



TOLOSAKO
UDALA

TOLOSA 

HASIERAKO DOKUMENTU ESTRATEGIKOA

*TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO ALDAKETA
PUNTUALA*

TALDE IDAZLEA

2024 MARTXOA

SABAI 



Modificación puntual del

A11-“San Esteban”

DEL PGOU DE TOLOSA

INDICE

1.- EQUIPO DE TRABAJO	9
2.- INTRODUCCIÓN	11
3.- ANTECEDENTES.....	15
3.1.- CONTEXTO URBANÍSTICO	17
3.1.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE: SUBÁMBITO 11.1. “SAN ESTEBAN” NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL.....	17
3.1.2. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE 2009.	18
3.2.- REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TOLOSA (2014) REFERIDA AL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN	19
3.3.- CONCLUSIONES GENERALES DE LOS ESTUDIOS PREVIOS	20
4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.....	23
4.1.- OBJETIVOS GENERALES O ESTRATÉGICOS A INTEGRAR EN LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.	23
4.2.- OBJETIVOS DE REFERENCIA DE LA NORMATIVA AMBIENTAL APLICABLE	30
4.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA MPGOU DE SAN ESTEBAN.....	31
4.3.1.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL PLANEAMIENTO URBANO	31
4.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LA MPGOU DE SAN ESTEBAN	36

5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MPGOU DE SAN ESTEBAN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	38
5.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA MPGOU.....	38
5.1.1.- DELIMITACIÓN	38
5.1.2.-OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN.	44
5.1.3.- CRITERIOS PARA LA CONSECUCCIÓN DE OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN	51
5.2.- DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES	58
A-0. ALTERNATIVA 0. NO INTERVENCIÓN	61
A-1. ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	61
A-2.1. ALTERNATIVA 2.1.....	64
A-2.2. ALTERNATIVA 2.2	66
A-2.3. ALTERNATIVA 2.3	68
A-2.4. ALTERNATIVAS 2.4A Y 2.4B	70
A-3.1 ALTERNATIVA 3.1	73
A-3.2. ALTERNATIVA 3.2.	75
5.3.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.....	77
5.3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES	77
5.3.2. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS EFECTOS AMBIENTALES	79
5.3.3. RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.....	91
6.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	92
7.- ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE	93
7.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO.....	93
OROGRAFÍA Y PENDIENTES	95
7.2.- MEDIO FÍSICO ABIÓTICO	98
1.- GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA.....	98

2.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....	103
3.- EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD DE USO	110
4.- CLIMATOLOGÍA Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	110
5.- ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD Y RIESGO DE TOLOSA ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO	112
7.3.- MEDIO FÍSICO BIÓTICO	119
1.- BIOGEOGRAFÍA	119
2.- VEGETACIÓN POTENCIAL Y ACTUAL	120
3.- HÁBITATS DE INTERÉS.....	125
4.- COMUNIDADES FAUNÍSTICAS.....	126
5.- ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, CORREDORES ECOLÓGICOS Y ELEMENTOS SINGULARES	127
7.4.- PAISAJE	129
7.5.- PATRIMONIO	138
7.6.- RIESGOS Y PROBLEMAS AMBIENTALES	141
1.- CALIDAD DEL AIRE- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	141
2.- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	142
3.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS	144
4.- INUNDABILIDAD	146
5.- VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LOS ACUÍFEROS	148
6.- PROBLEMAS GEOTÉCNICOS.....	149
7.- RIESGO DE EROSIÓN-ÁREAS EROSIONABLES.....	150
8.- SISMICIDAD	153
9.- RIESGOS DERIVADOS DEL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS.....	153
10.- RIESGOS POR INCENDIOS FORESTALES.....	154
11.- AFECCIONES AERONÁUTICAS.....	155
7.7.- RESUMEN DE CONDICIONANTES AMBIENTALES.....	158

8.- UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS HOMOGÉNEAS 163

9.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA..... 172

9.1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES Y EFECTOS DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU Y SUS POTENCIALES IMPACTOS. 172

1.- OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)	173
2.- OCURRENCIA DEL RIESGO DE CONTAMINACIÓN DEL SUELO (FASE DE OBRAS)	174
3.- AFECCIÓN A LA MORFOLOGÍA Y DRENAJE DE CAUCES (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)	174
4.- AFECCIÓN AL SISTEMA HIDROLÓGICO SUPERFICIAL (FASE DE OBRAS)	174
5.- AUMENTO DE LA OCURRENCIA DEL RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS (FASE DE OBRAS)	175
6.- AFECCIÓN SOBRE LA VEGETACIÓN (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)	175
7.- AFECCIÓN DIRECTA A LA FAUNA (FASE DE OBRAS)	178
8.- RIESGO DE EROSIÓN (FASE DE OBRAS)	178
9.- AFECCIÓN SOBRE EL PAISAJE (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)	179
10.- IMPACTO ACÚSTICO EN OBRAS	179
11.- IMPACTO ACÚSTICO (FASE DE EXPLOTACIÓN)	180
12.- DISMINUCIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA (FASE DE OBRAS)	180
13.- GENERACIÓN DE RESIDUOS Y EXCEDENTES DE EXCAVACIÓN (FASE DE OBRAS)	181
14.- GENERACIÓN DE RESIDUOS Y CONSUMO DE RECURSOS ENERGÍA Y MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES (FASE DE EXPLOTACIÓN)	181
15.- INCREMENTO DE LA DEMANDA DE MOVILIDAD (FASE DE EXPLOTACIÓN)	182
16.- CAMBIO CLIMÁTICO (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)	183
17.- SOCIOECONOMÍA Y DISPONIBILIDAD RESIDENCIAL (FASE DE OBRAS Y EXPLOTACIÓN)	184

9.2.- AFECCIÓN A RED NATURA 2000 Y/O ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS 184

10.- INCIDENCIAS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 185

10.1.- DIRECTRICES DEL ORDENACIÓN DEL TERRITORIO..... 185

10.2.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA.....	188
1. MODELO INTEGRAL DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS	188
2.- OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.	188
3.- OPERACIONES DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL.	188
10.3.- PLAN TERRITORIAL AGROFORESTAL DE LA CAPV	189
10.4.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV, Y MODIFICACIÓN DEL PLAN	189
10.5- PLAN HIDROLÓGICO DE LA PARTE ESPAÑOLA DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO ORIENTAL (2022-2027).....	193
10.6.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.	194
10.7.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA	195
10.8.- REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA.....	198
10.9.- PROTECCIÓN, GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA CAPV	201
11.- PROPUESTA DEL PÚBLICO INTERESADO.....	202

ANEXO 1.- CARTOGRAFÍA

ANEXO 2.- FORMULARIO DE SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (ANEXO V DECRETO 211/2012)

RELACIÓN DE IMÁGENES Y FOTOGRAFÍAS

FIGURA 1: LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN EN EL MUNICIPIO DE TOLOSA.	39
FIGURA 2: SUPERPUESTO EL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN SOBRE MAPA DE GOOGLE MAPS.....	40
FIGURA 03: PLANO LOCALIZACIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE LA MPGOU.....	42
FIGURA 04: PLANO LOCALIZACIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE LA MPGOU.....	93
FIGURA 05: PLANO TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO LA MPGOU.	95
FIGURA 06: PERFIL LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DEL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN.	96
FIGURA 07:MAPA DE PENDIENTES DEL ÁMBITO.	97
FIGURA 08:MAPA LITOLÓGICO DEL ÁMBITO.	99
FIGURA 09:MAPA GEOMORFOLOGÍA DEL ÁMBITO.	101
FIGURA 010. PERMEABILIDAD.....	102
FIGURA 011:PLANO: RED HIDROGRÁFICA SUPERFICIAL.	104
FIGURA 012 ESTADO/POTENCIAL ECOLÓGICO MASA DEL ORIA.	106
FIGURA 013.PLANO: ZONAS DE INTERÉS HIDROGEOLÓGICO.	108
FIGURA 014. VEGETACIÓN POTENCIAL.	121
FIGURA 015. VEGETACIÓN POTENCIAL.	122
FOTOGRAFÍA: PRADOS POBRE DE SIEGA EN SU ESTADO ACTUAL EN EL ÁMBITO.....	125
FIGURA 016. VEGETACIÓN POTENCIAL.	126
FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA URBANA DEL BARRIO ZUBEROA.....	130
FOTOGRAFÍAS TANTO DE ZONAS DE CALIDAD Y DE ZONAS DEGRADADAS Y CONFLICTIVAS DEL BARRIO ZUBEROA.....	131
FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA INDUSTRIAL DEGRADADA.....	132
FOTOGRAFÍAS DE LA CONEXIÓN URBANO RURAL DEL ENTORNO DE CASERÍO TORREA.	133
FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA INDUSTRIAL Y DE APARCAMIENTOS DEL FONDO DEL ÁMBITO.	134
FOTOGRAFÍAS DE LA CALLE SAN JUAN Y LOS DIFERENTES EDIFICIOS URBANO-INDUSTRIALES	135
FOTOGRAFÍAS EN LA QUE SE APRECIA EL PARQUE ELOSEGI Y EL ACCESO PRINCIPAL AL PARQUE ENTRE DOS EDIFICIOS QUE CONFIGURA UN PUNTO NEGRO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA SEGURIDAD Y LA ACCESIBILIDAD.	136
FIGURA 017: UNIDADES DE PAISAJE.	137
FIGURA 018: PATRIMONIO CULTURAL.	138
FOTOGRAFÍA: CASERÍO TORREA.	139
FOTOGRAFÍA 35: CASERÍO ALLEGI (INEXISTENTE EN LA ACTUALIDAD).....	140
TABLA A DEL ANEXO I DEL DECRETO 213/2012.....	143
FIGURA 19: MAPA DE CONFLICTO DEL ÁREA Y MAPA DE CONFLICTO EN FACHADAS.....	143
FIGURA 020. MAPA DE PARCELAS CON ACTIVIDADES O INSTALACIONES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO.	146
FIGURA 021. MAPA DE RIESGO DE INUNDABILIDAD.	148

FIGURA 022. MAPA DE VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS.	149
FIGURA 023. EROSIÓN REAL (RUSLE).	151
FIGURA 024. EROSIÓN POTENCIAL (RUSLE).....	152
FIGURA 025: INTENSIDADES SÍSMICAS FINALES DEDUCIDAS PARA LOS MUNICIPIOS DEL PAÍS VASCO.	153
FIGURA 026: SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS.	157
FIGURA 027: SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES..	157
FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA URBANA DEL BARRIO ZUBEROA.....	164
FOTOGRAFÍAS ZONAS DE CALIDAD Y DE ZONAS DEGRADADAS Y CONFLICTIVAS DEL BARRIO ZUBEROA.	165
FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA INDUSTRIAL DEGRADADA.	166
FOTOGRAFÍAS DE LA CONEXIÓN URBANO RURAL DEL ENTORNO DE CASERÍO TORREA.	167
FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA INDUSTRIAL Y DE APARCAMIENTOS DEL FONDO DEL ÁMBITO.	168
FOTOGRAFÍAS DE LA CALLE SAN JUAN Y LOS DIFERENTES EDIFICIOS URBANO-INDUSTRIALES	169
FOTOGRAFÍA EN LA QUE SE APRECIA EL PARQUE ELOSEGI Y EL ACCESO PRINCIPAL AL PARQUE	170
FIGURA 028: UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS.....	171
FIGURA 29 Y 30.- SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (DOS ALTERNATIVAS) Y LOS ESPACIOS LIBRES DEFINIDOS, CON LA UNIDADES DE VEGETACIÓN IDENTIFICADAS.....	176
FOTOGRAFÍA: ZONA DE HUERTAS QUE SE VA A VER OCUPADO POR EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	177

1

EQUIPO DE TRABAJO

La Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación puntual del PGOU de Tolosa del ámbito urbanístico 11 “San Esteban”, aconseja la participación de un amplio grupo multidisciplinar capaz de integrar numerosos los ámbitos de conocimiento de la geografía, geología, biología, arquitectura, arqueología, hidrología y derecho urbanístico.

Esta visión permite actuar desde una óptica que considera el territorio como “entorno vital”, es decir, como el conjunto de factores naturales, estéticos, culturales, sociales y económicos que interaccionan con el individuo y con la comunidad en la que vive.

El equipo propuesto por ARAUDI SLP para la redacción de los documentos conformantes de la EAE es el siguiente:

● *D. Raoul Servert*

- Licenciado en Geografía, especialidad Geomorfología.
- Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
- Diplomado Universitario en Educación Ambiental.
- Perito judicial titulado en Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Paisajista de Honor.
- Profesor Universitario de Postgrado y Cursos Master en diferentes universidades públicas y privadas.

● *Dña. Elena Alonso Zapirain*

- Licenciada en Ciencias Biológicas. Especialidad Ambiental.
- Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
- Especialista universitaria en Sistemas de Información Geográficos (GIS).
- Especialista universitaria en Análisis de la Geoinformación.

● *Dña. Nekane Azarola Martínez*

- Licenciada en Derecho.
- Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
- Abogada urbanista.

• ***D. Peio J. Lozano Valencia***

- Dr. En Geografía.
- Master en Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Profesor asociado en la UPV/EHU.

• ***Dña. Raquel Varela Ona***

- Dra. en Geografía.
- Diplomada en Magisterio.
- Master en Psicodidáctica
- Vicedecana de Alumnado y Trabajo Fin de Grado de la UPV/EHU.

• ***D. Jorge J. Vega i Miguel***

- Arqueólogo.
- Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

• ***Dña. M^a Cristina Díaz Sanz***

- Dra. en Geografía.
- Profesora del Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio de la Universidad de Castilla-La Mancha

Acreditación de la dirección del DIE:

En Donostia, a 15 de marzo de 2024

Fdo. **Raoul Servert**

Geógrafo

Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Director ambiental de ARAUDI SLP

Colegiado nº2780

Colegio Oficial de Geógrafos

Director de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de ARAUDI SLP

Fdo. **Elena Alonso**

Bióloga

Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Coordinadora ambiental de ARAUDI SLP

Colegiada nº 1815

Colegio Oficial de Biólogos de Euskadi

Coordinadora de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de ARAUDI SLP

2 INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente documento es iniciar la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la modificación puntual del PGOU de Tolosa referida al ámbito urbanístico 11 “San Esteban”.

Este documento servirá, además, para efectuar las consultas a las administraciones públicas y personas interesadas.

El sometimiento de planes y proyectos a procedimiento de evaluación ambiental viene previsto en la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

Con arreglo a la citada normativa, el elemento determinante al momento de considerar la necesidad o no de someter un proyecto o plan a evaluación ambiental lo constituye la **potencialidad de generar efectos significativos sobre el medio ambiente**.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en vigor, establece en su artículo 6.1 que “*serán objeto de una **evaluación ambiental estratégica ordinaria** los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

- a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

- d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

Por su parte, la LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi establece, en su artículo 2h, la definición de lo que se considerara como **efecto significativo** sobre el medio ambiente.

“Alteración desfavorable de magnitud apreciable de cualquiera de los aspectos de la calidad del medio ambiente, especialmente si es de carácter permanente o de larga duración. En caso de los espacios Red Natura 2000 se considerará que un efecto es de carácter significativo si puede empeorar los parámetros que definen el estado de conservación de los hábitats o especies objeto de conservación en el lugar, o, en su caso, dificultar su restablecimiento.”

Además, la Ley 10/2021 regula de forma clara la diferenciación de los procesos de la Evaluación Ambiental Simplificada y la Evaluación Ambiental Ordinaria definiéndolas en el artículo 61 de la siguiente manera:

- a) **Evaluación ambiental estratégica ordinaria** de planes y programas, y sus modificaciones y revisiones, que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
- b) **Evaluación ambiental estratégica simplificada** de los planes y programas, y sus modificaciones y revisiones, cuyo objeto es determinar si pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en cuyo caso deberán someterse a una evaluación estratégica ordinaria.

En el Anexo II.A de la mencionada Ley se determinan los Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

*“Serán objeto de una **evaluación ambiental estratégica ordinaria** los siguientes planes y programas y sus revisiones que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:*

- 1.– Directrices de ordenación del territorio.*
- 2.– Planes territoriales parciales.*
- 3.– Planes territoriales sectoriales.*
- 4.– Planes generales de ordenación urbana.*
- 5.– Planes de sectorización.*

6.– *Otros planes y programas cuando sean el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o al uso del suelo.*

7.– *Otros planes y programas cuando, de forma directa o indirecta, solos o en combinación con otros planes, programas o proyectos, puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios protegidos o que gocen de un régimen de protección de conformidad con la normativa de conservación del patrimonio natural. No será necesaria la evaluación ambiental de los planes y programas que únicamente establezcan disposiciones para la gestión del lugar, salvo que se encuentren en alguno de los demás supuestos de este Anexo II.A.*

8.– *Otros planes y programas recogidos en el Anexo II.B, cuando así lo decida el órgano ambiental tras haber sustanciado un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, o bien a solicitud del promotor o de la promotora.*

9.– ***Las revisiones y modificaciones de cualquier plan o programa, cuando constituyan el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a alguna de las materias recogidas en el apartado 6 de este anexo, o bien, cuando puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios recogidos en el apartado 7 de este anexo, en los términos especificados en dicho apartado.”***

La modificación puntual del PGOU **establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.** En el Anexo II, Proyectos sometidos a evaluación ambiental simplificada, de la citada ley, se recoge en el Grupo 7 b) *Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.* La Modificación puntual de San Esteban en su desarrollo conllevará un proyecto de urbanización el cual estará sometido a EIA de proyectos, por lo que se puede concluir que la modificación del PGOU estará sometida a EAE ordinaria.

Por todo lo anteriormente expresado, se entiende que la modificación del PGOU de Tolosa referida al ámbito urbanístico 11 “San Esteban” cumple los requisitos establecidos por la legislación vigente para la **aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.**

La LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental dispone en su *Artículo 18. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria* lo siguiente:

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Además, y de acuerdo al Decreto 211/2012, la solicitud deberá acompañarse con la siguiente información:

- a) Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente (Artículo 8.1.A.k)
- b) Definición y valoración de las unidades ambientales y paisajísticas (Artículo 8.1.A.l)
- c) Anexo V (Artículo 18.1.e)

https://www.euskadi.eus/contenidos/serv_proc_autorizacion/p_autho_201842481844332/procedures/proc_201842483458185/accreditations/acc_202069134063247/es_def/adjuntos/anexov.docx

- d) Propuesta de personas interesadas (Artículo 8.1 y 2)

El presente documento constituye el Documento Inicial Estratégico de la Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito San Esteban y responde al contenido marcado el artículo 18 de la Ley 21/2013 y el artículo 8 del Decreto 211/2012. Este documento acompañado de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el borrador de la modificación del PGOU, el formulario y la documentación exigida por la legislación sectorial, servirá para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

3

ANTECEDENTES

El PGOU de Tolosa, aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de marzo de 2009, establece en la norma particular del ámbito urbanístico 11. SAN ESTEBAN, recoge, lo siguiente:

“C. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial». El Plan Especial a promover en el (sub)ámbito será elaborado y tramitado dentro del primer cuatrienio de vigencia de esta Plan General.

En el año 2010 se llevó a cabo un proceso participativo con la vecindad de San Esteban, para determinar y priorizar los servicios y equipamientos necesarios para el barrio.

Tres años más tarde, como consecuencia de la grave crisis que afectó fuertemente al mercado inmobiliario, a la viabilidad económica de nuevos desarrollos, y a los diversos planes urbanísticos aprobados anteriormente, se decidió realizar de nuevo un proceso participativo con la vecindad de San Esteban, para adecuar las previsiones urbanísticas a las nuevas necesidades y a los nuevos tiempos.

Dicho proceso de participación se materializó mediante 4 sesiones realizadas en mayo y junio del 2013. Las conclusiones del proceso participativo fueron asumidas por el Ayuntamiento para el futuro desarrollo del ámbito.

El proceso de participación se desarrolló con las siguientes premisas adoptadas por el Ayuntamiento de Tolosa:

1. El futuro barrio de San Esteban, desde un punto de vista de barrio urbano, debe ser un ámbito agradable.
- 2. El futuro barrio de San Esteban debe continuar siendo un espacio tranquilo y verde.**
3. En el futuro barrio de San Esteban se deben edificar nuevas viviendas, pero adecuadas a las necesidades (se destacaron varios criterios del gobierno local).
4. El futuro barrio de San Esteban debe dar oportunidades al desarrollo económico (mención especial al euskara, a la cultura y al desarrollo relacionado con la creatividad).

Por otra parte, se plantearon como objetivos a tener en cuenta en el desarrollo del barrio las siguientes conclusiones derivadas del proceso participativo:

1. Crear un barrio vivo, tranquilo y alegre.
2. Desde el punto de vista urbanístico debe ser equilibrado y atractivo, con un concepto integral del barrio.
3. Respeto a las viviendas y edificios ha de buscarse un equilibrio entre las edificaciones existentes y las que se vayan a construir (facilitando que los/las vecinos/as sigan viviendo en el barrio, respondiendo a la demanda real de viviendas en Tolosa, manteniendo el carácter del barrio, promocionando edificios de baja densidad, reutilizando los edificios existentes...).
4. Ha de posibilitarse un diseño de barrio dinámico, que ofrezca oportunidades para la promoción del desarrollo económico, tanto del propio entorno como del municipio.
5. Debe hacerse un esfuerzo para disponer de equipamientos adecuados a cada rango de edad.
6. Se deberá mantener su actual carácter verde y ofrecer nuevos espacios para el ocio.
7. Es necesario trabajar en la mejora de los servicios básicos del barrio.

Mediante resolución de enero de 2014 el Ayuntamiento acordó promover el proceso de revisión parcial del PGOU en relación a varios ámbitos y subámbitos entre los que se encontraba el Subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”. En octubre de 2014 se presentó el avance de dicha revisión parcial del PGOU de Tolosa, junto con su Documento de Inicio de la evaluación ambiental estratégica. Este Documento de Inicio se redactó de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 8 del Decreto 211/2012 de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y más en concreto, lo requerido expresamente en el anejo V del mismo decreto.

Con fecha 12 de marzo de 2015 el órgano ambiental emitió el Documento de Referencia que determinaba el alcance del informe de sostenibilidad ambiental de la Revisión Parcial del PGOU de Tolosa” en el que se recogían principalmente las determinaciones que establecieron las distintas administraciones públicas afectadas y el público interesado.

Este proceso de revisión parcial del PGOU no llegó a aprobarse y, por lo tanto, desde que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa en marzo del 2009, el Ayuntamiento no ha llegado a aprobar la ordenación pormenorizada del subámbito 11.1 San Esteban, ni ha realizado el Informe de Sostenibilidad de la Revisión parcial del PGOU, valorándose los impactos que podrían derivarse de las acciones sobre el ámbito de San Esteban y las medidas a aplicar para su mitigación y corrección.

Es objetivo del Ayuntamiento de Tolosa la mejora urbanística del ámbito de San Esteban, por lo que en febrero de 2019 realizó un concurso público para la realización de los documentos para el Avance de la Modificación Puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito de San Esteban incluyendo el documento inicial de la Evaluación Ambiental Estratégica.

3.1.- CONTEXTO URBANÍSTICO

3.1.1.- Régimen urbanístico vigente: subámbito 11.1. “San Esteban” nuevo desarrollo residencial.

El régimen urbanístico vigente en el subámbito está conformado por, entre otras, las previsiones siguientes:

** Calificación urbanística:*

- A los efectos de su calificación global, el sub-ámbito forma parte de una **zona global residencial de tipología “A.20 Residencial de Edificación Abierta”**.
- Se prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

** Clasificación urbanística: suelo urbano.*

- Su categorización será la que determine el citado Plan Especial.

** La edificabilidad urbanística prevista es de:*

- En lo referente a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos:
 - . Sobre rasante: 103.178 m² (t).
 - . Bajo rasante: 61.900 m² (t).
- En lo referente a los desarrollos urbanísticos consolidados:
 - . Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
 - . Edificabilidad bajo rasante: la asociada a dos (2) plantas.
- El número total de nuevas viviendas proyectadas es de, aproximadamente, **1.011 viviendas**.

** Régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada:*

- Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 5.055 m² (t).
- Nueva edificabilidad residencial:
 - . Destinada a viviendas de protección oficial (35%): 31.823 m² (t).
 - . Destinada a vivienda protegida tasada (35%): 31.823 m² (t).
 - . Destinada a promoción libre (30%): 27.277 m² (t).
 - . Total: 90.923 m² (t).
- Edificabilidad residencial total: 95.978 m² (t).

* Los parámetros reguladores de la forma de las edificaciones (número de plantas; altura; etc.) serán los que determine el referido Plan Especial.

* La reforma y recualificación urbana global del ámbito se vincula, además, a la mejora de las conexiones entre ambas márgenes de la red ferroviaria, en aras a la adecuada comunicación del ámbito y de los desarrollos existentes y previstos en el mismo con el centro urbano. Se proponen con ese fin las dos posibles alternativas de intervención siguientes:

- Soterramiento de la citada red ferroviaria en el mayor tramo posible.
- Mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria, ampliándolas en la medida necesaria para crear una conexión suficientemente fluida y diáfana entre ambas partes de la red.

3.1.2. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE 2009.

Algunas de esas previsiones son las reflejadas en los siguientes cuadros:

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL TOTAL PROYECTADA.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL m ² (t)		
	TOTAL	PREEXISTENTE	NUEVA
11. San Esteban			
Sub-ámbito “11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial”	95.978	5.055	90.923

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROYECTADAS.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	NUMERO DE VIVIENDAS		
	TOTAL	PREEXISTENTE	NUEVA
11 San Esteban	1.066	55	1.011
Sub-ámbito “11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial”			

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

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL m ² (t)		
	TOTAL	PREEXISTENTE Y/O NO SUJETA AL ESTÁNDAR	NUEVA
11. San Esteban Sub-ámbito “11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial”	95.978	5.055	90.923

PROPUESTAS DE VINCULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES MENCIONADOS EN EL ANTERIOR CUADRO “3” BIEN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA PROTEGIDA BIEN AL DE VIVIENDA LIBRE.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL m ² (t)							
	VPO		VIVIENDA TASADA		VIVIENDA LIBRE		TOTAL VIVIENDAS	
11. San Esteban Sub-ámbito “11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial”	%	m ² (t)	%	m ² (t)	%	m ² (t)	%	m ² (t)
	35,00	31.823	35,00	31.823	30,00	27.277	100	90.923

3.2.- REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TOLOSA (2014) REFERIDA AL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN

El Avance de Revisión Parcial del PGOU de Tolosa de 2014, referida al ámbito de San Esteban concluyó lo siguiente:

“(…) Este subámbito, de 79.727 m² de superficie, forma parte del ámbito “11. San Esteban” delimitado en el vigente Plan General.

La situación actual de esos ámbito y subámbito está conformada por, entre otros, los cinco condicionantes que se exponen a continuación:

El primero se corresponde con su integración en la trama urbana de Tolosa.

El segundo, con su emplazamiento al “otro lado” de la red ferroviaria de ADIF, que condiciona su conexión rodada, peatonal, etc. con la otra margen urbana de esa red (en la que se encuentra el centro urbano de Tolosa).

El tercero, con su condición de ámbito y sub-ámbito históricamente destinado a desarrollo industrial, entremezclado con desarrollos residenciales, equipamientos, etc.

El cuarto está relacionado con un estado general de degradación y abandono.

El quinto y último de esos condicionantes está asociado a la previsión del vigente Plan General de destinar el referido sub-ámbito a desarrollo residencial, con un total aproximado de 1.000 viviendas, previo derribo de gran parte de las edificaciones existentes en él.

Todo ese genera una situación general que corrobora la necesidad de acometer el proceso de regeneración urbana del sub-ámbito, previa determinación de sus parámetros de ordenación en el marco de la actual crisis económica y urbanística. (...)

A ello debe añadirse los resultados concluyentes del proceso de participación ciudadana realizada por el Ayuntamiento de Tolosa así como la propuesta de especificación del uso en los edificios de Ferialekua y Unipapel, realizado en el Plan Estratégico Municipal.

3.3.- CONCLUSIONES GENERALES DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

Del compendio de los diferentes estudios y planes que se han elaborado desde el año 2009, incluidos los talleres de participación ciudadana, se pueden elaborar los objetivos principales a conseguir en la elaboración de la futura ordenación urbana, que en su figura de modificación de planeamiento, ahora se inicia.

Las conclusiones generales que se han extraído son las siguientes:

1. Creación de un barrio tranquilo y alegre.

Para ello se pretende:

- Fortalecer la identidad del barrio.
- Un barrio más joven, agradable, seguro y atractivo para todos los del barrio y los tolosarras, en general.

2. Urbanísticamente equilibrado y atractivo.

Para ello se pretende:

- Bien estructurado y ordenado.
- Dinámico en los diferentes usos: viviendas, actividades económicas, equipamientos...
- Continuidad e integración con Torre y con el centro urbano.

3. Consolidación de las viviendas actuales y reequilibrio con las viviendas que se programen.

Para ello se pretende:

- Construcción de las viviendas justas y necesarias para Tolosa.
- Que se integren y mantengan la identidad del barrio.
- Definición de usos futuros para el ferial y otros pabellones.

4. Dinamismo socio-económico.

Para ello se pretende:

- Mixtificación de usos.
- Potenciación de actividades económicas vinculadas al euskera y la creatividad cultural, además de la propia actividad cultural y de ocio.

5. Equipamientos adecuados para todas las edades.

Para ello se pretende:

- Espacios cubiertos.
- Locales para diferentes actividades del barrio, en especial para los niños.

6. Mantenimiento de las actuales zonas verdes y nuevas propuestas para el ocio.

Para ello se pretende:

- Conexión de las actuales zonas verdes con el parque Elozegi y Torre en espacios para actividades de ocio, deporte e incluso huertas ecológicas.

7. Reforma y mejora de las infraestructuras.

Para ello se pretende:

- Recuperación medio ambiental de la regata.
- Recuperación de los caminos públicos.
- Desvío y canalización de las aguas fecales.
- Mantenimiento del actual aparcamiento, rediseñándolo.
- Construir un bidegorri y conectar a la actual red en el ámbito urbano.

Todos estos apartados, se complementan con las siguientes propuestas sectoriales:

- Conexión interna del parque Elozegi con el barrio de San Esteban y el resto de la trama urbana, así como la rehabilitación integral y puesta en valor del mismo, como referente de Tolosa, con propuesta emblemática para la resolución de la accesibilidad. Conexión, así mismo externa, con los senderos y caminos públicos actuales del suelo no urbanizable.
- Aumentar la permeabilidad del barrio, básicamente entre las calles San Inazio y San Juan, aumentando la plaza Batxiler Zaldibia, así como un nuevo acceso peatonal a la estación, entre el Centro de Salud y el Ferial.
- Posibilitar el mantenimiento y en su caso ampliación de las 329 plazas de aparcamiento públicas actuales, para dar servicio tanto al barrio como al centro urbano, en general.
- Ordenar el desarrollo del barrio de San Esteban, en clave de conocimiento del lugar, de los límites de la ciudad con el campo, de manera que se resuelva dicha transición en clave de armonía paisajística.
- Tener en cuenta las medidas oportunas, en materia acústica, para reducir el ruido nocturno producido por la actividad del ferrocarril a su paso por el barrio.
- Considerar la nueva ordenación en clave de infraestructura verde urbana.
- Resolver la ordenación fundamentada en la seguridad técnica, jurídica, medio ambiental y económica.

Por otro lado la cuantificación residencial en el ámbito ordenado deberá, en cualquiera de sus alternativas garantizar su propia viabilidad económica, así como el cumplimiento mínimo, en cualquier caso de las edificabilidades y estándares previstos en la Ley 2/2006 de 30 de junio y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

Téngase en cuenta que el vigente PGOU establece en 2011 el número de viviendas para el ámbito 11 “San Esteban” planteando la desaparición de la práctica totalidad de las actuales edificaciones y las sucesivas alternativas del Avance situaron en 309, 300, 417, 548, 524, 364 y 318 dicho número en función del mantenimiento o no, en su actual ubicación, de Bonberokua, Unipapel y Peugeot.

Para ello se propone la consideración de plantear alternativas a partir de las ordenaciones resultantes del proceso de participación ciudadana de 2013 y del Avance de la Revisión Parcial a las que añadir dos o tres alternativas que el equipo redactor estime oportunas como resultado de la información posterior y análisis propios del ámbito a estudiar, que se han realizado en los últimos años.

4

OBJETIVOS Y CRITERIOS ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

4.1.- OBJETIVOS GENERALES O ESTRATÉGICOS A INTEGRAR EN LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

Es intención de este documento respetar como filosofía general de actuación los principios expuestos en foros supranacionales.

Así se recoge la **declaración del Medio Ambiente de las Naciones Unidas**, que en sus puntos 2, 3, 4 y 14 expone su intencionalidad de protección ambiental enmarcada en una estrategia más amplia de Ordenación del Territorio.

“2. Los recursos naturales de la tierra, incluyendo el aire, el agua, el suelo, la flora, la fauna y especialmente las reliquias de ecosistemas naturales, deben ser protegidas para el beneficio de presentes y futuras generaciones a través de una cuidadosa planificación u Ordenación del Territorio.

3.- La capacidad del suelo para producir recursos renovables debe ser mantenida, y donde sea posible, restaurada y mejorada.

4.- El hombre tiene una responsabilidad especial de salvaguardar y utilizar inteligentemente la herencia de vida natural que ahora se encuentra afectada por una combinación de factores adversos. La conservación de la naturaleza debe recibir la importancia que merece en todos los trabajos de planificación o de desarrollo económico.

14.- Una planificación racional constituye un punto esencial en la solución de los conflictos que se presentan entre la necesidad de desarrollo y la necesidad, también acuciante, de mejorar y proteger el medio ambiente natural.”

De la misma forma, la **Estrategia Mundial para la conservación de la naturaleza (UICN 1980)**, integra esta visión hacia el criterio formulado de desarrollo, convirtiendo los tradicionales conceptos de

preservación estricta en "intervención y gestión para la conservación". Se entienden así los siguientes objetivos:

- Mantener los procesos ecológicos esenciales y los sistemas vitales como la regeneración y protección de suelos, el reciclado de los nutrientes, la purificación de las aguas, etc. de los cuales dependen, en última instancia, la supervivencia y el desarrollo humano.
- Preservar la diversidad genética de la cual depende el funcionamiento de muchos procesos ecológicos.
- Configurar los programas necesarios para la protección y mejora de estos.
- Asegurar el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas.

El 25 de septiembre de 2015 la Asamblea General de Naciones Unidas aprobó por unanimidad la **Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible**. Este es un plan de acción universal, integral y transformador orientado a favorecer el desarrollo humano con un carácter sostenible en el ámbito social, económico y del medio ambiente. La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, retoma los Objetivos de Desarrollo del Milenio establecidos para el periodo 2000-2015, y da un nuevo impulso al compromiso para la consecución de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible que alcanzan a cinco esferas de importancia crítica para la humanidad y el planeta, con una clara misión y con la promesa de que “nadie se quedará atrás”.

Los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** constituyen la primera agenda global aprobada por el conjunto de la Comunidad Internacional, como fruto y evolución de los esfuerzos desarrollados a partir de la Declaración del Milenio del año 2000, en el seno de la Asamblea General de Naciones Unidas. Declarados en septiembre de 2015, sustituyen a los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), proporcionando una agenda de actuación con 17 objetivos, 169 metas y un total de 230 indicadores propuestos tanto para los países en vías de desarrollo como para los países emergentes y los países industrializados.



En términos de agenda internacional, los ODS se nutren tanto de las conclusiones de la Cumbre de Desarrollo Sostenible Río+20, realizada en 2012, como del proceso “post 2015” que desarrolló el sistema de Naciones Unidas hasta su culminación en la Asamblea General de septiembre de 2015.

La agenda cristaliza, así, los debates y esfuerzos desarrollados por las Naciones Unidas en pro del desarrollo humano sostenible, atendiendo a las dimensiones principales del mismo: el desarrollo de las personas, el crecimiento económico, la sostenibilidad, las instituciones democráticas y justas, y la forja de una alianza internacional para el desarrollo sostenible.

En temas ambientales y de sostenibilidad se pueden destacar los siguientes ODS:

Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles

Objetivo 12: Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles

Objetivo 13: Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos

Objetivo 15: Gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras, detener la pérdida de biodiversidad

De manera paralela, la Cumbre Mundial del Hábitat III aprobó, también en 2016, la **Nueva Agenda Urbana (NUA)**, que se integra plenamente en los esfuerzos de la Comunidad Internacional para el logro de los ODS. La NUA recoge una serie de principios, líneas de actuación y compromisos de la Comunidad Internacional en materia de desarrollo urbano sostenible.

La **Agenda Urbana de la Unión Europea** se basa en un proceso de construcción consensuada de una serie de prioridades estratégicas de actuación en el ámbito urbano, desde la perspectiva del desarrollo territorial.

Dado que la Unión Europea no mantiene competencias en el ámbito urbano, su intervención se produce a partir de un consenso entre los actores implicados, que se ha desarrollado a lo largo de la última década, y fundamentalmente a partir de la **carta de Leipzig (2007)** sobre ciudades europeas sostenibles.

En la carta de Leipzig se hace especial mención a dos grandes ejes de recomendaciones:

- 1.- Hacer un mayor uso de las políticas integradas de desarrollo urbano, entendiendo por tales aquellas donde se coordinan los aspectos espaciales, sectoriales y temporales de las áreas clave de la política urbana, como son la cohesión social y la calidad de vida, la creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad y el impulso de la eficiencia energética.
- 2.- Prestar especial atención a los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de las ciudades, impulsando actuaciones integradas que conjuguen la mejora del medio ambiente físico, con el impulso a la economía y el empleo, la cohesión e inserción social y el fomento de un transporte urbano eficiente y asequible.

En desarrollo de la carta de Leipzig, el **Pacto de Ámsterdam**, aprobado en 2016, fundamenta el marco de referencia para la puesta en marcha de una respuesta coordinada a los retos que ofrece la era urbana en la Unión Europea mediante la Agenda Urbana Europea (AUE). La Agenda Urbana Europea, se propone generar un marco de cooperación con las autoridades municipales en el diseño e implementación de las políticas de la Unión Europea, particularmente en aquellas relacionadas con el desarrollo y la cohesión territorial. La agenda fomenta un enfoque integrado y coordinado de las políticas y la legislación de la UE con un impacto potencial en las Áreas Urbanas, dentro del marco de la cohesión territorial.

La AUE ha establecido una serie de prioridades temáticas, articuladas en torno a partenariados europeos, sobre los siguientes ejes:

- ***Seguridad en los espacios públicos***
- ***Adaptación al cambio climático***
- Economía circular
- ***Calidad del aire***
- ***Transición energética***

- Empleos y competencias en la economía local
- ***Uso sostenible del terreno***
- Transformación digital
- Contratación pública innovadora
- ***Movilidad urbana***
- Cultura y patrimonio cultural

La **Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible** establece las Metas Ambientales y los Objetivos que debe alcanzar la sociedad vasca de modo que se garantice la consecución de un nivel óptimo de calidad de vida para la generación actual sin poner en peligro el bienestar de las generaciones futuras, marcando unas pautas comunes de actuación para la ciudadanía, los agentes productivos y la administración. La Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible fija cinco metas ambientales y cinco condiciones necesarias que deben ser impulsadas prioritariamente por la Administración Pública Vasca.

Estas metas y condiciones se han establecido en coherencia con las formuladas en la Estrategia de la Unión Europea para un desarrollo sostenible y en el Sexto Programa de Acción Comunitaria en materia de medio ambiente. Son los objetivos prioritarios de esta estrategia:

- Garantizar un aire, agua y suelos limpios y saludables.
- Gestión responsable de los recursos naturales y de los residuos.
- Protección de la naturaleza y la biodiversidad: un valor único a potenciar.
- Equilibrio territorial y movilidad: un enfoque común.
- Limitar la influencia en el cambio climático.

Para la consecución de estas metas se plantea una serie de condiciones necesarias que son:

- Integrar la variable ambiental en otras políticas.
- Mejorar la legislación vigente y su aplicación.
- Incitar al mercado a actuar a favor del medio ambiente.
- Capacitar y corresponsabilizar a la ciudadanía, administración y empresas y modificar sus comportamientos hacia una mayor sostenibilidad.
- Investigación, desarrollo tecnológico e innovación en materia medioambiental.

El **IV Programa Marco Ambiental de la CAPV 2015-2020** establece como horizonte temporal el año 2020 para alinearse con las principales referencias europeas en el campo del medio ambiente y, en particular, el VII Programa General de Acción de la Unión en materia de Medio Ambiente hasta 2020 «Vivir bien, respetando los límites de nuestro planeta».

Este programa marco se plantea una serie de OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

Objetivo Estratégico 1. Proteger, conservar y restaurar nuestro capital natural, preservando los servicios que nos aportan los ecosistemas.

Objetivo Estratégico 2. Progresar hacia una economía competitiva, innovadora, baja en carbono y eficiente en el uso de los recursos.

Objetivo Estratégico 3. Promover y proteger la salud y el bienestar de nuestra ciudadanía.

Objetivo Estratégico 4. Incrementar la sostenibilidad del territorio.

Objetivo Estratégico 5. Garantizar la coherencia de las políticas, intensificando la integración medioambiental.

Objetivo Estratégico 6. Contribuir a la proyección y responsabilidad internacional de Euskadi.

Los 6 objetivos estratégicos se han desplegado una serie de líneas de actuaciones consideradas como prioritarias al año 2020 por los agentes implicados en el proceso de participación.

De entre todos los objetivos y líneas de actuación la presente Modificación del PGOU incorpora los siguientes:

- Frenar la ocupación de suelo, favoreciendo la mezcla de usos y la regeneración y reutilización de espacios degradados
 - Favorecer la implantación de una ordenación territorial inteligente que prime mayores densidades de población, potencie la combinación de usos y la optimización del consumo de suelo, primando la reutilización y regeneración del mismo.
 - Potenciar los servicios ecosistémicos en restauración de zonas degradadas
- Impulsar una economía competitiva baja en carbono
 - Potenciar el ahorro y la eficiencia energética a todos los niveles.
- Favorecer una economía circular donde nada se desperdicie
 - Fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo.
- Mantener la senda de mejora de la calidad de los medios
 - Asegurar una calidad del aire (exterior e interior) en línea con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud.

- Desarrollar e implantar infraestructuras verdes para favorecer la mitigación y adaptación al cambio climático y aportar beneficios ecológicos, económicos y sociales mediante soluciones que integran la naturaleza en el territorio.
- Favorecer modelos urbanos de movilidad sostenible de personas y mercancías.
- Potenciar un uso responsable de la energía, agua, residuos y suelos en el territorio.
 - Impulsar la regeneración de tejidos urbanos favoreciendo la necesaria transición hacia un modelo más sostenible de empresa, un parque edificado más eficiente y un espacio público de calidad como centro de relación ciudadana.

La **Agenda Euskadi Basque Country 2030** refleja el grado de alineamiento y contribución del Programa de Gobierno de la XI legislatura, y de las políticas sectoriales que lo desarrollan, con los objetivos y metas vinculados a los 17 ODS. La agenda vincula el Programa de Gobierno y la Agenda 2030 de Naciones Unidas y está centrada, principalmente, en las cuestiones y en los compromisos sobre los que el Gobierno Vasco tiene capacidad de actuación. Enmarcados en la Agenda Basque Country 2030, se han establecido una serie de objetivos de país, directamente relacionados con los ODS. Estos 15 Objetivos de País se articulan en torno a 15 planes estratégicos, 54 planes sectoriales, 28 iniciativas legislativas y 175 compromisos. Se ha planteado igualmente un set de 100 indicadores de revisión.

En relación a los ODS anteriormente mencionados en Euskadi las metas que se plantea la agenda 2030 vasca y que deben ser objetivo de la Modificación del PGOU son las siguientes:

Objetivo 11.- Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

- Metas:
 - 61. Promover una estrategia territorial sostenible, social, inteligente, equilibrada, y participativa
 - 62. Promover la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana
 - 63. Desarrollar el derecho subjetivo a la vivienda

Objetivo 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos

- Metas:
 - 73. Promover el ahorro y la eficiencia energética
 - 74. Impulsar la utilización de energías renovables
 - 75. Potenciar la construcción sostenible, la promoción del ecodiseño y el uso del transporte público
 - 76. Integrar la perspectiva de adaptación al cambio climático en el proceso de aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial y en los instrumentos de planificación territorial y urbana

4.2.- OBJETIVOS DE REFERENCIA DE LA NORMATIVA AMBIENTAL APLICABLE

Se describen en este apartado los objetivos y criterios recogidos en las diferentes normativas territoriales y ambientales aplicables, que la MPGOU incorpora como propios:

- Dotar de una ordenación urbanística que responda al principio de desarrollo sostenible del artículo 3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
 - Sostenibilidad Ambiental en el consumo de recursos hídricos y energéticos y en la emisión de contaminantes
 - Protección de los recursos naturales propios del suelo
 - Ocupación sostenible del suelo
 - Construcción sostenible
- Conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad.
 - Uso sostenible del patrimonio natural y biodiversidad
 - Gestión de los recursos naturales existentes
 - Ocupación sostenible del suelo
 - Protección de los recursos hídricos
- Protección del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, previniendo la alteración de sus características químicas derivada de acciones de origen antrópico.
- Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas.
- Mejora paisajística del ámbito urbano.
- Adecuada integración paisajística de las nuevas intervenciones
- Promover un uso del suelo y de los recursos naturales respetuoso con las masas de agua y con los ecosistemas acuáticos.

Específicamente, los **principios de desarrollo sostenible** que deberán regir la modificación del PGOU serán los siguientes:

- a) Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
- b) Reducir el sellado del suelo, mediante un uso más sostenible del mismo y que mantenga tantas funciones como sea posible.
- c) Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua y un uso sostenible del recurso.
- d) Preservar y mejorar los hábitats y las especies, el medio natural y la conectividad ecológica.
- e) Fomentar el uso sostenible de recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales.
- f) Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración

4.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA MPGOU DE SAN ESTEBAN

4.3.1.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL PLANEAMIENTO URBANO

El objetivo general de un urbanismo más sostenible será hacer compatible una buena calidad de vida urbana con el menor impacto negativo de los núcleos urbanos en la sostenibilidad global, para lo cual, se avanza a continuación una serie de criterios, sobre los que el presente avance pretende plantearse, que no deben considerarse recetas o propuestas rígidas y que se basan en principios que deberán aplicarse a todas las escalas y en todos los tiempos de la planificación y de la gestión urbana.

Los criterios se han ordenado en cuatro apartados:

- a. El suelo como recurso escaso.
- b. Planificar a favor del medio ambiente.
- c. Racionalizar el metabolismo urbano.
- d. Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.

a). El suelo como recurso escaso.

Tolosa cuenta con escasez de suelo disponible. El suelo es un recurso escaso a escala territorial, especialmente el suelo de alto valor ecológico y el soporte de territorios de alta biodiversidad.

Con relación al suelo, un planeamiento más sostenible debería basarse en los siguientes criterios:

- Analizar las características del territorio próximo en el que la ciudad se asienta, desde el punto de vista del paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye.
- Proteger y reservar las zonas de mayor valor ecológico o de mayor fragilidad en el entorno de los centros urbanos o en la zona objeto de planeamiento.
- Crear áreas naturales para usos recreativos en el entorno de esta parte de la ciudad estudiando su potencial de uso por grupos de ciudadanos, con necesidades diversas. Proponer modos de accesibilidad no contaminantes a estas zonas recreativas.
- Propiciar la continuidad ecológica entre San Esteban y su entorno, para evitar los fenómenos de aislamiento, mediante la creación de corredores, cuñas o anillos verdes.
- Proteger las zonas naturales valiosas en el interior de la ciudad, con intervenciones que mantengan su riqueza y diversidad biológica, como regeneración natural de ríos, protección de bosques urbanos o zonas arboladas, en su caso.
- Crear áreas arboladas o bosques que recuperen capital natural perdido.
- Proponer un sistema coherente de espacios verdes abiertos que incluya intervenciones a todas las escalas, desde los parques de bolsillo a pie de casa hasta los grandes anillos o parques municipales facilitando la accesibilidad a pie, en bicicleta u otros modos no motorizados de personas y animales. En todos estos espacios, basar el diseño en los elementos de vegetación y agua existentes y en la utilización de vegetación autóctona en las partes de nueva creación.
- Definir los límites de la periferia urbana, tanto en sus aspectos perceptivos, como de uso.
- Estudiar la recuperación de zonas interiores al entorno construido, intentando evitar el crecimiento y la expansión urbana, optando por la transformación de lo existente.
- Propiciar zonas urbanas compactas y variadas, con una densidad media y una buena mezcla de usos.

b) Planificar a favor del medio ambiente.

Los posibles criterios a aplicar en relación con este desarrollo basado en las oportunidades de un territorio, serían:

- Análisis de los problemas ambientales existentes.
- Análisis de las oportunidades derivadas del territorio existente: aspectos climáticos como horas de sol, temperaturas medias, máximas y mínimas, vientos, humedad... Aspectos paisajísticos como zonas de buenas vistas, hitos paisajísticos, etc.
- Estudio del clima en detalle a través del año y en diversas zonas horarias. (meses fríos y calientes, diferencias a lo largo del día)
- Definición de los elementos de identidad tanto del paisaje como de lo construido, pasando a considerarlos elementos clave de la nueva ordenación.
- Asignación de los usos en coherencia con las características de la base territorial: por ejemplo, las zonas húmedas son buena base para zonas verdes, las zonas soleadas y con buenas vistas para zonas residenciales...
- Diseño de la forma en San Esteban que permita aprovechar las oportunidades del clima y del territorio y corregir los problemas ambientales existentes: posibilidad de soleamiento en invierno, ventilación cruzada, protección de vientos o lluvias, aprovechamiento de brisas y sombras o evitación de sombras indeseadas...siempre en relación con el microclima y sus deficiencias.
- Bases de urbanización que faciliten el menor impacto posible en la superficie creada: el menor movimiento topográfico posible, compensación de desmontes y terraplenes, recuperación de las capas de tierra vegetal para la creación de zonas verdes, reducción de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración.

c) Racionalizar el metabolismo urbano.

La idea fundamental es conseguir que no sean necesarios tantos recursos y que parte de estos sean reciclados de modo que no se conviertan en residuos, sino en nuevos recursos. Los sectores a analizar según esta nueva óptica serían los siguientes:

- Ciclo del agua.
- Consumo energético.
- Consumo de materiales de construcción.
- Tratamiento de residuos.
- Tratamiento de emisiones.

Los criterios a desarrollar en el planeamiento urbanístico serían:

En relación con el ciclo del agua:

- Tratar de encontrar la calidad de agua adecuada para cada uso, ajustando las condiciones de calidad de cada agua al uso final que se le va a dar.
- Posibilitar que una parte importante del agua de lluvia se devuelva al medio natural directamente, utilizando en la medida de lo posible los drenajes naturales.
- Separar las diversas aguas usadas de forma que su reutilización sea posible y su depuración se realice del modo más sencillo posible. Por ejemplo, separar aguas grises y negras suele posibilitar la depuración in-situ de aguas grises mediante tratamientos sencillos.

En relación con el consumo de energía:

- La ubicación inteligente de los edificios puede reducir las cargas energéticas destinadas a la calefacción o refrigeración de los espacios interiores. La mejor ubicación de un edificio procede del estudio de las necesidades reales de los futuros usuarios en relación con las características del microclima evaluadas en el análisis del lugar. Aspectos como el soleamiento o la protección de vientos fríos, incorporados al diseño de la forma de las construcciones generan unos ahorros considerables, debidamente incorporados en lo que se ha dado en llamar arquitectura bioclimática pasiva.
- Los diseños de alineaciones y ordenanzas deben tener en cuenta estos aspectos. Un estudio realizado en el Reino Unido avanzaba que en muchos planes actuales, el mero replanteamiento de la estructura viaria y reorientación de las manzanas a construir podía ahorrar la mitad de la demanda energética por vivienda.
- Habría que analizar la forma que se propone para nuevas zonas urbanas, no sólo en relación a las necesidades de calefacción en tiempo frío, sino también de refrigeración en tiempo cálido. El acondicionamiento de aire en nuestro territorio empieza a tener mucha importancia en la factura energética.
- Las ordenanzas deberían facilitar la inserción de instalaciones de captación de energías renovables en las edificaciones a realizar, tanto para usos propios como el calentamiento de agua caliente sanitaria, como para la producción de energía para incorporar a la red, equilibrando el impacto energético de fuentes no renovables de las nuevas áreas desarrolladas.

En relación con los materiales de construcción:

- El tipo de materiales elegidos para la construcción llevan incluidos en su producción una cantidad de energía que debería considerarse a la hora de hacer recomendaciones sobre su selección. En cualquier caso, suele ser mucho mayor la energía consumida en la vida útil de cualquier edificación que la energía incorporada a los materiales de los que está formada.

En relación con los residuos urbanos:

- Plantearse de antemano el tratamiento de residuos generados por las zonas urbanas facilita una correcta gestión posterior de dichos residuos. Las instalaciones comunes a escala de barrio o manzana bien ubicadas hacen que la separación, la recogida y la reutilización de los residuos urbanos resulte más económica. La recogida y compostaje de la basura orgánica separada en origen exige una buena planificación, pero permite su compostaje y transformación en valiosa materia orgánica.
- El planeamiento debería reservar zonas bien ubicadas para solucionar los problemas de recogida y tratamiento de residuos, del mismo modo que se ubican otros equipamientos necesarios a los usos urbanos.

En relación a las emisiones contaminantes:

- La contaminación urbana está muy relacionada con el impacto de la movilidad motorizada. Buena parte de los problemas de ruido y emisiones contaminantes son producto de un uso abusivo del vehículo privado en cualquier desplazamiento.
- Otras fuentes de contaminación, como pueden ser las relacionadas con la industria o actividad económica, suelen estar incorporadas a las determinaciones del planeamiento.

d) Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.

Como criterios generales a incluir en el planeamiento para conseguir minimizar la movilidad motorizada y producir un cambio progresivo de esa movilidad de los modos más contaminantes a los modos más favorables al medio ambiente:

- Garantizar el transporte público y la buena accesibilidad peatonal y en bicicleta para cualquier nuevo desarrollo urbano.
- Establecer una red de paseos peatonales y caminos para la circulación segura en bicicleta que surque todo el entorno construido y relacione en particular centros de atracción y equipamientos, como colegios, guarderías, parques periféricos, centros de salud, zonas comerciales...

- Desarrollar un sistema intermodal, recogiendo las redes de transporte ya existentes de modo que resulte competitivo y cómodo la utilización de varios modos de transporte público y del no motorizado para tener una accesibilidad completa a los diversos barrios, al centro o los subcentros urbanos y a todo tipo de servicios.
- Planificar una política de aparcamiento que desincentive los usos abusivos de automóvil, impidiendo por ejemplo el acceso a zonas centrales y fomentando el uso del coche sólo para los viajes en los que realmente es más útil. Por ejemplo, situando aparcamientos disuasorios en la periferia de los centros urbanos conectados con la red peatonal o con paradas de transporte público para la conexión con zonas más centrales.

4.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LA MPGOU DE SAN ESTEBAN

Los criterios comunes empleados para el análisis de alternativas de ordenación y que definen un modelo de ordenación es el siguiente:

- Integración del Parque Elozegi tanto en San Esteban como en el resto del Casco Urbano de Tolosa, partiendo de sus preexistencias y puesta en valor de las mismas en integración paisajística con los nuevos usos que se dispongan.
- Conexión del parque, con el ámbito de San Esteban y el Casco Urbano, con resolución de los aspectos de movilidad y accesibilidad.
- Medidas de control acústico en el ferrocarril a lo largo del ámbito de San Esteban en función de la ordenación futura.
- Consolidación del edificio de Ferialekua y su destino a actividades varias.
- Reconsiderar la consolidación de Bonberenea en la nueva ordenación en función de un boulevard peatonal Zuberoa-Torre.
- Aprovechar el desarrollo urbanístico de San Esteban, para implantación de dotación de aparcamientos, que incluso liberasen plazas en el centro urbano, a continuación de Ferialekua.
- Unir los actuales pasos a San Esteban, ampliando la plaza Batxiler Zaldibia para conexión peatonal y ciclista del barrio con el resto de la trama urbana.
- Propiciar la mixtificación de usos y de la forma y tipo de la edificación en una interrelación de la ordenación, con el suelo no urbanizable.

- Recuperar la regata San Esteban-Torrea en restauración ecológica y su conexión paisajística con el parque Elozegi.
- Recuperar e integrar en la nueva ordenación los caminos públicos y senderos limítrofes ya señalados como pequeños y grandes recorridos.
- Considerar el destino de la calle San Juan, en la futura ordenación, como vía de acceso rápido y alternativo al Centro Urbano, liberando de tráfico rodado el resto del ámbito ordenado.
- Reconsiderar la delimitación del suelo urbano en cuanto a una mayor precisión en sus límites en cuanto a un mayor acercamiento a la realidad física tanto en el polígono industrial como en sus bordes con el suelo no urbanizable y la estructura parcelaria de la misma, de modo y manera que no queden retales no aprovechables en términos agropecuarios en la dicha estructura.
- Establecer la misma edificabilidad urbanística para adopción de perfiles edificatorios que ayuden a la comprensión del presunto “impacto” para con las preexistencias por un lado, y la relación del perfil con la ocupación en planta de la edificación por otro.
- Integración de Zuberoa y Torre en el ámbito ordenado.

5

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MPGOU DE SAN ESTEBAN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

5.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA MPGOU

5.1.1.- Delimitación

El ámbito urbanístico “San Esteban” está situado en la margen izquierda de la red ferroviaria de RENFE, que linda al noroeste con zona rural.

Con una superficie total de 127.361 m², existen en él tres realidades diversas. Por un lado, una zona industrial situada en su extremo Sureste, que el vigente PGOU consolida. Por otro, el denominado parque Elozegi, que el PGOU también consolida. Y, por último, el resto del ámbito (denominado Subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”), en el que el citado PGOU prevé un importante desarrollo residencial.

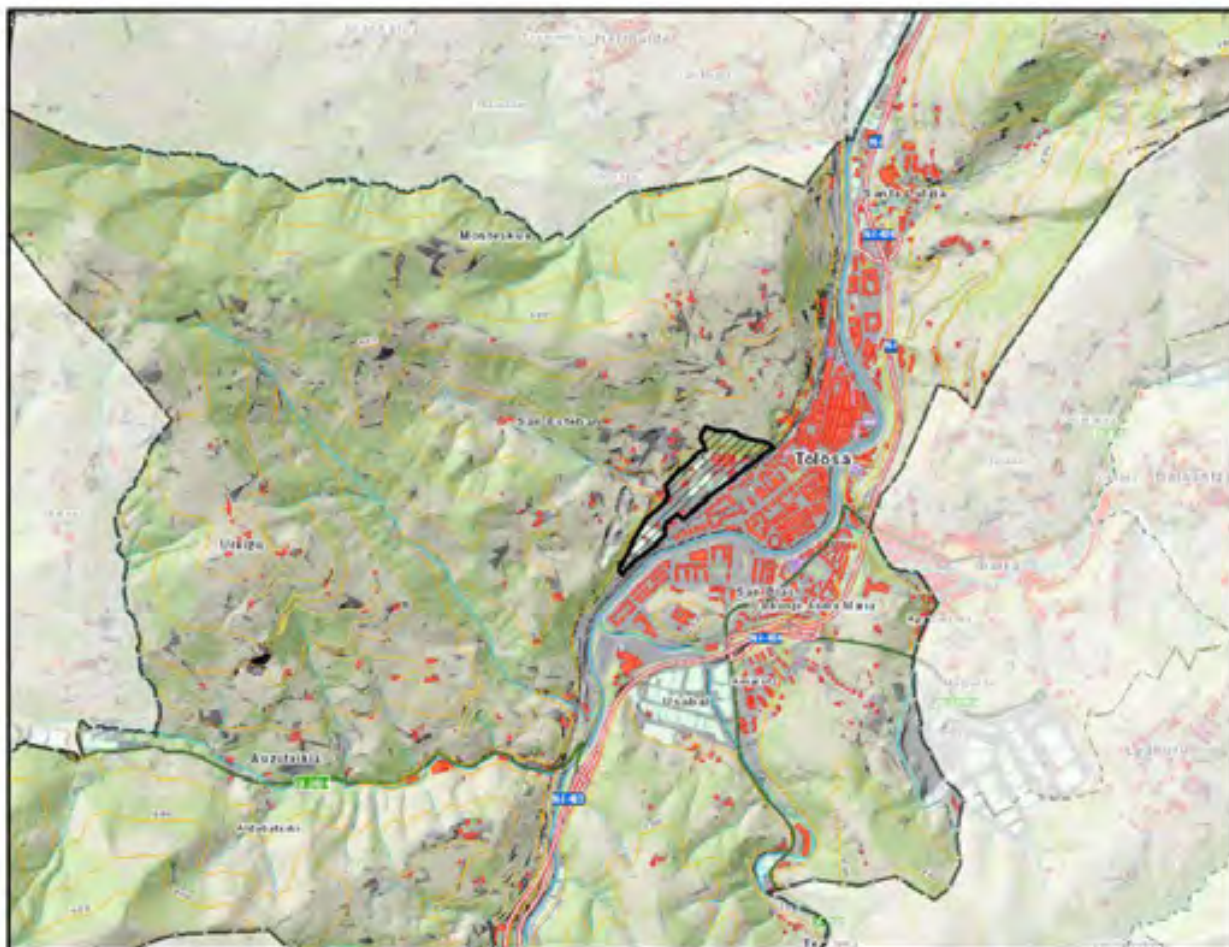


Figura 1: Localización del ámbito de San Esteban en el municipio de Tolosa. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia.

Coexisten en el Ámbito realidades diversas que van desde edificaciones residenciales y de actividades económicas hasta las instalaciones públicas -ferial, ambulatorio, etc.-, además del denominado Parque Elozegi.

La red ferroviaria de Renfe separa el barrio del resto del núcleo de Tolosa, y dificulta las conexiones del mismo con el centro acrecentando su carácter periférico con respecto al resto del ensanche.

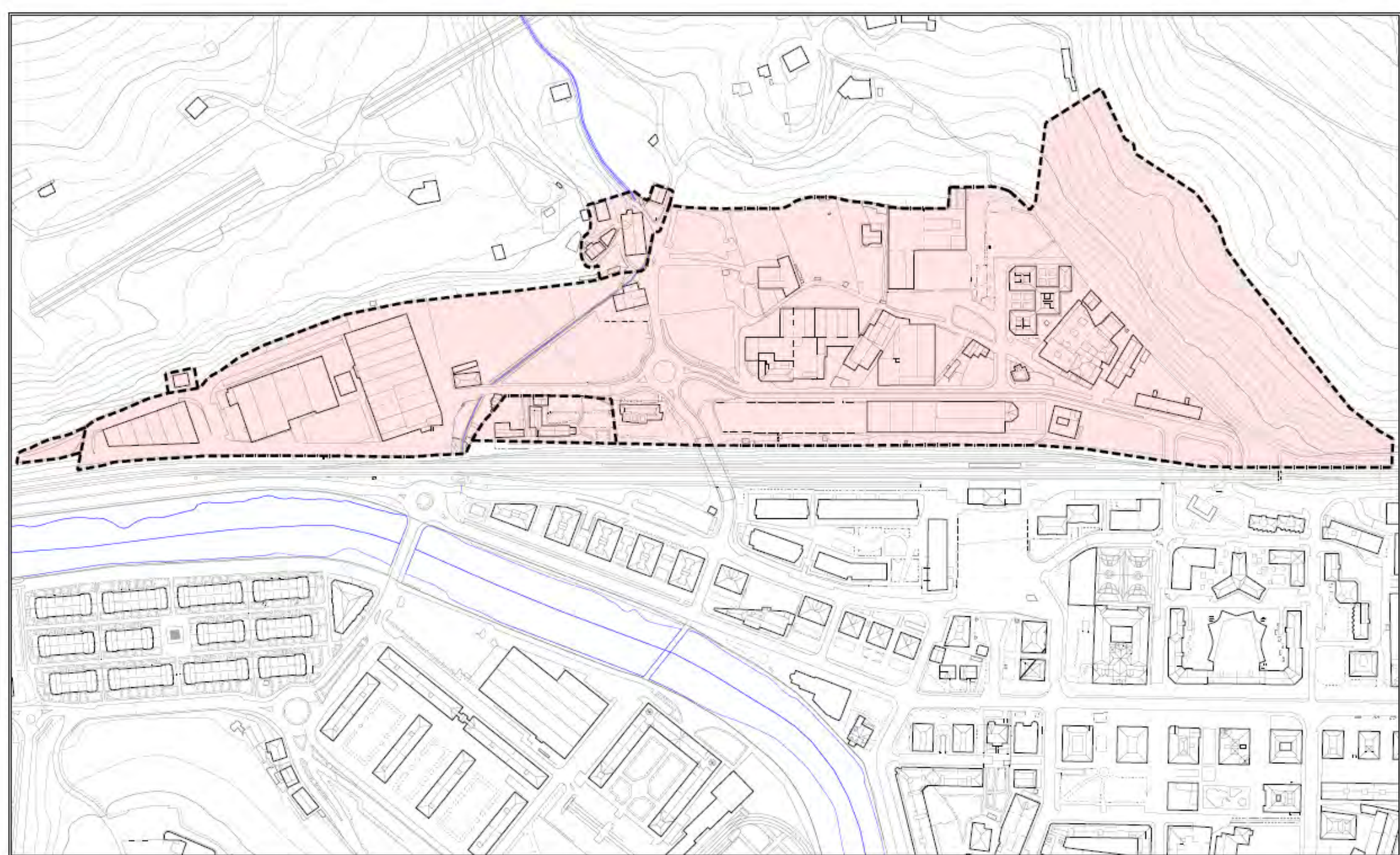
En la actualidad, San Esteban es un barrio degradado, al menos en gran parte, en el que no se han ejecutado las previsiones de los planeamientos anteriores al Plan General vigente. En la actualidad confluyen realidades de muy diversa índole:

- Edificios de uso industrial, muchos de ellos en estado de abandono. Otros, en cambio, mantienen alguna actividad (algunos de ellos de carácter municipal) como por ejemplo la brigada municipal en el edificio denominado Unipapel.

- El grupo de viviendas Zuberoa, que en un principio debe quedar consolidado, pero que necesita actuaciones de rehabilitación.
- Grupo de edificios cercano al grupo Zuberoa.
- Ferial, edificio destinado a equipamiento municipal, que debe rehabilitarse.
- “Bonberenea”, que desarrollando una actividad sin licencia municipal plantea, además grandes problemas para una ordenación coherente del ámbito.
- Suelo para aparcamiento público en superficie.



Figura 2: Superpuesto el ámbito de San Esteban sobre mapa de Google Maps. Fuente Google maps. Elaboración propia

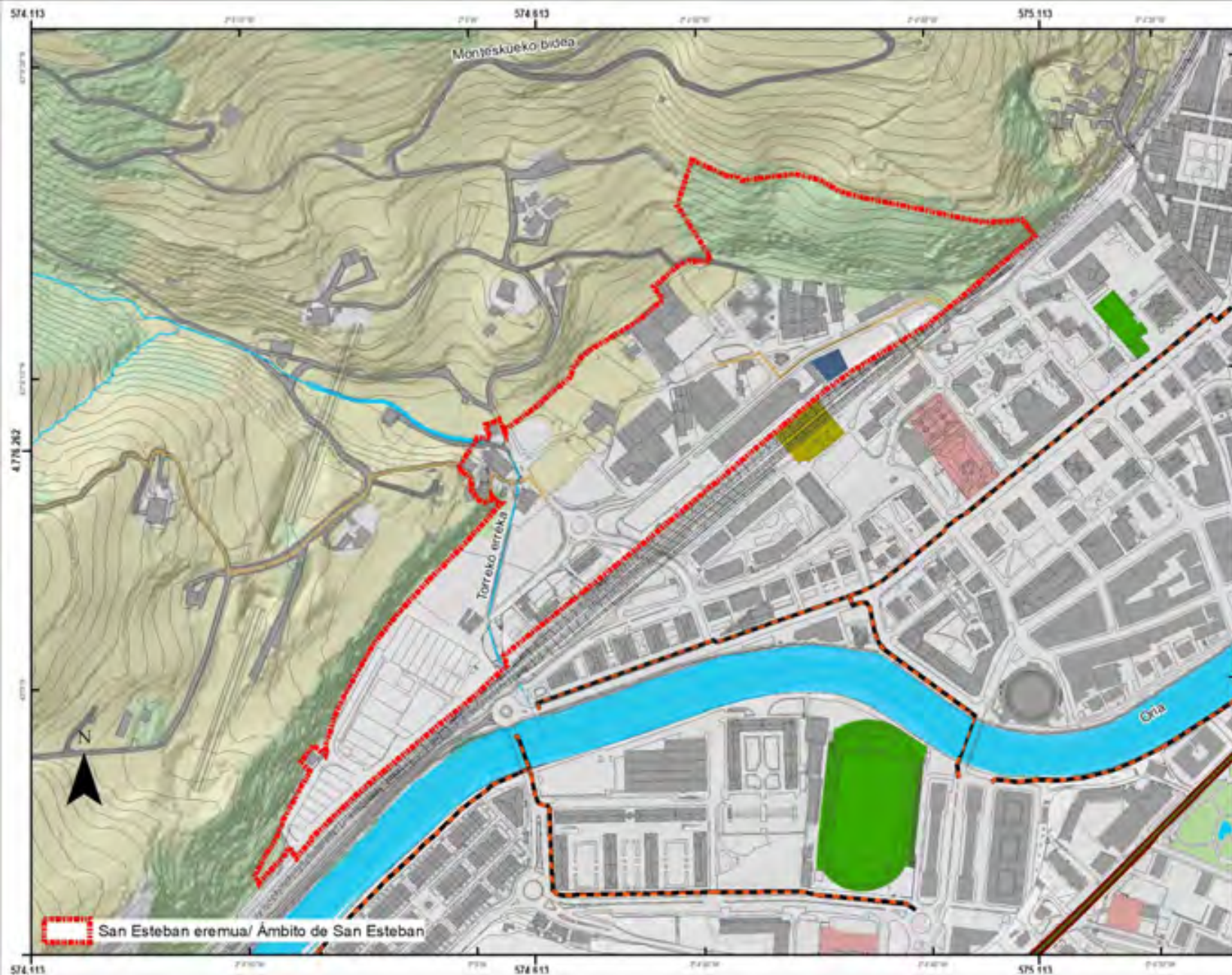


Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Figura 03: Plano localización general del ámbito de la MPGOU. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia.



Hasierako Dokumentu Estrategikoa TOLOSAKO HAIPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO ALDAKETA PUNTUALA Documento Inicial Estratégico 11-SAN ESTEBAN EREMUKO ALDAKETA PUNTUALA

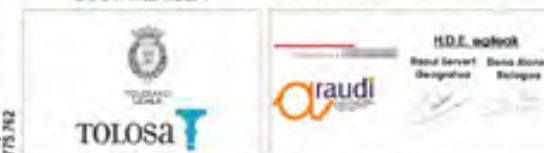
P-02

ORAINGO EGOERA
ESTADO ACTUAL



SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOA



DATA/FECHA: 22/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRAFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:4.000

0 25 50 100 150 200 Metroak



Sistema geodésico de referencia: ETR559
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI

5.1.2.-Objetivos y criterios generales para la ordenación.

Los **criterios** comunes empleados para el desarrollo de alternativas de ordenación y que definen un modelo de ordenación es el siguiente:

- Integración del Parque Elozegi tanto en San Esteban como en el resto del Casco Urbano de Tolosa, partiendo de sus preexistencias y puesta en valor de las mismas en integración paisajística con los nuevos usos que se dispongan.
- Conexión del parque, con el ámbito de San Esteban y el Casco Urbano, con resolución de los aspectos de movilidad y accesibilidad.
- Medidas de control acústico en el ferrocarril a lo largo del ámbito de San Esteban en función de la ordenación futura.
- Consolidación del edificio de Ferialekua y su destino a actividades varias.
- Reconsiderar la consolidación de Bonberenea en la nueva ordenación en función de un boulevard peatonal Zuberoa-Torre.
- Aprovechar el desarrollo urbanístico de San Esteban, para implantación de dotación de aparcamientos, que incluso liberasen plazas en el centro urbano, a continuación de Ferialekua.
- Unir los actuales pasos a San Esteban, ampliando la plaza Batxiler Zaldibia para conexión peatonal y ciclista del barrio con el resto de la trama urbana.
- Propiciar la mixtificación de usos y de la forma y tipo de la edificación en una interrelación de la ordenación, con el suelo no urbanizable.
- Recuperar la regata San Esteban-Torrea en restauración ecológica y su conexión paisajística con el parque Elozegi.
- Recuperar e integrar en la nueva ordenación los caminos públicos y senderos limítrofes ya señalados como pequeños y grandes recorridos.
- Considerar el destino de la calle San Juan, en la futura ordenación, como vía de acceso rápido y alternativo al Centro Urbano, liberando de tráfico rodado el resto del ámbito ordenado.
- Reconsiderar la delimitación del suelo urbano en cuanto a una mayor precisión en sus límites en cuanto a un mayor acercamiento a la realidad física tanto en el polígono industrial como en sus bordes con el suelo no urbanizable y la estructura parcelaria de la misma, de modo y

manera que no queden retales no aprovechables en términos agropecuarios en la dicha estructura.

- Establecer la misma edificabilidad urbanística para adopción de perfiles edificatorios que ayuden a la comprensión del presunto “impacto” para con las preexistencias por un lado, y la relación del perfil con la ocupación en planta de la edificación por otro.
- Integración de Zuberoa y Torre en el ámbito ordenado.

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

El objetivo general es proceder a la previsión y ordenación de los equipamientos de naturaleza diversa que tanto Tolosa como San Esteban, demandan y necesitan.

Dotar a los equipamientos de la calidad y accesibilidad necesarias.

Como criterio de actuación se adoptarán las medidas necesarias para el mantenimiento, reubicación o instalación de los equipamientos más singulares.

En ese contexto, por su importancia, merecen una particular mención los equipamientos siguientes:

- Posibilitar la ampliación de los actuales equipamientos:
- Las de salud y asistencia en el actual Ambulatorio y las instalaciones deportivas y las socio-culturales en el Ferial posibilitando su rehabilitación integral.
- La propuesta de una edificación de uso mixto de aparcamientos en diferentes plantas con coronación de usos terciarios que posibiliten el traslado de los actuales usos y otros posibles. También su conexión funcional con los usos de Ferialekua.
- Mantener y ampliar el uso socio-cultural actual de Bonberenea posibilitando su reubicación en el área delimitada de modo y manera que permita una racional y lógica ordenación del ámbito en una lógica ordenación perimetral de los equipamientos de carácter municipal en contraposición a las dotaciones de carácter local que se propone su ubicación en el interior de la ordenación propuesta.

Los criterios a tomar en consideración en ese contexto pudieran ser los siguientes:

- Considerar que la recalificación de dichos equipamientos sería una pérdida de la riqueza urbana existente.
- Tener en cuenta circunstancias y razones específicas del entorno.
- Reajustar su régimen, considerando como parcelas lucrativas, equiparables a las actualmente destinadas a actividades económicas.

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

El objetivo general es prever y ordenar unos espacios libres urbanos de calidad que Tolosa y sus barrios demandan y necesitan.

El criterio general, en San Esteban, es regular la calidad de los espacios libres y zonas verdes considerando las siguientes pautas:

- Emplazamiento y accesibilidad adecuados.
- Establecer condiciones mínimas de superficie, soleamiento y entidad, en las nuevas zonas verdes.
- Tratamiento adecuado de la urbanización e interconexión de espacios libres y zonas verdes tanto internamente como con el Parque Elozegi.
- Facilitar el mantenimiento y propugnar por la utilización de especies vegetales adaptadas al medio.
- Reurbanizar la actual regata a modo de parque lineal fluvial que conecte como continuo verde con las nuevas zonas verdes, y las actuales junto al parque Elozegi.
- Por otro lado, se propone una reurbanización más blanda, con el objetivo de incorporar medidas paisajísticas y hacer más amable en los espacios de servidumbre de uso público sobre propiedad privada, esto es, plazas sobre garajes.

OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE.

El objetivo general es que la ordenación del barrio de San Esteban se sustente en propuestas de integración y conexión particularmente entre las zonas altas (suelo no urbanizable) y las zonas bajas con el resto de la trama urbana al otro lado del ferrocarril.

La preferencia es que esta conexión se efectúe mediante medios de movilidad no motorizados y el transporte público.

Con respecto al transporte colectivo se considera que deben ser objeto de atención las siguientes propuestas:

- Disponer los criterios de un plan de movilidad para Tolosa, en San Esteban.
- Adecuar el sistema de acceso al transporte colectivo para acceso a San Esteban.

- Disponer de aparcamientos disuasorios y residentes en las proximidades al acceso al barrio y en el perímetro de éste.

Con respecto a la red viaria el objetivo general es replantear el actual trazado para posibilitar la ampliación de la actual acera junto al vial y disponer de aparcamiento en batería para el cumplimiento máximo del cumplimiento de estándares públicos y accesos a los garajes subterráneos para propiciar un interior del área de carácter peatonal.

Con respecto a la red peatonal y ciclista el objetivo general es fomentar este tipo de movilidad, propugnando en este sentido:

- Habilitación de zonas 30 en la red viaria dentro del plan de movilidad.
- Complementar la red ciclista municipal fomentando el eje Este-Oeste y articulado ejes transversales.
- Atender a la seguridad de los peatones en las zonas de convivencia con las bicicletas y otros medios de movilidad.
- Completar el paseo peatonal urbano a lo largo del paseo fluvial hasta el parque Elozegi.

Con respecto a los aparcamientos el objetivo general es gestionar adecuadamente la escasa dotación que dispone el centro de Tolosa y desarrollar una red que dé respuesta a las necesidades y demandas existentes, en la que se encuentra San Esteban.

Para ello se consideran los siguientes criterios y propuestas:

- Dotación de aparcamiento disuasorio en el perímetro urbano con capacidad mínima de 300 plazas.
- Propugnar por el cumplimiento estricto reglamentario de dotación de aparcamientos en los nuevos desarrollos.

OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

El objetivo principal es la previsión y ordenación de las diferentes infraestructuras que den respuesta a las necesidades y demandas en San Esteban, para lo que se requiere:

- Completar y mejorar las redes de abastecimiento, distribución de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicación y gas para el conjunto del suelo urbano y para los desarrollos previstos.
- Establecer criterios de mejora referidos, entre otros, a minimizar o eliminar impactos como cableado aéreo, antenas, etc.
- Establecer medidas destinadas a racionalizar el consumo de agua, a la coordinación de los diversos operadores de telecomunicación en la utilización conjunta de las canalizaciones y tendidos, a minimizar el consumo energético de los edificios y a la gestión de los residuos sólidos urbanos.

PREVENCIÓN DE INUNDACIONES.

Uno de los objetivos fundamentales es la liberación de todo tipo de obstáculos hidráulicos en las zonas incluidas en la avenida de 500 años y se establecerán las cotas de portales en una cota superior a la de la avenida citada.

Se estará a lo dictado en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos en su Normativa específica para márgenes en ámbitos urbanos.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

No se prevén nuevas actuaciones en la red de abastecimiento, en general, más allá de la prolongación de dichos servicios a las nuevas necesidades previstas y en lo posible, la estructuración de la nueva red en anillos para posibilitar la mejora y las alternativas en la actual red urbana.

ENERGÍA ELÉCTRICA.

En el ámbito del término municipal, en general, no se producen mayores afecciones de la red de suministro eléctrico, en alta y media-baja tensión. El sector principal consumidor de energía eléctrica es el residencial seguido del de servicios a mucha distancia, según datos de la Compañía Suministradora Iberdrola. El moderado y continuado incremento del consumo energético eléctrico en ambos sectores verá su continuidad, básicamente, en las nuevas propuestas edificatorias que se prevean en este Avance.

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

El volumen de residuos sólidos urbanos se gestionará integrado en la actual gestión del Ayuntamiento de Tolosa.

RED DE TELECOMUNICACIONES.

Las infraestructuras que se instalan en los proyectos de urbanización, formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal, poniéndose tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados en desplegar sus redes en la zona, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE VIVIENDA.

El objetivo general es dar respuesta a la demanda y a las previsiones de crecimiento poblacional de Tolosa, con soluciones específicas para San Esteban.

- El Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa establece, en teoría, una edificabilidad de $1,8 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2 \text{ (s)}$ con un número de viviendas en torno a 1.000-1.200 viviendas.
- La propuesta resultante de la participación ciudadana de 2014, supuso una edificabilidad de $0,27 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2 \text{ (s)}$ con un número de viviendas resultante de la ordenación y perfiles sugeridos, en torno a 150 viviendas.
 - La edificabilidad mínima otorgada por la Ley del Suelo, en los suelos urbanos no consolidados es de $0,4 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2 \text{ (s)}$ por lo que hay que aumentar la misma y consecuentemente el número de viviendas.
- Se propone una edificabilidad urbanística superior ($\leq 2,3 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2 \text{ (s)}$) con un entorno aproximado de 450 viviendas.
- El estándar de vivienda protegida mínimo previsto en la Ley del Suelo es del 40% de la edificabilidad prevista por el Plan General derivándose el 20% a la vivienda protegida oficial y el 20% restante a la vivienda protegida tasada.
- Se propone un porcentaje de vivienda protegida en torno al 60% que bien pudiera ser 30% vivienda protegida oficial (VPO) 30% vivienda protegida tasada (VPT).

Con respecto al régimen jurídico-urbanístico, los criterios de actuación que se proponen son los siguientes:

- Viviendas de precio tasado o limitado, ajustada al régimen aplicable.
- Viviendas de protección social, ajustada al régimen aplicable.
- Viviendas Libres.

Todas ellas ajustadas al Decreto 80/2022 de 28 de junio (“Decreto de Habitabilidad”).

Con respecto al tamaño de la vivienda los criterios de actuación que se proponen son los siguientes:

- En tipologías de bloque lineal o alta densidad (R2): 90 m² (t)/viv.
- Vivienda mínima: Lo que disponga la legislación aplicable en materia de habitabilidad e igualdad entre hombres y mujeres. En su defecto 40 m² (t) útiles.

Otros criterios:

- Que la totalidad de las viviendas de protección oficial sean en régimen de alquiler.
- No computar como edificabilidad urbanística aquellos elementos destinados a la accesibilidad universal como ascensores, escaleras comunes, portales, etc.
- No computar como edificabilidad urbanística el aumento de superficie construida destinada a la mejora energética de los edificios existentes.
- Referir las cuestiones técnicas y de habitabilidad de las viviendas a la regulación sectorial vigente en cada momento.

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El objetivo general es dar respuesta a la demanda existente sobre la base de evitar, a grandes rasgos, la pérdida del suelo disponible para actividades económicas.

En lo que respecta a la oferta general, el criterio es diversificar el suelo ordenado entre las diversas tipologías planificadas actualmente:

- AE1 Parcelas aisladas ocupadas por una empresa (industrial).
- AE2 Pabellones entre medianeras (industrial).
- AE3 Actividades diversas (terciario).

Con las preferencias siguientes:

- Mantener y consolidar las empresas situadas en la tipología AE1, facilitando su desarrollo, innovación y crecimiento.
- Propiciar la mixtificación de usos en el desarrollo residencial.
- Apostar por una actuación claramente terciaria que posibilite el traslado de las actuales actividades existentes en Unipapel así como la implementación de nuevas actividades.

5.1.3.- Criterios para la consecución de objetivos generales de ordenación

Del resultado del análisis subjetivo realizado en los talleres indicados y del análisis objetivo, que corresponde al equipo redactor, se observa apropiado y oportuno el establecer los siguientes criterios para la consecución de los objetivos generales de la ordenación.

- Consolidación, en general, de la actual estructura residencial del barrio de San Esteban proponiendo la sustitución de aquella edificación discordante con la consecución de espacios libres y dotaciones en el interior del barrio así como en el frente de fachada urbana, al espacio público de San Juan kalea.
- Ubicación perimetral de los nuevos equipamientos, dotaciones y usos terciarios propuestos como continuación del ambulatorio y el ferial, a lo largo del ferrocarril y la fachada Norte del polígono industrial para lograr, por un lado un efecto de “colchón acústico” con la actividad ferroviaria y por otro lado la conectividad y accesibilidad rápida con el resto de la trama urbana en su condición de sistemas generales.
- Modificación del actual trazado de la red viaria de la calle San Juan para posibilitar la implantación de la dotación de **aparcamientos públicos en batería (140 plazas)**, los accesos a los garajes subterráneos privados y el acceso directo a la **edificación de aparcamientos disuasorios (superior a 300 plazas)**, en una imagen amable de arboleda de vial urbano.

- Ordenación residencial de 45.000 m² aproximados de edificabilidad urbanística (**450 viviendas**), en torno a un boulevard peatonal de eje sur este/noroeste disponiéndose bloques aislados de perfiles diferentes “a tresbolillo” de modo y manera que dispongan de soleamiento y vistas no enfrentadas. El boulevard peatonal une la actual plazoleta interbloques de Zuberoa con la disposición del equipamiento sociocultural previsto en el extremo al otro lado de la regata. Esta ordenación pretende integrar tanto el conjunto de caseríos en torno a Torre como a la edificación aislada del número 24 de San Esteban (Hirualdeta).

Esta disposición espacial consigue la **estructuración de espacios libres** siguientes:

- Por un lado, el planteamiento de sendas **plazas públicas** o “duras” en ambos extremos, junto a la edificación actual existente entre el propio barrio y en el entorno del caserío Torre. La primera de ellas frente al actual grupo de Zuberoa y el edificio Hirualdeta frente al Ferial.

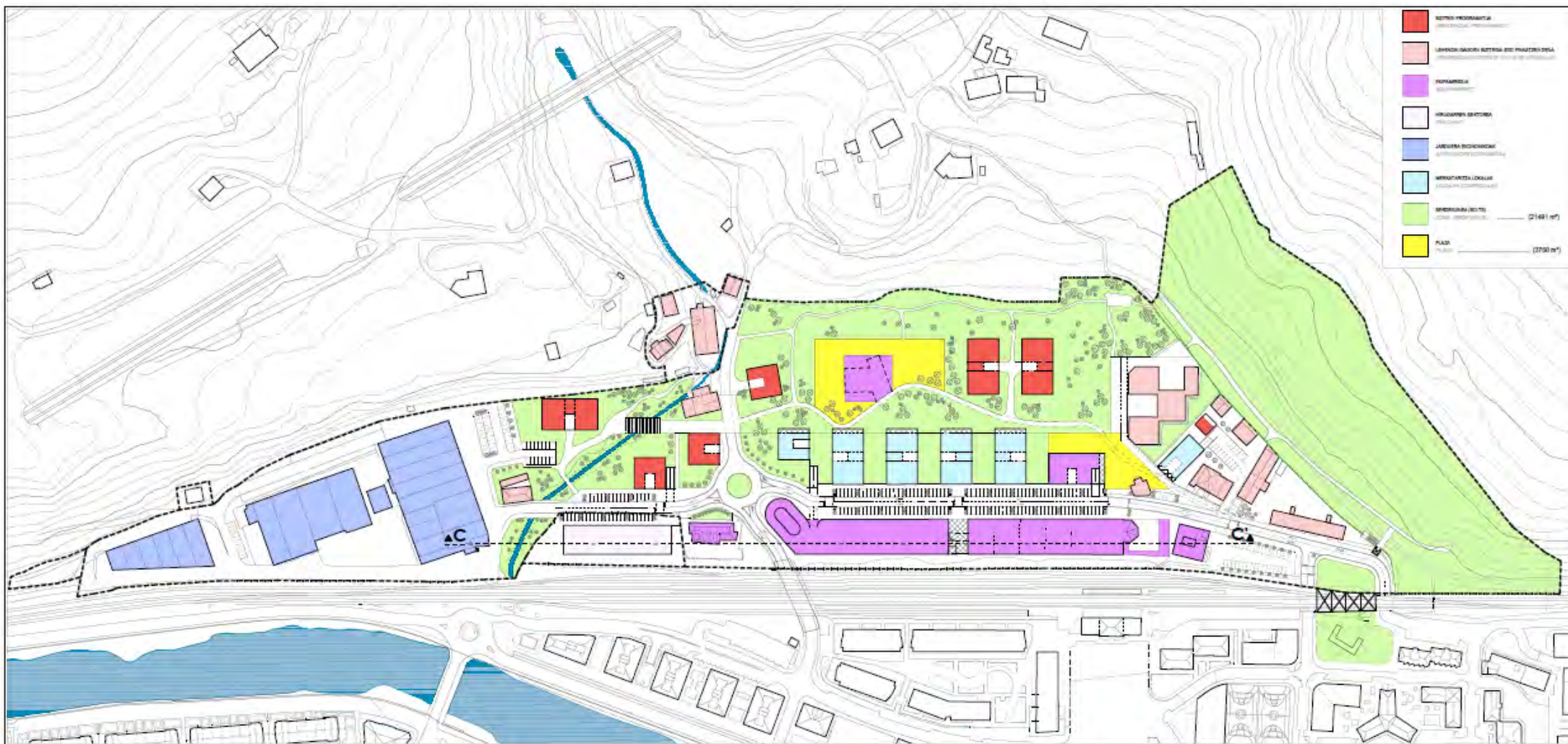
Se propone que la planta baja del primer bloque propuesto se utilice como un sistema local de equipamiento socio-cultural, que proporcione y dé sentido al espacio público que presida. Igualmente sucede en el otro extremo en el que se ubica el nuevo sistema general de equipamiento socio-cultural y que proporciona calidad de vida a la edificación existente.

- Por otro lado, los espacios libres y **zonas verdes** se disponen también, al igual que en los equipamientos generales, en sentido perimetral en forma de continuidad.
- Por un lado la **recuperación y puesta en valor de la regata** existente, proponiendo su integración en un **parque fluvial hasta el caserío Torre**. A partir de ahí, se dispone de un **parque lineal de conexión**, hasta la nueva zona verde que se sitúa junto a la actual zona verde junto a Zuberoa, triplicando ésta y formalizando su unión y continuación con el Parque Elozegi, que bien pudiera ser a través de un nuevo acceso.
- Asignación de **usos comerciales y terciarios, en plantas bajas** de la primera hilera de edificaciones entre la nueva Avenida San Juan y el boulevard peatonal que se propone, con, incluso zona porticada en este frente.

Sin embargo la segunda hilera, entre el boulevard y la zona verde y ladera del monte se propone en su planta baja, el uso residencial.

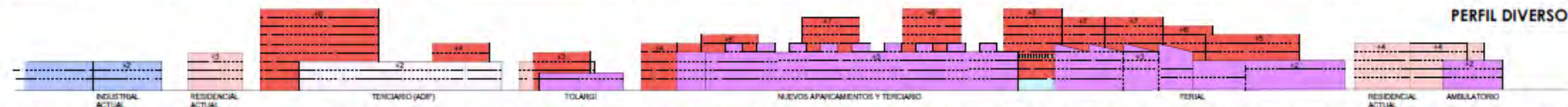
- Proposición de ampliación del equipamiento existente y creación de nuevos en base a:
 - o **Rehabilitación integral del actual edificio del Ferial** (100 m. x 22 m.) posibilitando, en función del consiguiente programa de usos, la construcción de entreplantas y/o incluso levantes en el actual perfil edificatorio, incrementando su edificabilidad para implementación de diferentes usos y actividades.

- Ocupación del actual aparcamiento exterior junto al Ferial, para **construcción de un equipamiento mixto, con capacidad inicial de 100 plazas de aparcamiento por planta** (por ejemplo PB+2) y **coronación superior con actividades terciarias** para ubicar las actuales actividades de Unipapel y otras de nueva creación en torno a 3000 m² por ejemplo en P3 y P4.
- Ubicación en la parcela ADIF, si procediese, de una **nueva edificación de actividades terciarias y económicas** con una superficie de ocupación de suelo en torno a 1.400 m² y 2.800 m² de techo edificable.
- Disposición a modo de remate del boulevard peatonal de un **equipamiento socio-cultural**, que permita la reubicación de Bonberenea y otras necesidades socioculturales del municipio, en torno a 1.200 m² de ocupación de suelo y 2.000 m² de techo edificable.



CC'
e: 1/1000

PERFIL DIVERSO



PERFIL HOMOGENEO



TOLOSA

TOLOSAS HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" ERREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"

AURRERAKINA

AVANCE



TALDE EGILEA

ITZULTZEKO TAILERRAREN ALTERNATIBAK
ALTERNATIVAS TALLER DE DEVOLUCIÓN
ANTOLAMENDUA BOMBORENEA ZENTRALAREKIN, BEHEKO SOLAIRU ETA PROFILAK
ORDENACIÓN CON BOMBORENEA CENTRAL, PLANTA BAJA Y PERFILES

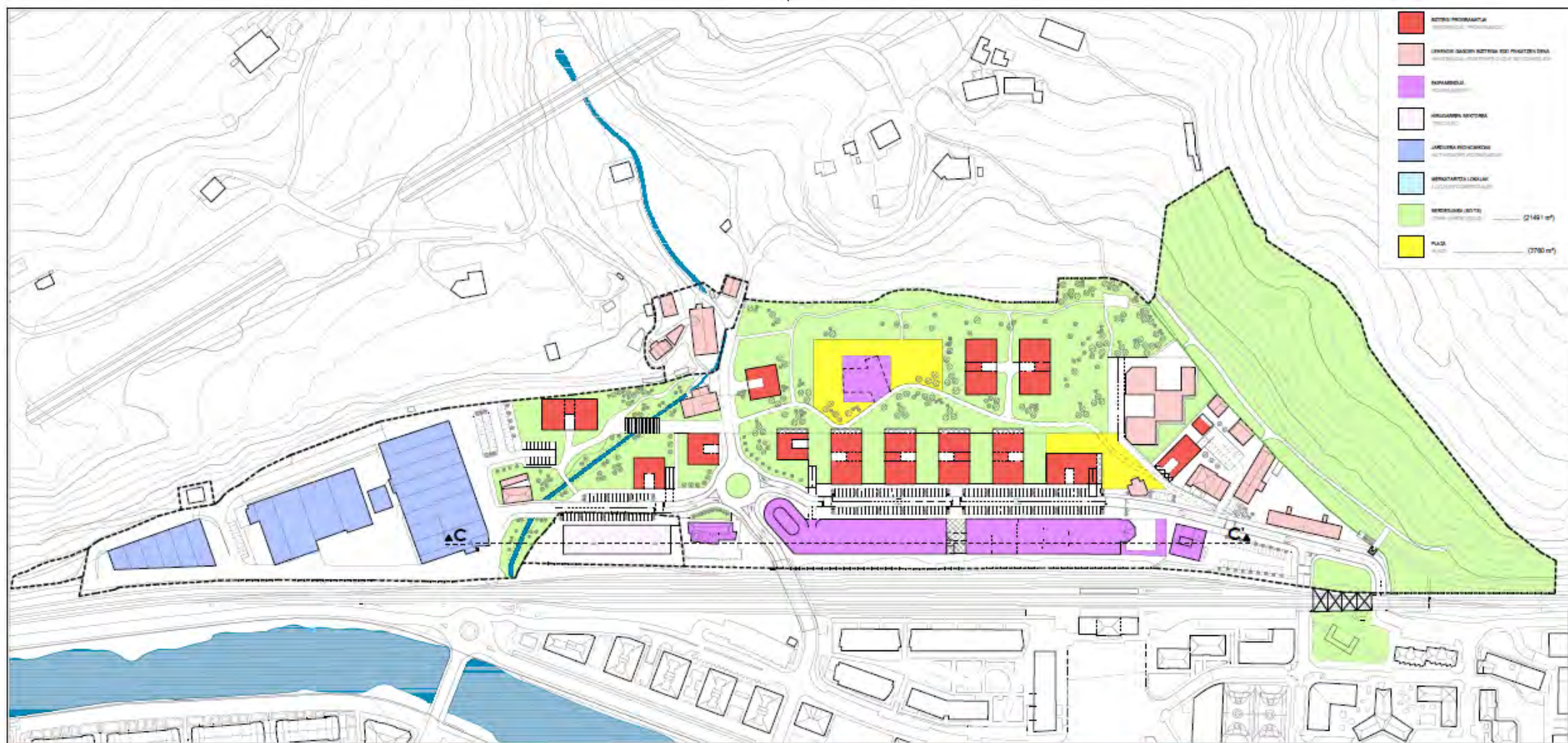
Luciano Pagaola Bilbao, arkitekto



ARAUDI S.L.P.
Raúl Sarriat, geógrafa
Nekane Azarola, abogada

Utamila 2024 Enaro

3.1
e: 1/2500



CC'
a. VISION



TOLOSA
UDALA

TOLOSA

**TOLOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" EREMUARI DAGOKIONEZ**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"**

AURRERAKINA

AVANCE



ITZULTZEKO TAILERRAREN ALTERNATIBAK
ALTERNATIVAS TALLER DE DEVOLUCIÓN
ANTOLAMENDUA BONBONEA ZENTRALAREKIN. SOLAIRU ESTANDARRA ETA PROFILAK
ORDENACIÓN CON BONBONEA CENTRAL. PLANTA TIPO Y PERFILES

TALDE EGILEA

S. A. I. A. I.
Luciano Paezgi Bilbao, arkitekto



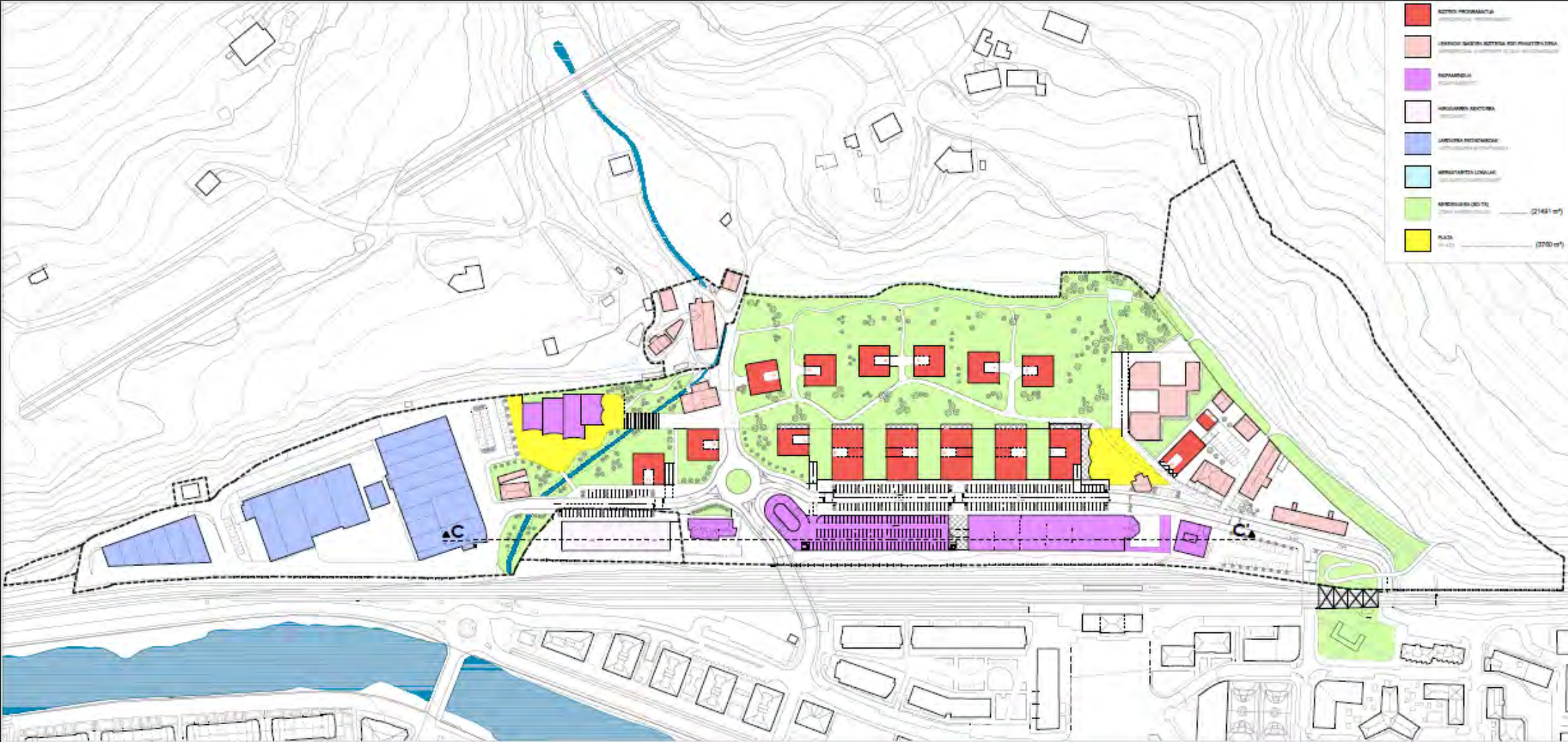
ARAUDI S.L.P.
Raúl Sarrient, gidatzaile
Nekane Azkona, abogado

Urtarril 2024 Eneko

3.2

e: 1/2500

- LOTIO PROJEKTATUA**
 (LOTIOA PROJEKTATUA)
- ERREKIN DABOEN ERREKIN ERREKIN DABOEN**
 (ERREKIN DABOEN ERREKIN ERREKIN DABOEN)
- ERREKIN DABOEN**
 (ERREKIN DABOEN)
- ERREKIN DABOEN**
 (ERREKIN DABOEN)
- ERREKIN DABOEN**
 (ERREKIN DABOEN)
- ERREKIN DABOEN**
 (ERREKIN DABOEN)
- ERREKIN DABOEN**
 (ERREKIN DABOEN)

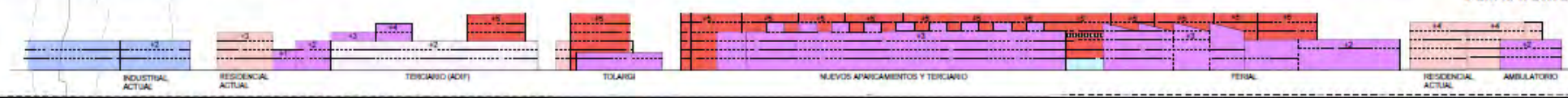


CC'
n. 1/1000

PERFIL DIVERSO



PERFIL HOMOGENO



TOIOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" EREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOIOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"

AURRERAKINA

AVANCE



ITZULTZEKO TAILERRAREN ALTERNATIBAK
ALTERNATIVAS TALLER DE DEVOLOCIÓN
ANTOLAMENDUA BONBORENEA ALBOKOAREKIN. SOLAIRU ESTANDARRA ETA PROFILAK
ORDENACIÓN CON BONBORENEA LATERAL. PLANTA TIPO Y PERFILES

TALDE EGILEA:



ARAUDI S.L.P.
Raulo Servet, geografo
Nekane Azarola, abogado

3.4
 e: 1/2500

Utarril 2024 Enaro

TOIOSA

5.2.- DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES

El artículo 18 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la presentación de un “borrador de plan” acompañado de un documento inicial estratégico que ha de considerar, obligatoriamente, las distintas **“alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”**. Por lo tanto, la consideración de las posibles alternativas, su análisis y la estimación o desestimación razonada de las mismas, es reglamentariamente obligatoria por partida doble. Pero, además de su obligatoriedad, este contenido es determinante a la hora de explicar y justificar las propuestas de ordenación que cada plan contiene. Por ello, en este apartado se consideran las distintas alternativas de ordenación pormenorizada del ámbito al que se refiere esta Modificación de PGOU.

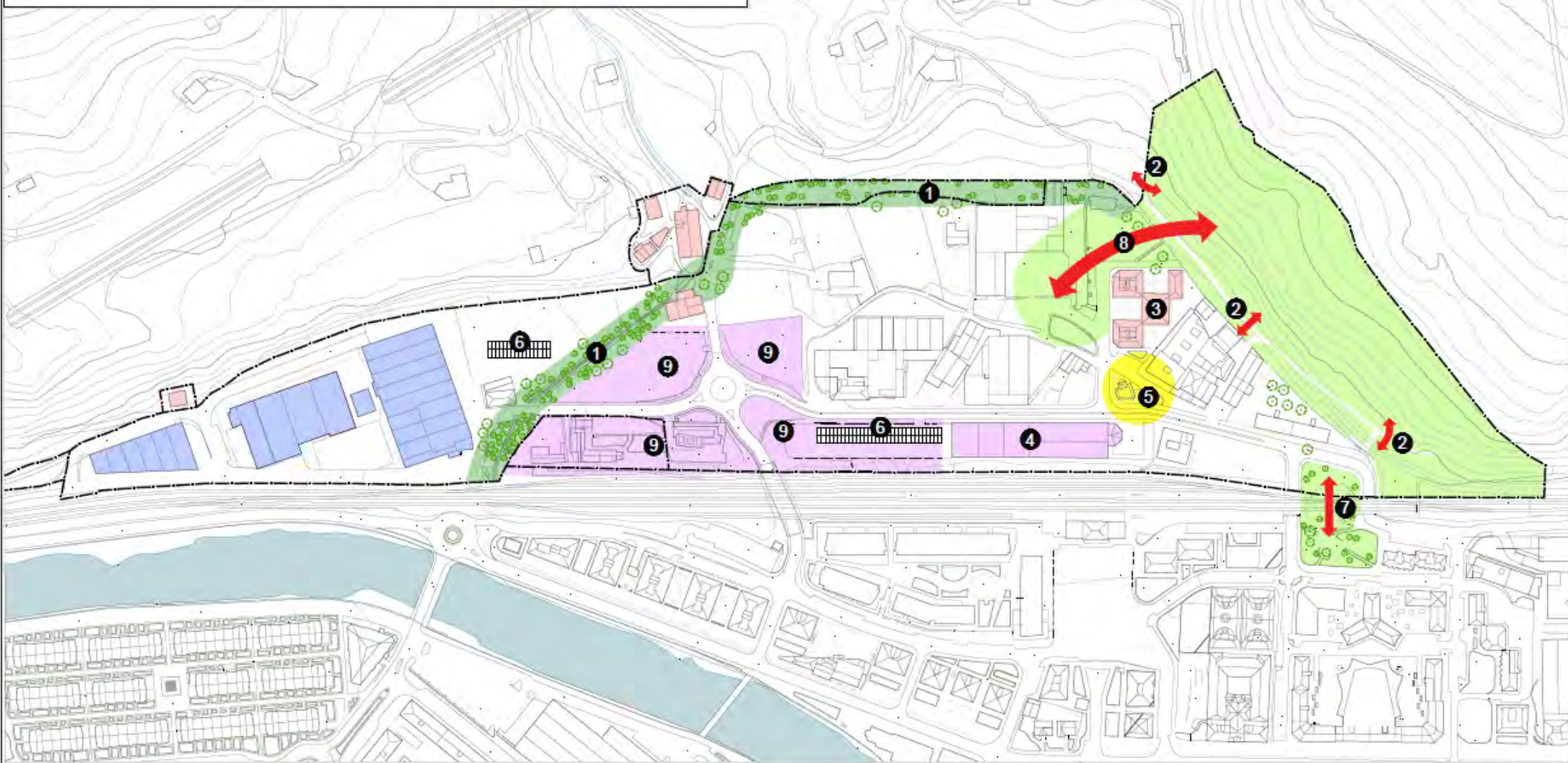
Los criterios comunes empleados para el desarrollo de las alternativas de ordenación y que definen un modelo de ordenación son los siguientes:

- Integración del Parque Elozegi tanto en San Esteban como en el resto del Casco Urbano de Tolosa, partiendo de sus preexistencias y puesta en valor de las mismas en integración paisajística con los nuevos usos que se dispongan.
- Conexión del parque, con el ámbito de San Esteban y el Casco Urbano, con resolución de los aspectos de movilidad y accesibilidad.
- Medidas de control acústico en el ferrocarril a lo largo del ámbito de San Esteban en función de la ordenación futura.
- Consolidación del edificio de Ferialekua y su destino a actividades varias.
- Reconsiderar la consolidación de Bonberenea en la nueva ordenación en función de un boulevard peatonal Zuberoa-Torre.
- Aprovechar el desarrollo urbanístico de San Esteban, para implantación de dotación de aparcamientos, que incluso liberasen plazas en el centro urbano, a continuación de Ferialekua.
- Unir los actuales pasos a San Esteban, ampliando la plaza Batxiler Zaldibia para conexión peatonal y ciclista del barrio con el resto de la trama urbana.
- Propiciar la mixtificación de usos y de la forma y tipo de la edificación en una interrelación de la ordenación, con el suelo no urbanizable.
- Recuperar la regata San Esteban-Torrea en restauración ecológica y su conexión paisajística con el parque Elozegi.
- Recuperar e integrar en la nueva ordenación los caminos públicos y senderos limítrofes ya señalados como pequeños y grandes recorridos.
- Considerar el destino de la calle San Juan, en la futura ordenación, como vía de acceso rápido y alternativo al Centro Urbano, liberando de tráfico rodado el resto del ámbito ordenado.

- Reconsiderar la delimitación del suelo urbano en cuanto a una mayor precisión en sus límites en cuanto a un mayor acercamiento a la realidad física tanto en el polígono industrial como en sus bordes con el suelo no urbanizable y la estructura parcelaria de la misma, de modo y manera que no queden retales no aprovechables en términos agropecuarios en la dicha estructura.
- Establecer la misma edificabilidad urbanística para adopción de perfiles edificatorios que ayuden a la comprensión del presunto “impacto” para con las preexistencias por un lado, y la relación del perfil con la ocupación en planta de la edificación por otro.
- Integración de Zuberoa y Torre en el ámbito ordenado.

Estos criterios básicos se reflejan en el siguiente plano que sirvió de base para la elaboración y valoración de las diferentes alternativas de ordenación que se han planteado para el ámbito de San Esteban y que han sido analizadas en los diferentes talleres de participación ciudadana que se han llevado a cabo.

- | | | |
|--|---|---|
| 1 CORDÓN VERDE MEDIO AMBIENTAL
PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO | 6 GENERAR PLAZAS DE PARKING
DISTRIBUCIÓN Y MANTENIMIENTO | LEHENK GADON BZTEGIA EDO PINKATZEN DENA
PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA VERDE |
| 2 ACCESO A ELISGAI
ELIZGAIEN SARBIDEA | 7 AMPLIACIÓN PASO INFERIOR FERROVIARIO
Y MANTENIMIENTO PASADIZO INFERIOR | HIRUGAIAREN SEKTORIAL / EXPANSIÓN PROGRAMATUA
SECTORIAL / PROGRAMATICO EXPANSIÓN |
| 3 MANTENER BLOQUES RESIDENCIALES
BLOKAK MANTENITZU | 8 UNIFICACIÓN ZONAS VERDES NUEVAS Y EXISTENTES
BERRAUNITZU ZONAK BERTANAKOAK | JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| 4 MANTENER EL PERAL
PERALA MANTENTZU | 9 TERCIARIO - EQUIPAMENTOS
TERZARIO - EKIPIAMENTOAK | BORDEGUNA (BO-TS)
ZONEN BERRIKER, (BO-TS) |
| 5 GENERAR PLAZA URBANA
HERRI PLAZA SORTU | PLAZAS DE PARKING
PARKING SORTU | PLAZA
PLAZA |



TOLOSA
UDALA

TOLOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" EREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"

HERRITARREN PARTE - HARTZEA
PARTICIPACIÓN CIUDADANA



ALTERNATIBA BERRIENTZAKO OINARRIZKO IRIZPIDEAK
CRITERIOS BÁSICOS PARA LAS NUEVAS ALTERNATIVAS

2.013ko HERRITARREN PARTE - HARTZEAREN ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO PLANOA
PLANO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE 2.013

TALDE EGIEA

SABAI
Ludiano Pagegi Bilbao, arkitektoa



ARALDI S.L.P.
Raúl Servet, geógrafa
Nekane Azorola, abokadoa

CBO

e: 1/2500

Iraila 2022 Sopamendua

A-0. Alternativa 0. No intervención

Teniendo en cuenta lo anterior, debe descartarse de entre las “alternativas razonables” la llamada “Alternativa Cero” que consistiría en mantener la actual situación del suelo sin plantear ninguna ordenación pormenorizada. Esta alternativa implicaba mantener la situación actual de San Esteban.

Esta alternativa, obviamente, **se descarta** desde un primer momento, por cuanto que, además de contravenir la propia esencia de los planes urbanísticos aprobados, que no es otra que la de ejecutar y desarrollar sus determinaciones, conlleva otras consecuencias contrarias al interés público y al de los ciudadanos.

En efecto, la no transformación de San Esteban, supondría contravenir las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, a la par que la consolidación de unas realidades urbanísticas degradantes que deben de ser afrontadas mediante la generación de soluciones urbanas que garanticen la calidad de vida de los vecinos de Tolosa.

A-1. Alternativa 1. Propuesta del planeamiento vigente.

La Alternativa 1 se trata de la propuesta por el PGOU actualmente vigente de Tolosa, cuyos criterios y objetivos generales de ordenación son los siguientes:

- Mejora de las conexiones entre ambas márgenes de la red ferroviaria.
- Consolidar la zona de actividades económicas existente en el extremo Suroeste del ámbito, ocupada por empresas como «Iturzaeta, S.A.», «Olga», «Accesorios Urki», «Urto», etc.
- Consolidar otras realidades como las siguientes: El grupo residencial Zuberoa; las edificaciones residenciales ubicadas en los números 10 y 12 de la calle San Juan; las instalaciones de Osakidetza; las instalaciones de Tolargi; etc.
- Consolidar el parque Elozegi como espacio libre público, ya previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989.
- Promover la reforma y rehabilitación urbana del resto del ámbito, destinándolo preferentemente a nuevos desarrollos residenciales, de acuerdo con, entre otros, los criterios siguientes:
 - * Optimización cualitativa y cuantitativa de dichos desarrollos, planteada en las debidas condiciones que garanticen su calidad global.
 - * Previsión de las dotaciones públicas (equipamientos, espacios libres, etc.) de calidad que requiere un desarrollo como el propuesto.

- * Ordenación del mayor y razonado número de viviendas posible, estimándose su cuantía en un total aproximado de 1.200 viviendas
- * Vinculación de la mayor cantidad posible de viviendas al régimen de protección pública, en las debidas condiciones que garanticen la viabilidad del desarrollo propuesto.
- * Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el referido desarrollo de viviendas, y traslado de las actividades también incompatibles con el mismo.
- * La adecuada conexión de ese desarrollo de viviendas con el parque Elosegui, integrando éste en aquél.



IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

	LEPINDUR GAGOKIN (BIZITELIA EDO FINKATZEN DENA) (RESIDENCIAL, HABITACIONAL O ZUGARRA)		ERREKREO GAITARRA (JARDUNEK, JOLGAILERAK) (RECREATION, PASTIMES)
	BIZITELI PRIMARIAK (RESIDENCIAL PRIMARIO)		ERREKREO GAITARRA (JARDUNEK, JOLGAILERAK) (RECREATION, PASTIMES)
	JARDUNEK (JARDUNEK) (PARKS, GARDENS)		PLAZA (PLAZA)
			ERREKREO GAITARRA (JARDUNEK, JOLGAILERAK) (RECREATION, PASTIMES)

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

ERABILERAK:	MISTOA
ERAKO GARRITASUNAK:	1.6m/m ²
SABAI ERAKO GARRIA:	103.17m ² /m ²
ERREKREO SEKTORAK:	750m ²
BONBERENIA BIRKOKATZEA:	BAI
APARKALEKUN ERAKOIA:	EZ
BIRDEGUNEAK:	17.57m ²
HERRIKO PLAZA:	EZ
BIDE SAREKO APARKALEKUNAK:	308

Erakuntza interbitala handiko bizi-eremu garapena soilik.
(Desarrollo urbano interbital de gran escala)

TOLOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" EREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"

HERRITARREN PARTE - HARTZEA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ALTERNATIBEN AZTERKETA ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

HIRI - ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ANTOLAMENDUA (INDARREAN)
ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (VIGENTE)

1:5000

TOLOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ANTOLAMENDUA (INDARREAN)
ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (VIGENTE)



ARABUZU I. P.
Bosco Barrio, geografía
Eusebio Izquierdo, arquitecto



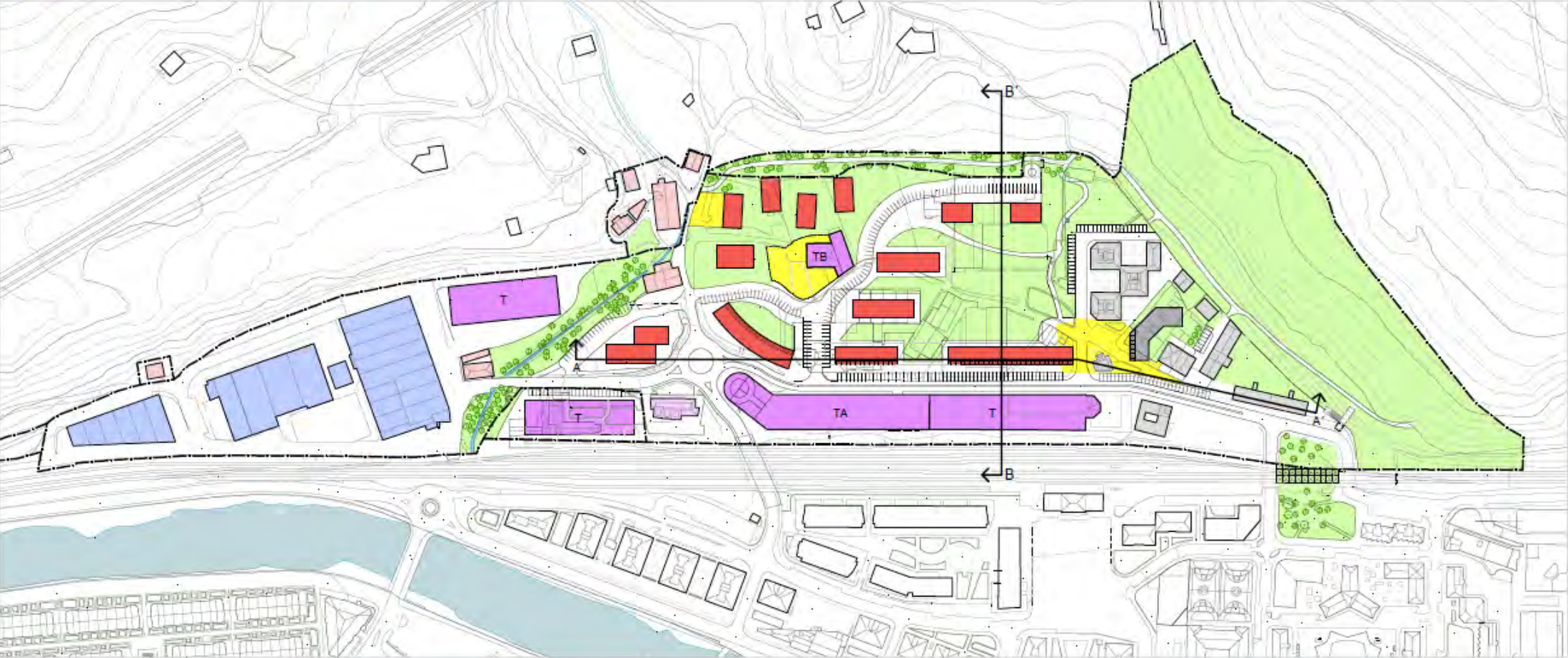
1
+ 10580

ABARTEA 2021

A-2.1. Alternativa 2.1.

La alternativa A.2.1. plantea una ordenación con edificaciones de alta densidad, de baja +12 plantas, con una edificabilidad de 65.000m²(t). Se generan unas pequeñas plazas que estructuran las nuevas zonