina con calle Laskorain.
- 57.- Iglesia de Bedaio.

Sin perjuicio de alguna salvedad, la ubicación del conjunto de los bienes y elementos mencionados se refleja en los planos "VI.1 Elementos catalogados del municipio" y "VI.2. Elementos catalogados de los núcleos rurales".

IV.- RELACIÓN DE BIENES Y ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL MUNICIPIO.

E.- Patrimonio Arqueológico.

- a) Zonas arqueológicas inscritas en el Registro de Bienes Culturales calificados con la categoría de conjunto monumental.

58.- Castro de Intxur. Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000.

59.- Estación megalítica de Otxabio Zarate. Dolmen de Añi. Decreto nº 137, de 24 de junio de 2.003.

- b) Zona arqueológica inscrita en el inventario general de Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de conjunto monumental.

60.- Casco Histórico. Decreto de 12 de febrero de 1.998.

- c) Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco (Resolución de 11 de setiembre de 1.997).

61.- Templo de San Juan Bautista de Arramele (sin estructuras visibles).

62.- Ermita y Hospital de la Magdalena (sin estructuras visibles).

63.- Caserío Arretxe.

64.- Caserío Iturrioz.

65.- Iglesia de Santa María.

66.- Caserío Perrategi.

67.- Caserío Irañeta Goikoa.

68.- Caserío Azurzi.

69.- Templo de Nuestra Señora de Yurre.

70.- Caserío Sasoeta.

71.- Ferrería de Igarondo (sin estructuras visibles).

72.- Caserío Amarotz Aundi.

73.- Caserío Monteskue Aundi.

74.- Caserío Alzusta Aundi.

75.- Caserío Alzusta Erdi.

76.- Caserío Eguzkiza.

77.- Caserío Urkizu Garaikoa.

78.- Templo de San Pedro de Urkizu.

79.- Caserío Torrea.

80.- Ferrería de Otzarain (hoy molino).

81.- Caserío Bereterbide.

82.- Caserío Mutitegi.

83.- Caserío Eceizabarrena.

84.- Caserío Esola.

- 85.- Caserío Olarrain Goikoa.
- 86.- Palacio de Atodo. Calle Mayor nº 33.

d) Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- 87.- Convento de San Francisco.
- 88.- Convento de Santa Clara.
- 89.- Templo de San Esteban (desaparecido).
- 90.- Yacimiento al aire libre de San Esteban.
- 91.- Ferrería de Amarotz.
- 92.- Casa Torre y Ermita de San Miguel de Iurreamendi.
- 93.- Necrópolis de Igarondo Norte.
- 94.- Cueva de Intxurmutegi II.
- 95.- Cueva de Intxurmutegi I.

A las anteriores cabe añadir la Muralla, el caserío Torra de Tejero, y la torre o caserío Iturriza.

La ubicación del conjunto de los bienes y elementos mencionados se refleja en los planos "VI.1 Elementos catalogados del municipio" y "VI.2. Elementos catalogados de los núcleos rurales".

V.- RELACIÓN DE BIENES Y ELEMENTOS DE CARÁCTER NATURAL.

En el contexto de una consideración amplia y abierta tanto de los bienes de valor cultural como del propio catálogo, la relación expuesta hasta el momento cabe complementarla con la de los bienes y elementos de carácter natural objeto de un particular régimen de tratamiento y preservación en atención a su valor. Cabría incluir en esta relación:

1.- Las zonas rurales globales de protección especial.

Su relación es concretamente la siguiente:

- * 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.
- * 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.
- * 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.
- * 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.

- * Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe, integrado en la relación de lugares de interés naturalístico de las referidas Directrices de Ordenación del Territorio.

A las anteriores cabe añadir la zona conformada por el Castro de Intxur, ya mencionada en el contexto de la relación de bienes del patrimonio arqueológico,

Dichas zonas se identifican y reflejan en el "II.1.1 Zonificación Global (Término Municipal)" de este Plan.

2.- Otros espacios y elementos de valor natural.

Su relación está conformada por otros bienes y elementos diversos a los anteriores que, en atención a su valor e interés, este Plan General propone preservar, bien por iniciativa propia, bien cumpliendo el mandato de disposiciones legales de rango superior.

Se trata de una relación conformada por los cauces fluviales, las masas arbóreas, los elementos de la fauna y de la flora, etc. del municipio que se plantea proteger.

Muchos de esos espacios y elementos se identifican y reflejan en el plano "IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" de este Plan.

VI.- PROPUESTAS DE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO.

1.- Conjuntos Monumentales y Monumentos declarados (Grado I).

El régimen de tratamiento y protección de los bienes y elementos integrados en las modalidades de "conjuntos monumentales" y "monumentos declarados" es el establecido en, por un lado, las disposiciones legales generales reguladoras del patrimonio cultural, y, por otro, en las específicas referidas a cada uno de ellos. Esta últimas disposiciones son concretamente las siguientes:

- * En lo referente al Casco Histórico de Tolosa se ha de estar a las previsiones que se determinen en el contexto de la modificación planteada en este Plan General de, por un lado, el Decreto nº 450, de 17 de octubre de 1.995, de declaración del mismo como Conjunto Monumental, y, por otro, del Plan Especial de Rehabilitación del mismo, aprobado definitivamente mediante resolución de 14 de setiembre de 1999. Las razones y los objetivos de la modificación de aquél Decreto y de este Plan son los expuestos en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico "7. Casco Histórico".
- * En cuanto al Camino de Santiago se ha de estar a lo establecido en el Decreto de 25 de enero de 2000, actualmente en proceso de modificación.
- * En lo referente al Convento de San Francisco se ha de estar a lo dispuesto en la Orden de 17 de enero de 1964, de declaración del mismo como monumento histórico-artístico. Se entenderá sujeto al tipo de intervención constructiva denominado Restauración Científica, de conformidad con la definición y regulación establecida para la misma en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.
- * En cuanto a la Plaza de Euskal Herria se ha de estar a lo establecido en la Orden de 17 de enero de 1964, de declaración de los mismos como monumento histórico-artístico. Se entenderá sujeta al tipo de intervención constructiva denominado Restauración Científica,

de conformidad con la definición y regulación establecida para la misma en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

- * En lo referente a la Iglesia y al Convento de Santa Clara se ha de estar a lo establecido en la Orden de 17 de enero de 1964, de declaración de los mismos como monumento histórico-artístico. Se entenderán sujetos al tipo de intervención constructiva denominado Restauración Científica, de conformidad con la definición y regulación establecida para la misma en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Además, con carácter general, las actuaciones planteadas en esos ámbitos y edificaciones han de ser sometidas a informe de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural vasco en todos aquellos supuestos y ocasiones previstos en las mencionadas disposiciones legales.

2.- Otros bienes de interés supramunicipal (Grado I).

El régimen de tratamiento y preservación de estos bienes y elementos ha de entenderse asociado a, entre otros, tres tipos de criterios diversos y complementarios.

Por un lado, a los efectos de la realización de las correspondientes obras y actuaciones han de entenderse sujetos al régimen de las denominadas "intervenciones constructivas sin ampliación", y dentro de éstas de las intervenciones de ejecución estricta de lo construido mediante su "restauración científica" o "restauración conservadora", todo ello de conformidad con lo establecido bien en el Decreto nº 317, de 30 de diciembre de 2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, bien en la disposición que lo sustituya.

Por otro, las obras y actuaciones que se planteen ejecutar en esos bienes y elementos han de someterse a informe preceptivo de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

Por último, el régimen de edificación y uso establecido con carácter general tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo para las tipologías de parcela o zona pormenorizada en las que se integren dichos bienes y elementos se entenderá reajustado en la medida y con el alcance necesarios para la debida y razonada preservación de valores propios de los mismos. Ese reajuste afectará a, entre otros extremos, los parámetros reguladores de la edificabilidad autorizada en la parcela y de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones autorizadas.

3.- Bienes inmuebles de interés municipal (Grado II).

El régimen de tratamiento y preservación de estos bienes y elementos ha de entenderse asociado a un conjunto de medidas que conlleven el respeto de la volumetría y de la imagen de los mismos, así como de sus parámetros tipológicos y estructurales básicos.

Precisamente por ello, su determinación responde a, entre otros, cuatro tipos de criterios diversos y complementarios.

En primer lugar, procede la formulación de un plan especial de protección y conservación de esos bienes y elementos con, entre otros, los siguientes fines: identificar los valores específicos

de los mismos, así como sus elementos y/o partes concretos a proteger; determinar en cada caso el régimen de protección específico.

En segundo lugar y en tanto se promueva el indicado plan especial, a los efectos de la realización de las correspondientes obras y actuaciones esos bienes y elementos han de entenderse sujetos al régimen de las denominadas "intervenciones constructivas sin ampliación", y dentro de éstas de las intervenciones de "reforma", de conformidad con lo establecido bien en el Decreto nº 317, de 30 de diciembre de 2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, bien en la disposición que lo sustituya.

En tercer lugar, las obras y actuaciones que se planteen ejecutar en esos bienes y elementos se someterán, en su caso y siempre que se estimen oportuno, a informe de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

En cuarto lugar, el régimen de edificación y uso establecido con carácter general tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo para las tipologías de parcela o zona pormenorizada en las que se integren dichos bienes y elementos se entenderá reajustado en la medida y con el alcance necesarios para la debida y razonada preservación de valores propios de los mismos. Ese reajuste afectará a, entre otros extremos, los parámetros reguladores de la edificabilidad autorizada en la parcela y de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones autorizadas.

VII.- PROPUESTAS DE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL MUNICIPIO.

1.- Patrimonio arqueológico calificado.

Se corresponde con, por un lado, el Castro de Intxur, y, por otro, el dólmen de Añi, integrado en la estación megalítica de Otsabio-Zarate.

En el primer caso (Castro de Intxur), se ha de estar a lo establecido en el Decreto de 24 de junio de 2003, de declaración del mismo como bien calificado en la categoría de Conjunto Monumental.

En el segundo (dólmen de Añi), se ha de estar a lo establecido en el Decreto nº 137, de 24 de junio de 2003, promovido en desarrollo de la Ley de Patrimonio Cultural de 1990.

2.- Patrimonio arqueológico inventariado.

Se corresponde con el Casco Histórico de Tolosa, declarado como zona arqueológica inventariada, mediante Decreto de 12 de febrero de 1.998.

El régimen de tratamiento y preservación de la misma es el establecido tanto en ese Decreto, como en la Ley de Patrimonio Cultural de 1.990.

3.- Zonas de presunción arqueológica.

El régimen de tratamiento y preservación de estas zonas es el establecido en la resolución del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de 11 de setiembre de 1.997, así como en la citada Ley de Patrimonio Cultural de 1.990

4.- Zonas arqueológicas propuestas para su declaración como monumentos / conjuntos monumentales.

El régimen de tratamiento y preservación estas zonas es el establecido en la referida Ley de Patrimonio Cultural de 1.990, concretamente en su artículo 45.5

VIII.- PROPUESTAS DE TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ELEMENTOS DE CARÁCTER NATURAL.

El régimen de tratamiento y preservación de estos bienes y elementos es el planteado, en cada caso, en este Plan General, concretamente en el documento "2. Normas Urbanísticas".

En ocasiones, ese régimen es el propuesto directamente por este Plan General.

En otras, tiene su origen en disposiciones de rango superior cuyas previsiones hace suyas este Plan. Así sucede en, por ejemplo, el supuesto de los ámbitos calificados y/o declarados como espacio natural protegido, lugar de importancia comunitaria (LIC), las especies de flora y fauna que cuentan con planes de gestión específicos, etc.

IX.- RANGO NORMATIVO DE LAS PREVISIONES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ELEMENTOS DEL CATÁLOGO.

Dicho rango es el establecido en el artículo 96 del Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

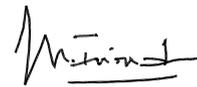
En Donostia-San Sebastián, Enero de 2009.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo.

Documento "4. ESTUDIO ECONÓMICO"

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| I.- Objetivo de este estudio económico. | 1 |
| II.- Contenido y alcance de este estudio económico. | 1 |
| III.- La ejecución de la estructura orgánica del territorio. | 2 |
| IV.- Los coeficientes de ponderación de usos | 6 |
| V.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados. | 21 |
| VI.- Síntesis de la viabilidad del plan general. | 25 |

I.- OBJETIVO DE ESTE ESTUDIO ECONÓMICO.

Elaborado de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, el objeto de este Estudio Económico Financiero es el de evaluar y justificar, con el alcance al que se hace referencia en el siguiente epígrafe, la viabilidad del desarrollo y de la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan General de Ordenación Urbana.

II.- CONTENIDO Y ALCANCE DE ESTE ESTUDIO ECONÓMICO.

El desarrollo y la ejecución, en el horizonte temporal de proyección del mismo (aproximadamente ocho años contados desde su aprobación), de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan General requiere y requerirá de inversiones públicas y privadas que permitan su materialización.

Para eso, es necesario que esas propuestas, consideradas desde la perspectiva de, por un lado, su contenido y sus condicionantes materiales, y, por otro, los criterios de ejecución de las mismas, sean realizables y financiables, o, en otras palabras, viables.

Conforme a lo indicado, el análisis y la justificación de dicha viabilidad constituye el cometido de este documento.

Ahora bien, no es esa una tarea que se aborda en este momento en toda su integridad. Más bien, se da inicio a la misma, y en las posteriores fases del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas tanto de este Plan como del planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, el análisis de la viabilidad de las propuestas urbanísticas deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Así, el análisis que se acomete en este momento centra su atención en las propuestas estructurales y/o más relevantes de este Plan, y se realiza a partir de los datos más bien generales con los que ahora se cuenta. Es, por lo tanto, un análisis de viabilidad general, realizada a la manera de una primera aproximación a la indicada cuestión.

En concreto, la estimación del coste económico de las obras de urbanización a ejecutar ha de ser necesariamente general y abierta en atención a, entre otras razones, el genérico conocimiento de las obras a acometer. A su vez, la evaluación económica de otras cargas de urbanización (reajustes y traslados de residentes y de actividades económicas; indemnizaciones asociadas a bienes y derechos incompatibles con la ordenación propuesta; etc.) también ha de ser necesariamente genérica dada la limitada información de la que se dispone a ese respecto. Otros extremos son de difícil, por no decir imposible, evaluación económica en este momento. Ese es, por ejemplo, el supuesto de los costes económicos asociados a las tareas de descontaminación de los suelos industriales.

A lo anterior, y en esa misma línea, puede añadirse, como mínimo, otra razón de carácter más bien conceptual. Al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, el planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.). La información, los

datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada evaluación económica.

Más adelante, a medida que los datos y la información de los que se vayan disponiendo sean más precisos, se deberá profundizar progresivamente en el referido análisis. Y en concreto, el cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada es a ese respecto de gran relevancia. En concreto, el estudio de viabilidad económico-financiera a incluir en el mismo ha de tener un contenido preciso, asociado a, con todas sus consecuencia, decisiones y compromisos a ejecutar y a asumir por el adjudicatario del mismo.

Complementariamente, la ejecución de las propuestas urbanísticas del planeamiento urbanístico, incluidas las de este Plan, dependerá de, además de extremos de carácter estrictamente económico-financiero, la capacidad de gestión pública y privada, liderada por el propio Ayuntamiento.

III.- LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

Una suma de razones asociadas a, entre otros extremos, la respuesta a los objetivos de este Plan mediante propuestas urbanísticas inspiradas en, entre otras, la idea de la sostenibilidad, hacen que se prioricen las actuaciones de regeneración del actual medio, y que las necesidades y previsiones de incorporación de nuevos elementos e infraestructuras a la red de sistemas generales del municipio sean más bien limitadas.

A ese respecto y a los efectos de su evaluación económica, merecen una mínima atención las distintas cuestiones que se exponen a continuación.

1.- La red de movilidad y comunicaciones.

1.1.- La red ferroviaria.

Se incorpora a este Plan la previsión del trazado de la nueva red ferroviaria de alta velocidad a su paso por este municipio, de conformidad con los criterios establecidos en el Plan Territorial Sectorial vigente en la materia.

En atención a la propia naturaleza de esa infraestructura, su valoración económica excede tanto del cometido propio de este Plan como de las competencias del propio Ayuntamiento.

En otro orden, se plantea la mejora de la conexión de ambas márgenes de la actual red ferroviaria en el entorno del barrio San Esteban y de la estación de RENFE.

Se proponen a ese respecto dos posibles alternativas de intervención, en torno a las cuales deberán adoptarse en el futuro la o las decisiones que se estimen oportunas.

Una de esas alternativas conlleva la mejora y ampliación de las actuales conexiones por debajo de la citada red, concretamente en el entorno de la calle San Juan. Su coste económico se estima en una cuantía de 2.200.000 €.

La segunda alternativa implica el soterramiento de dicha red en ese mismo entorno. Su coste económico se estima en una cuantía de 14.350.000 €.

Se considera que la responsabilidad de ejecución y abono de las obras y actuaciones que con ese fin y cualquiera que sea la alternativa por la que se opte corresponde, en principio, a la entidad competente y/o titular de la citada red ferroviaria.

Complementariamente, en la parte en la que dicha responsabilidad no corresponda a esa entidad, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

- * El abono del coste de las soluciones de mejora y ampliación de las conexiones por debajo del ferrocarril será considerado como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en el (sub)ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".
- * A su vez, el abono de la solución de soterramiento:
 - No será considerada como carga de urbanización de los titulares de los derechos urbanísticos proyectados en el citado (sub)ámbito.
 - Se analizará la viabilidad o no de su repercusión, total o parcial, al adjudicatario del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora sin que, en línea con lo comentado, eso repercuta en los citados titulares de derechos urbanísticos.
 - En la medida en que se estime posible será objeto de otras medidas de financiación pública.

1.2.- La red viaria.

Seis propuestas viarias merecen una mínima atención.

La primera de ellas se corresponde con el nuevo vial de conexión de la carretera "N-I" con la clínica La Asunción y el casco de Izaskun desde el entorno del barrio Santa Lucia. Su coste se estima en una cuantía de 1.500.000 €.

Su ejecución y financiación corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa, y de hecho ya está prevista en sus presupuestos.

La segunda se corresponde con la mejora y complementación de la actual conexión Norte de la carretera "N-I" con el municipio, ubicada en el entorno del citado barrio Santa Lucia, con la ejecución de, en concreto, un nuevo puente sobre el río Oria y una nueva glorieta en el punto de unión de esa conexión con el Paseo Larramendi.

Se considera que la responsabilidad de ejecución y abono del citado puente es competencia y responsabilidad de la citada Diputación Foral de Gipuzkoa. Por su parte, la ejecución y abono de la indicada nueva glorieta es responsabilidad compartida tanto por esa entidad como por titulares privados de derechos urbanísticos proyectados en ese entorno (en Isla Autovía y Gorostido-Voith).

La tercera se corresponde con la reurbanización del Paseo Larramendi, incluido el soterramiento parcial del mismo a la altura del parque Arkaute. Se trata de una previsión contemplada en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referida al (su)ámbito "5.1 Gorostidi-Voith", aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de enero 2007.

La ejecución y abono del conjunto de las obras planteadas con ese fin tiene, a todos los efectos, la condición de carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial previsto en dicho (sub)ámbito.

La cuarta de las citadas propuestas se corresponde con la hipotética remodelación del actual vial de la margen derecha del río Oria, incluida la posible ejecución de un doble viario en estructura, en el contexto global de la determinación de las medidas de regulación del tráfico rodado dentro del municipio. Su coste se estima en una cuantía aproximada de 3.200.000 €.

En el supuesto de adoptarse la decisión de proceder a la misma, la responsabilidad de su ejecución y abono corresponderá al Ayuntamiento.

La quinta se corresponde con el vial de conexión del Ámbito "Bidebieta-Izaskun-Iparragirre" con Berazubi, por debajo de Kondeaneko Aldapa. Su coste se estima en una cuantía aproximada de 1.000.000 €.

La ejecución y abono del conjunto de las obras planteadas con ese fin tiene, a todos los efectos, la condición de carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial previsto en el subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".

La sexta y última de las citadas propuestas viarias se corresponde con la reurbanización de la Avenida Iruña en el entorno del barrio [Amarotz](#), a los efectos de su conversión en un vial urbano o calle. Su coste se estima en una cuantía aproximada de 2.500.000 €.

La responsabilidad de ejecución y abono de esas obras corresponderá bien a la Diputación Foral de Gipuzkoa, bien al Ayuntamiento, bien a ambas entidades.

1.3.- La redes peatonal y ciclista.

Las importantes actuaciones acometidas hasta la fecha en lo referente a esas redes han de tener su continuidad en el futuro, con la finalidad de, por un lado, extenderlas en las debidas condiciones de calidad al conjunto del municipio, incluidos los nuevos desarrollos planteados, y, por otro, insertarlas adecuadamente en las respectivas redes supramunicipales.

Las responsabilidades de ejecución y abono de las correspondientes obras tienen, básicamente, tres referentes diversos.

Por un lado, en las partes en las que dichas redes se integren o deban integrarse en los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, su ejecución y abono ha de ser considerado como una carga de urbanización propia de los mismos.

Por otro, en las partes de mejora y complementación de esas redes no vinculadas a los anteriores desarrollos, ni asociadas a planteamientos supramunicipales, su ejecución y abono ha de ser considerada como una responsabilidad propia del Ayuntamiento. Ese es o puede ser, por ejemplo, el supuesto de las pasarelas previstas en los entornos de Arkaute y lurre.

Por último, la ejecución y abono de las propuestas planteadas y/o justificadas desde perspectivas supramunicipales ha de ser considerada como una responsabilidad propia de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

1.4.- El transporte público.

La incentivación del transporte público, y la consecución de los objetivos de sostenibilidad asociados al mismo, requiere y requerirá de las correspondientes inversiones fundamentalmente públicas, aunque sin descartar las privadas.

Merece una particular atención a ese respecto la previsión de una estación intermodal autobús/tren en el entorno del espacio público ubicado junto a la Estación de RENFE.

El coste económico de las actuaciones a acometer será el resultante de los proyectos específicos a promover con ese fin.

Su abono y financiación corresponderá a las Administraciones competentes en las citadas materias.

2.- Los espacios libres generales.

Este Plan General prevé dos nuevos espacios libres generales o parques urbanos públicos.

Uno de ellos denominado "Iurramendi", se corresponde con terrenos de la finca de ese mismo nombre. El segundo denominado Amarotz, ubicado en el barrio de ese mismo nombre, concretamente en el subámbito "20.1 Papelera Amarotz".

En ambos casos se prevé la obtención de los terrenos objeto de ese destino como resultado de su vinculación a los correspondientes ámbitos de actuación integrada y unidades de ejecución, y de la adjudicación a sus actuales propietarios de la edificabilidad que les corresponda en ese contexto.

A su vez, la ejecución y abono de las obras de urbanización del primero de esos parques es responsabilidad del Ayuntamiento de Tolosa. Por su parte, en cuanto al segundo parque, se actuará de conformidad con los criterios y condiciones que a ese respecto se determinen en el proceso de desarrollo y ejecución del subámbito "20.1 Papelera Amarotz".

En esas circunstancias y sin perjuicio de las decisiones concretas que se adopten en el futuro, cabe considerar que se trata de nuevos parques urbanos de financiación pública.

El coste de urbanización de uno y otro parque se estima en, aproximadamente, 2.400.000 € cada uno de ellos.

A lo anteriores cabe añadir la ampliación del actual parque Arkaute y la urbanización del conjunto. La ejecución y abono de las obras de urbanización y acondicionamiento del mismo, en toda su extensión, tienen la condición de cargas de urbanización del nuevo desarrollo residencial proyectado en el subámbito "5.1 Gorostidi- Voith".

A su vez, se consolida la previsión de ordenación del parque Elozegi, ya incluida en las Normas Subsidiarias de 1989, si bien aún no es una realidad material. Se trata de un parque de ejecución y financiación pública. El coste de urbanización del mismo se estima en un total aproximado de 1.350.000 €

De igual manera, la ejecución y financiación de las obras urbanización de los parques Zumardi Txiki y Zumardi Haundi es responsabilidad de la Administración pública.

3.- Los equipamientos generales públicos.

Con carácter general, la ejecución tanto de las obras de construcción de los nuevos equipamientos públicos proyectados (La Alhondiga, Corazonistas, Casco de Bedaio, Casco de Urkizu, San Esteban, etc.), como de las de remodelación, mejora y/o ampliación de las preexistentes (Beotibar, Antiguo palacio de Justicia, edificación del mercado de Abastos, etc.) es tarea y responsabilidad municipal.

4.- Las infraestructuras de servicios generales.

Con la salvedad que se expone a continuación, las intervenciones que resulta necesario acometer en esta materia no son en general significativas o pueden abordarse con medios y costes que no son especiales, incorporándose de manera normal en las pautas de intervención en el territorio ya desde los presupuestos de las compañías que gestionan los servicios ya desde la inversión pública o privada.

A su vez, la indicada salvedad está relacionada con la energía eléctrica y las infraestructuras propias de la misma, que justifican, como mínimo, dos apuntes.

El primero de ellos está relacionado con las posibles interferencias resultantes entre, por un lado, el hipotético desarrollo urbanístico del (sub)ámbito "19.2 Zumain" y, por otro, la subestación eléctrica existente en ese mismo entorno, que pueden justificar su traslado. Su coste se estima en un total aproximado de 2.500.000 €.

El segundo está relacionado con la suficiencia o insuficiencia de las actuales infraestructuras eléctricas. Respondiendo a esta pregunta, debe indicarse en primer lugar que, sin perjuicio de los correspondientes complementos y ampliaciones, las actuales infraestructuras tienen las condiciones adecuadas para dar respuesta a los nuevos desarrollos proyectados en este Plan, además de a los existentes y consolidados. Dicho eso, también ha de tenerse presente la conveniencia de pensar y trabajar, desde ya, 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. Esas medidas han de extenderse a la identificación de los terrenos afectados por las mismas.

IV.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

1.- Introducción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de los distintos usos proyectados.

El referente de determinación de esos coeficientes está conformado por los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado en cada una de las tipologías de uso diferenciadas a ese respecto. De ahí que pueda y deba entenderse que esos coeficientes son los parámetros de expresión de la relación existente entre las distintas tipologías de uso objeto de los mismos.

Su determinación se acomete en el contexto global de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación planteadas, realizada en este documento, y responde, además, a los diversos criterios que se exponen en el siguiente apartado de este mismo epígrafe, en el que asimismo se da cuenta de las pautas generales de aplicación de los mismos.

2.- Criterios generales de determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación.

2.1.- El marco legislativo vigente y de aplicación.

De conformidad con lo expuesto, los coeficientes de ponderación de usos son parámetros de relación y/o comparación del valor de repercusión del suelo urbanizado de cada uno de ellos con el de los restantes, y, en particular, con el del uso que se identifica como característico en cada uno de los correspondientes ámbitos de determinación y aplicación de los mismos.

A los efectos de la determinación de dicho valor de repercusión se han de diferenciar, entre otras, dos situaciones bien distintas. Una de ellas se corresponde con los productos inmobiliarios sometidos o sujetos a regímenes de protección pública que permiten determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler. La determinación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a dichos productos ha de atender a lo dispuesto, a esos efectos, en la normativa reguladora de los mismos. Por su parte, la segunda de esas situaciones está asociada a los productos inmobiliarios de promoción libre, cuyos precios de venta vienen determinados por el normal funcionamiento del mercado inmobiliario de la oferta y la demanda. La fijación de los valores de repercusión del suelo en dichos productos ha de atender a lo dispuesto en legislación vigente en la materia.

En atención a esas circunstancias, el marco legislativo de referencia a los efectos de la determinación de esos valores de repercusión, y de la fijación de los consiguientes coeficientes de ponderación de esos está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.
- * Orden ECO de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada mediante Orden EHA, de 4 de octubre de 2007.
- * Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- * Precios de las viviendas protegidas fijados mediante resolución del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco en setiembre de 2008.
- * Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa.

2.2.- Los valores de repercusión del suelo correspondientes a los usos sujetos a algún régimen de protección pública.

Conforme a lo expuesto, para la valoración de suelos que el planeamiento urbanístico vincula al desarrollo y ejecución de usos sujetos a regímenes de protección pública (viviendas, aparcamientos y trasteros) se debe atender a los criterios establecidos en la legislación reguladora de esos usos a los efectos de la determinación del correspondiente valor de repercusión del suelo.

En el caso que ahora nos ocupa, los referentes a tomar en consideración a ese respecto son, o pueden ser, básicamente los tres que se exponen a continuación:

A.- Vivienda de protección oficial de régimen general.

En el ámbito de esta Comunidad Autónoma las normas básicas reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, en las cuestiones de interés en este momento, están conformadas por el Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y la resolución de setiembre de 2008 de determinación de los precios de adjudicación de dichas viviendas.

Conforme a lo dispuesto en aquél Decreto, la repercusión máxima del suelo urbanizado - es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización- en los productos de protección oficial de régimen general es del 20% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

En consecuencia, la determinación de la repercusión del suelo urbanizado en esos productos de protección oficial responde a la siguiente formulación:

$$VRSu = Vmv \times CS \times 0,20$$

Los distintos componentes de esa formulación son concretamente los siguientes:

- * VRSu: valor de repercusión del suelo urbanizado.
- * Vmv: valor máximo en venta legalmente establecido.
- * CS: coeficiente de relación de, por un lado, la superficie construida, y, por otro, la superficie útil de las edificaciones, en atención al destino de estas y/o de sus distintas partes a los correspondientes usos.
Su determinación responde al hecho de que el precio máximo en venta legalmente fijado para los productos inmobiliarios protegidos tiene como referencia la superficie útil.
- * 0,20: coeficiente o porcentaje máximo repercutible en concepto de suelo urbanizado en, entre otras, las viviendas de protección oficial de régimen general.

El precio máximo de venta de una vivienda estándar de 70 m²(útiles) en el municipio de Tolosa asciende, a partir de septiembre de 2008, a un total de 113.600,21 €/viv., que equivale a un media de 1.622,86 €/m²(útil).

A su vez, el precio máximo de venta del techo destinado a los anejos de las anteriores viviendas es de 580,66 €/m².

A partir de la consideración, de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente en materia catastral, del índice 1/1,3 como parámetro de relación de la superficie construida y la superficie útil, los valores de repercusión del suelo urbanizado resultantes de los criterios y datos expuestos hasta el momento tanto para las viviendas de protección oficial de régimen general como para sus anejos, son los siguientes:

- * Valor de repercusión del suelo urbanizado en la vivienda (VRSu"viv"):

$$1.622,86 \text{ €/m}^2(\text{útil}) \times 1/1,3 \times 0,20 = 249,67 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

- * Valor de repercusión del suelo en anejos -aparcamientos, trasteros- (VRSu"anejo"):

$$580,66 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 116,13 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

B.- Vivienda protegida de régimen tasado, tanto autonómico como municipal, de coeficiente de venta 1,7.

En este caso, las normas básicas reguladoras de las viviendas protegidas de régimen tasado, de coeficiente de venta 1,7, tanto autonómicas como municipales (en este caso de régimen especial), en las cuestiones de interés en este momento, están conformadas por el Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, la resolución de setiembre de 2008 de determinación de los precios de adjudicación de dichas viviendas, y la Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Tolosa.

Conforme a lo dispuesto en esas disposiciones, la repercusión máxima del suelo urbanizado -es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización- en los productos protegidos de régimen tasado es del 25% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

En consecuencia, la determinación de la repercusión del suelo urbanizado en esos productos responde a idéntica formulación a la antes expuesta en relación con las viviendas de protección oficial de régimen general y sus anejos, con la única salvedad referida al indicado 25% en cuanto que parámetro máximo de la repercusión del suelo urbanizado.

El precio máximo de venta de una vivienda tasada estándar de 70 m²(útiles) en el municipio de Tolosa asciende, a partir de septiembre de 2008, a un total de 193.118,80 €/viv., que equivale a un media de 2.758,84 €/m²(útil).

A su vez, el precio máximo de venta del techo destinado a los anejos de las anteriores viviendas es de 617,16 €/m².

A partir de la consideración, de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente en materia catastral, del índice 1/1,3 como parámetro de relación de la superficie construida y la superficie útil, los valores de repercusión del suelo urbanizado resultantes de los criterios y datos expuestos hasta el momento tanto para las referidas viviendas tasadas como para sus anejos, son los siguientes:

- * Valor de repercusión del suelo urbanizado en la vivienda:

$$2.758,84 \text{ €/m}^2(\text{útil}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 530,54 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

- * Valor de repercusión del suelo en anejos -aparcamientos, trasteros-:

$$580,66 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 116,13 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

En todo caso, teniendo en cuenta que esos valores de repercusión conforman referentes económicos máximos (al igual que el precio de venta o adjudicación fijado en las disposiciones legales vigentes para este tipo de viviendas), en el contexto de este Plan General se ha estimado conveniente tomar en consideración un referente económico inferior a ese máximo, con el fin de poder materializar medidas de desarrollo y ejecución de viviendas tasadas de un precio medio inferior.

C.- Vivienda protegida de régimen tasado, tanto autonómica como municipal, de coeficiente de venta 2.

En este caso, la norma básica reguladora de ese tipo de vivienda está conformada por la Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Tolosa, complementada, eso sí, con las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial antes mencionadas, en la medida en que aquella se apoya en éstas.

Conforme a lo dispuesto en esa disposición, la repercusión máxima del suelo urbanizado - es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización- en los productos protegidos de régimen tasado es del 25% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

El precio máximo de venta de una vivienda tasada estándar de 70 m²(útiles) en el municipio de Tolosa asciende, a partir de septiembre de 2008, a un total aproximado de 203.301 €/viv., que equivale a un media de 2.904,30 €/m²(útil).

A partir de la consideración, de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente en materia catastral, del índice 1/1,3 como parámetro de relación de la superficie construida y la superficie útil, el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de los criterios y datos expuestos hasta el momento para las referidas viviendas tasadas es el siguiente:

$$2.904,30 \text{ €/m}^2(\text{útil}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 558,52 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

En todo caso, teniendo en cuenta que esos valores de repercusión conforman referentes económicos máximos (al igual que el precio de venta o adjudicación fijado en las disposiciones legales vigentes para este tipo de viviendas), en el contexto de este Plan General se ha estimado conveniente tomar en consideración un referente económico inferior a ese máximo, con el fin de poder materializar medidas de desarrollo y ejecución de viviendas tasadas de un precio medio inferior.

D.- Vivienda protegida de régimen tasado municipal, de coeficiente de venta 2,2.

También en este caso, la norma básica reguladora de ese tipo de vivienda está conformada por la Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de

Tolosa, complementada, eso sí, con las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial antes mencionadas, en la medida en que aquella se apoya en éstas.

Conforme a lo dispuesto en esa disposición, la repercusión máxima del suelo urbanizado - es decir, el valor de los terrenos sumado al importe total del coste de las cargas de urbanización- en los productos protegidos de régimen tasado es del 25% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

El precio máximo de venta de una vivienda tasada estándar de 70 m²(útiles) en el municipio de Tolosa asciende, a partir de septiembre de 2008, a un total aproximado de 223.631,10 €/viv., que equivale a un media de 3.194,73 €/m²(útil).

A partir de la consideración, de conformidad con lo expuesto en la normativa vigente en materia catastral, del índice 1/1,3 como parámetro de relación de la superficie construida y la superficie útil, el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de los criterios y datos expuestos hasta el momento para las referidas viviendas tasadas es el siguiente:

$$3.194,73 \text{ €/m}^2(\text{útil}) \times 1/1,3 \times 0,25 = 614,37 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

En todo caso, teniendo en cuenta que esos valores de repercusión conforman referentes económicos máximos (al igual que el precio de venta o adjudicación fijado en las disposiciones legales vigentes para este tipo de viviendas), en el contexto de este Plan General se ha estimado conveniente tomar en consideración un referente económico inferior a ese máximo, con el fin de poder materializar medidas de desarrollo y ejecución de viviendas tasadas de un precio medio inferior.

2.3.- Los valores de repercusión del suelo correspondientes a usos de promoción libre.

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008, la valoración del suelo en situación de urbanizado es la resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo en el correspondiente uso, determinado por el método residual estático, a la edificabilidad prevista por el planeamiento urbanístico. En atención a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de ese mismo Texto Refundido, en tanto no sea objeto del correspondiente desarrollo reglamentario, a los efectos de la valoración y en lo que sea compatible con sus previsiones se ha de estar a lo establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

El método residual por el procedimiento estático regulado en esa Orden es el resultante de la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci.$$

Los distintos componentes de esa fórmula son los siguientes:

- * F: valor del terreno.
- * VM: valor en venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- * b: margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- * Ci: cada uno de los gastos y costes necesarios para la ejecución de la edificación y su promoción.

Además, de acuerdo con lo establecido en la Orden EHA/3011/2007, de modificación de la anterior, los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades, para los usos considerados, no pueden ser inferiores a los siguientes:

| | |
|---|------|
| * Uso de vivienda (primera residencia): | 18%. |
| * Uso de oficinas: | 21%. |
| * Uso comercial: | 24%. |
| * Usos industriales: | 27%. |
| * Uso de aparcamiento: | 20%. |

2.4.- Los ámbitos territoriales de referencia a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación.

Complementariamente a lo expuesto hasta el momento, la determinación de los coeficientes de ponderación planteados en este Plan General responde, básicamente y sin perjuicio de posibles salvedades o matizaciones, a un referente territorial concreto, conformado por cada uno de los ámbitos urbanísticos identificados y delimitados en este Plan.

Sin descartar otras que asimismo pudieran plantearse, en este momento cabe plantear cuatro tipos de salvedades al anterior criterio general.

La primera de ellas está asociada al hecho de considerar que no todos esos ámbitos urbanísticos necesitan de coeficientes de ponderación. Así, estos han sido fijados exclusivamente en los ámbitos en los que la ejecución de las propuestas de ordenación ahora planteadas requiere de ese tipo de previsiones.

La segunda está asociada a que la citada determinación de los coeficientes de ponderación tomando como referente cada uno de los ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan General no ha de entenderse reñido con el hecho de que aquellos puedan ser total o parcialmente coincidentes en distintos ámbitos.

La tercera está vinculada al hecho de que no debe descartarse que determinadas y singulares realidades con trascendencia económica que, en su caso, puedan detectarse dentro de cada uno de los citados ámbitos urbanísticos puedan justificar la fijación de coeficientes de ponderación de usos alternativos a los generales establecidos en cada caso.

La cuarta y última de la indicadas salvedades, estrechamente asociada a la anterior, hace que, siempre que se estime conveniente y así se justifique, cada uno de los ámbitos o subámbitos que requieran la formulación de planeamiento de desarrollo bien para determinar bien para modificar su ordenación pormenorizada, así como cada unidad de ejecución delimitada o a delimitar puedan convertirse en un ámbito diferenciado y singular de determinación de coeficientes de ponderación de usos en el contexto de la formulación del citado planeamiento de desarrollo o del correspondiente proyecto de reparcelación.

2.5.- El uso característico a los efectos de establecer los coeficientes de ponderación.

Como ya se ha indicado los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto del valor de

repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico o mayoritario de los ámbitos territoriales de cálculo de los mismos.

En consecuencia, se ha de determinar el uso característico de cada ámbito urbanístico objeto de los referidos coeficientes. Con ese fin, se ha considerado conveniente la referenciación de todos los coeficientes, independientemente del ámbito urbanístico al que se refieran, a un mismo uso característico, que, por un lado, sirva de referente general, y por otro, permita una fácil y rápida comparación de los coeficientes que resulten en los distintos barrios.

En atención a esas razones, se considera como uso característico, en todos los casos, el correspondiente a la vivienda de protección oficial de régimen general. Su elección responde a la consideración conjunta y complementaria de, entre otras, las tres razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, sin perjuicio de salvedades, resulta un uso que cuenta con una relevante presencia en muchos de los ámbitos objeto de los desarrollos planteados en este Plan General.

En segundo lugar, se trata de un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado es coincidente en todos los casos y ámbitos. Esto permite una rápida comparación y contraste entre los diversos ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan.

En tercer lugar, se trata de un valor de repercusión de suelo que, en atención a la regulación pública del precio máximo de adjudicación de las viviendas de protección oficial, se va actualizando anualmente. Y esto conlleva una actualización del valor de repercusión del suelo urbanizado que, sin perjuicio de que pueda resultar limitada, incide asimismo en los restantes usos ponderados.

2.6.- Marco y criterios generales de aplicación de los coeficientes de ponderación determinados en este Plan General.

Los criterios generales de determinación de los referidos coeficientes de ponderación se han de complementar con la consiguiente definición de los criterios, también generales, de aplicación de los mismos en el marco del desarrollo y de la ejecución de las previsiones de este Plan General, y, en concreto, de los sucesivos expedientes urbanísticos, tanto de ordenación como de ejecución de la misma -incluidas las preceptivas licencias de edificación-, necesarios para la efectiva ejecución de dichas previsiones.

En ese sentido, se han de considerar como tales criterios generales de aplicación, entre otros, los siguientes:

- * Con carácter general, los coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General han de ser considerados como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico medio y/o unitario del valor de repercusión del suelo en los correspondientes usos ordenados en cada ámbito urbanístico.

Precisamente por eso, siempre que se considere y justifique que esos coeficientes no responden a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del correspondiente ámbito, se ha de proceder a su adecuación a dicha realidad, con la consiguiente sustitución de los coeficientes generales del ámbito por otros específicos adaptados a esa realidad.

- * También con carácter general, los coeficientes de ponderación determinados resultarán de aplicación en los ámbitos para los que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada.

Y eso sin perjuicio de su posible actualización o adaptación mediante los proyectos de reparcelación que deban promoverse en las unidades de ejecución delimitadas o a delimitar, siempre que se estime conveniente y justificado.

- * De igual manera, en el caso de que no sea requerible la elaboración y tramitación de dichos proyectos de reparcelación, y exista la obligación legal de cesión gratuita al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad legalmente establecida en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, a los efectos de la cuantificación de dicha cesión y de, en su caso, su valoración económica, se tomarán como referencia los indicados coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General, así como los valores de repercusión de suelo asociados a los mismos.

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior y siempre que se justifique su conveniencia, complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal y/o en el contexto de la tramitación de, en su caso, un expediente específico, se podrá proceder a la determinación de los coeficientes de ponderación de usos específicos que, debidamente razonados, resulten de la consideración de las particulares circunstancias detectadas en esos supuestos.

- * Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de planes de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora propuestos constituirán el marco general de referencia. En todo caso, aquellos planes podrán proceder a su reajuste y/o actualización, siempre que se estime conveniente al tiempo que justificado. Asimismo, en esos supuestos, se entenderá de aplicación la previsión legal de, posteriormente, reajustar o actualizar dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que deban promoverse para su ejecución (proyectos de reparcelación, etc.).
- * De forma complementaria a la actualización y adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito mencionadas en los apartados anteriores, se estima necesaria la revisión y actualización general de los coeficientes de ponderación ahora establecidos, en atención a la evolución futura de los mercados inmobiliarios y de la construcción. En concreto, se propone la revisión y/o actualización cada dos años de los coeficientes generales establecidos en este Plan, previa realización del o de los estudios que con ese fin se estimen necesarios.

3.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos en los distintos ámbitos urbanísticos.

3.1.- Introducción.

En los siguientes apartados se exponen los coeficientes de ponderación de usos propuestos para los distintos ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan General para los que se ha estimado necesaria su determinación.

Con carácter general, si bien dichos coeficientes tienen como referencia el valor de repercusión del suelo en el techo edificatorio destinado a los diversos usos diferenciados con ese fin, es necesario realizar diversas matizaciones y consideraciones a ese respecto.

En concreto, esos valores de repercusión constituyen unos referentes económicos máximos a ese respecto que, por razones diversas, es conveniente reajustar. Algunas de esas razones son concretamente las siguientes:

- * En lo concerniente al techo destinado a usos de vivienda protegida (protección oficial de régimen general y tasado; en este último caso tanto autonómico como municipal, de régimen especial y general), esos valores de repercusión tienen como referente los precios de máximos de venta y/o adjudicación de las indicadas viviendas. Precisamente por ello y con el fin de, más adelante, poder desarrollar y ejecutar programas variados de ese tipo de vivienda, de precios diversificados y no únicamente del precio más elevado posible, se ha estimado conveniente modular a la baja los coeficientes de uso resultantes de la directa aplicación de aquellos valores de repercusión máximos.
- * En lo concerniente a la vivienda libre, la actual situación de crisis económica, con singular incidencia en el mercado inmobiliario, dificulta seriamente el conocimiento de unos referentes económicos claros y rigurosos, y la consiguiente determinación de los correspondientes valores de repercusión. Precisamente por ello, se han tomado como referencia los precios de venta del municipio en el momento anterior a esa crisis, para su posterior reconsideración a la baja. Además, en atención a la citada singular situación económica actual, se ha estimado oportuno y prudente tomar como referencia no un único e hipotético precio de venta de esas viviendas sino un abanico que oscila entre un máximo y un mínimo posibles.
- * En lo concerniente al techo destinado a actividades económicas y a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros...), por razones asimismo asociadas a la actual situación de crisis económica, también se han tomado como referencia los precios de venta del municipio en el momento anterior a esa crisis, para su posterior reconsideración a la baja. Además, en atención a esa singular situación económica actual, se ha estimado oportuno y prudente tomar como referencia no un único e hipotético precio de venta del referido techo edificatorio sino un abanico que oscila entre un máximo y un mínimo posibles.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "5. Arramele".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 5,00. |
| * Uso terciario: | 1,70 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

- * Uso de vivienda de promoción libre: entre 3.000 y 3.200 €/m²(t)

| | |
|---|---|
| * Uso terciario: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t) |
| * Uso industrial: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Uso de equipamiento privado: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | entre 18.000 y 24.000 €/plaza. |

3.3.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "6. Santa Clara".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 5,00. |
| * Uso terciario: | 1,70 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior, al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

3.4.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "7. Casco Histórico".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

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

Con dos salvedades, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior "3.2", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

Esas dos salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre (0,50 puntos más bajo que en el ámbito "5. Arramele"), y por otro, para el uso terciario (1,00 punto más alto que en ese otro ámbito).

En todo caso, esos reajustes de dichos coeficientes tienen su acomodo en los precios de venta de techo vinculado a usos de promoción libre expuestos en el indicado apartado "3.2" para el ámbito "5. Arramele".

3.5.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "9. Gorosabel".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 6,00. |
| * Uso terciario: | 3,00 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Con dos salvedades, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior "3.2", al considerar que en lo referente a los restantes usos conforman realidades económicas básicamente coincidentes.

Esas dos salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre, y, por otro, para el uso terciario.

Como en las ocasiones anteriores, los coeficientes de ponderación planteados tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

| | |
|---|--|
| * Uso de vivienda de promoción libre: | entre 3.200 y 3.400 €/m ² (t) |
| * Uso terciario: | entre 1.200 y 1.400€/m ² (t) |
| * Uso industrial: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Uso de equipamiento privado: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | entre 18.000 y 24.000 €/plaza. |

3.6.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "12. San Francisco".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 6,00. |
| * Uso terciario: | 3,00 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "9.. Gorosabel", expuestos en el anterior apartado "3.5", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

3.7.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "13. Laskoain".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 7,00. |
| * Uso terciario: | 4,00 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 2,00 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Con tres salvedades, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior "3.2", al considerar que en lo referente a los restantes usos conforman realidades económicas básicamente coincidentes.

Esas tres salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre, por otro, para el uso terciario, y, por otro, para el uso de equipamiento privado.

Como en las ocasiones anteriores, los coeficientes de ponderación planteados tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

| | |
|---|--|
| * Uso de vivienda de promoción libre: | entre 3.400 y 3.800 €/m ² (t) |
| * Uso terciario: | entre 1.300 y 1.600 €/m ² (t) |
| * Uso industrial: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Uso de equipamiento privado: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | entre 18.000 y 24.000 €/plaza. |

3.8.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 6,00. |
| * Uso terciario: | 1,70 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Con una salvedad, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "9.. Gorosabel", expuestos en el anterior apartado "3.5", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

Esa salvedad está relacionada, en concreto, con el coeficiente referido al uso terciario, que responde a parámetros económicos coincidentes con los de los ámbitos Arramele y Santa Clara.

3.9.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 5,00. |
| * Uso terciario: | 1,70 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "5. Arramele", expuestos en el apartado anterior, al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

3.10.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "19 San Blas".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 5,00. |
| * Uso terciario: | 1,00 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Con una salvedad, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)", expuestos en el anterior apartado "3.9", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

Dicha salvedad incide en el uso terciario (0,70 puntos más bajo que en ese otro ámbito).

En todo caso, el reajuste de dicho coeficiente tiene su acomodo en los precios de venta de techo vinculado al uso terciario de ese otro ámbito.

3.11.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "20. Amarotz".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

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

Con dos salvedades, esos coeficientes son coincidentes con los planteados para el ámbito "7. Casco Histórico", expuestos en el apartado anterior "3.4", al considerar que ambos ámbitos responden a realidades y parámetros económicos básicamente coincidentes.

Esas dos salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre (0,50 puntos más bajo que en ese otro ámbito), y por otro, para el uso terciario (1,00 punto más bajo que en ese otro ámbito).

Esas dos salvedades inciden en los coeficientes planteados por un lado para la vivienda de promoción libre, y, por otro, para el uso terciario.

Como en las ocasiones anteriores, los coeficientes de ponderación planteados tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

| | |
|---|--|
| * Uso de vivienda de promoción libre: | entre 2.700 y 3.000 €/m ² (t) |
| * Uso terciario: | entre 900 y 1.100 €/m ² (t) |
| * Uso industrial: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Uso de equipamiento privado: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | entre 18.000 y 24.000 €/plaza. |

3.12.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "23. Usabal. Industrialdea 2".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Uso terciario: | 3,00 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

| | |
|---|---|
| * Uso terciario: | entre 1.200 y 1.600 €/m ² (t) |
| * Uso industrial: | entre 1.200 y 1.600 €/m ² (t). |
| * Uso de equipamiento privado: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | entre 18.000 y 24.000 €/plaza. |

3.13.- Coeficientes de ponderación de usos en el ámbito urbanístico "24. Iurre".

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

| | |
|--|-------|
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1,00. |
| * Vivienda de régimen tasado: | 1,70. |
| * Vivienda libre: | 5,00. |
| * Uso terciario: | 2,00 |
| * Uso industrial: | 2,00 |
| * Uso de equipamiento privado: | 1,70 |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: | 0,35. |
| * Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: | 0,40. |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | 0,50. |

Tienen su origen en, por un lado, los valores de repercusión del suelo en el techo destinado a vivienda protegida y a los anejos de los mismos, expuestos en los anteriores apartados, por otro, el valor de repercusión resultante del método residual estático aplicado sobre la edificabilidad urbanística de promoción libre, y, por último, todo ello reajustado con los criterios expuestos en el anterior apartado "3.1".

Los citados precios de venta del techo destinado a usos de promoción libre tienen su origen en el análisis de las condiciones de mercado de este ámbito, y son concretamente los siguientes:

| | |
|---|--|
| * Uso de vivienda de promoción libre: | entre 3.000 y 3.200 €/m ² (t) |
| * Uso terciario: | entre 1.000 y 1.400 €/m ² (t) |
| * Uso industrial: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Uso de equipamiento privado: | entre 900 y 1.200 €/m ² (t). |
| * Garaje y trastero de promoción libre: | entre 18.000 y 24.000 €/plaza. |

V.- LA EJECUCIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.

Se realiza a continuación una lectura económica de las propuestas de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, concretamente de los sujetos a actuaciones integradas, en aras a analizar su viabilidad.

Dicha exposición se acomete a partir de la consideración de los criterios planteados en este Plan General a los efectos de la delimitación de los correspondientes ámbitos de actuación integrada, lo que justifica el tratamiento diferenciado tanto de los ámbitos de esa naturaleza expresamente delimitados en este Plan, como de los hipotéticamente resultantes de dichos criterios.

Algunas de las cuestiones a destacar con esa finalidad son concretamente las expuestas en los siguientes apartados.

1.- Las cargas de urbanización y su coste económico.

La estimación del coste económico de las cargas de urbanización resultantes en los diversos ámbitos objeto de atención en este momento viene a ser la siguiente:

A.- (Sub)ámbito "4.1 Avenida de San Sebastián".

Se estará a lo que resulte tanto del Plan Especial a promover en el subámbito con el fin de determinar su ordenación pormenorizada, como del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada que se delimite en ese Plan.

B.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "5.1 Gorostidi – Voith".

La viabilidad del desarrollo urbanístico planteado en este (sub)ámbito está expuesta y justificada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referida al mismo y aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de enero 2007.

En la medida en que este Plan General consolida las previsiones de ese expediente, dicha viabilidad se estima justificada también a los efectos de este Plan.

C.- Ámbitos de Actuación Integrada conformados por los subámbitos "5.2 Antigua Misericordia" y "5.3 Calle Uzturre".

| | |
|--|-------------|
| * Obras de urbanización: | 750.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 1.800.000 € |

D.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "6.1 San Cosme y San Damián".

| | |
|--|-------------|
| * Obras de urbanización: | 365.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 2.000.000 € |

E.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por subámbitos "6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5" y "6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara".

| | |
|--|-----------|
| * Obras de urbanización: | 975.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 900.000 € |

F.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "9.3 Corazonistas":

| | |
|--|-----------|
| * Obras de urbanización: | 300.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 300.000 € |

G.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "14.1 Kondeko Aldapa 8-10".

| | |
|--|-----------|
| * Obras de urbanización: | 200.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 600.000€ |

H.- (Sub)ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial").

| | |
|--|--------------|
| * Obras de urbanización: | 11.600.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 14.400.000 € |

I.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "12.3 Paseo S. Francisco 20-22".

| | |
|--|-----------|
| * Obras de urbanización: | 190.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 890.000 € |

J.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36".

| | |
|--|-------------|
| * Obras de urbanización: | 300.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 1.500.000 € |

K.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "13.1 Paseo S. Francisco 37".

La totalidad de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, tienen la condición propia de cargas asociadas a las edificaciones proyectadas, por lo que se procederá a la determinación de su coste en el proceso de desarrollo y ejecución de la ordenación proyectada en el subámbito.

L.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".

| | |
|--|-------------|
| * Obras de urbanización, incluido nuevo vial bajo Kondeaneko Aldapa: | 1.375.000 € |
|--|-------------|

M.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "14.32 Berazubi Ikastetxea".

| | |
|--|-----------|
| * Obras de urbanización, incluido nuevo vial bajo Kondeaneko Aldapa: | 220.000 € |
|--|-----------|

N.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por los subámbitos "14.4 Elkano kalea" y "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial", y los terrenos de la parte denominada "19.1.1 Parte de Villas San Blas".

| | |
|---|-------------|
| * Obras de urbanización (incluye movimientos de tierras de Usabal): | 2.500.000 € |
| * Indemnizaciones (reajolos, traslados, etc.): | 1.200.000 € |

Ñ.- Ámbitos de Actuación Integrada delimitados en el subámbito "15.1 Tolosana – Igarondo".

La viabilidad del desarrollo urbanístico planteado en este (sub)ámbito está expuesta y justificada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referida al mismo y aprobada definitivamente mediante resolución 13 de febrero de 2007.

En la medida en que este Plan General consolida las previsiones de ese expediente, dicha viabilidad se estima justificada también a los efectos de este Plan.

O.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "15.2. Zubizarreta".

| | |
|---|-----------|
| * Obras de urbanización: | 500.000 € |
| * Indemnizaciones (relojos, traslados, etc.): | 300.000 € |

P.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "15.3 Kondeaneko Aldapa 11".

| | |
|--------------------------|-----------|
| * Obras de urbanización: | 490.000 € |
|--------------------------|-----------|

Q.- Ámbito de Actuación Integrada conformado por el subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".

| | |
|---|--------------|
| * Obras de urbanización: | 10.000.000 € |
| * Indemnizaciones (relojos, traslados, etc.): | 600.000 € |

R.- Ámbito Urbanístico "26 Olarrain".

| | |
|--|-------------|
| * Obras de urbanización (incluida pasarela sobre el río Oria): | 3.900.000 € |
| * Indemnizaciones (relojos, traslados, etc.): | 2.000.000 € |

S.- Ámbito Urbanístico "32 Casco de Urkizu".

| | |
|--------------------------|-----------|
| * Obras de urbanización: | 900.000 € |
|--------------------------|-----------|

T.- Ámbito Urbanístico "33 Casco de Bedaio".

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| * Obras de urbanización: | 900.000 € |
| * Indemnizaciones (traslados, etc.): | 100.000 € |

2.- Repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad urbanística proyectada.

La repercusión de las cargas de urbanización en la edificabilidad residencial vinculada bien a vivienda de protección oficial de régimen general, bien a vivienda tasada, deberá ajustarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de las mismas, incluidas las ordenanzas municipales que el Ayuntamiento promueva en relación con esas últimas viviendas.

A su vez, sin perjuicio de salvedades tanto al alza como a la baja, las cargas de urbanización expuestas conllevan una repercusión en la vivienda libre proyectada que oscila entre 50.000 y 60.000 €/viv.

Se trata de una repercusión que, evaluada en el contexto del mercado inmobiliario de Tolosa cabe estimarla asumible.

Por su parte, en lo que a los techos industrial y terciario se refiere, la indicada repercusión oscila en torno a, respectivamente, 200 €/m²(t) industrial y 350 €/m²(t) terciario, que también se estiman asumibles.

VI.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL.

Conforme a lo indicado, la valoración económica expuesta en los apartados anteriores no constituye sino el inicio de un análisis de esa naturaleza, que en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Consideradas en ese contexto y con la generalidad con la que han sido estimadas, cabe concluir que las cargas de urbanización resultantes son compatibles con el valor económico de los techos residencial y de actividades económicas proyectados, incluso en el supuesto de que se produjese una deseable reducción de, en particular, el precio de la vivienda libre en el mercado inmobiliario.

En todo caso, en coherencia con lo indicado y en atención a su importancia, a esa conclusión se han de añadir, como mínimo, las tres cuestiones que se exponen a continuación.

En primer lugar, la directa responsabilidad de la Administración pública, incluido el propio Ayuntamiento de Tolosa, en las tareas de promoción y ejecución de distintas actuaciones de gran relevancia proyectadas.

Tres entidades administrativas merecen una especial atención a ese respecto. La Diputación Foral de Gipuzkoa en lo referente a la ejecución de distintas propuestas planteadas en materia de carreteras (nuevo vial de conexión con Izaskun desde Santa Lucia; complementación del nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio, también en Santa Lucia, incluido el nuevo puente sobre el río Oria; remodelación de la Avenida Iruña). La Administración competente en materia ferroviaria en cuanto a las obras de mejora de la conexión del barrio de San Esteban con el centro urbano, e incluso a la determinación y ejecución de las medidas de eliminación / minimización del impacto acústico resultante de la red ferroviaria. El propio Ayuntamiento en lo referente a, entre otros extremos, las obras de urbanización de los espacios libres o parques de la red de sistemas generales (parques Elozegi, Zumardi Txiki, Zumardi Haundi, [Amarotz](#), Iurramendi, etc.), así como en algunas de las materias antes expuestas.

En segundo lugar, la importancia de la función del Ayuntamiento en cuanto que promotor / gestor / coordinador de las medidas y actuaciones necesarias para impulsar e incentivar los procesos de ejecución de los distintos desarrollos y objetivos planteados.

En ese contexto y sin idea alguna de restar importancia a otros cometidos, ha de ser destacado su papel en la promoción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanización, previa determinación de las base o pliegos que, a ese respecto y en cada caso, se estimen adecuados.

En Donostia-San Sebastián, Enero de 2009.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo.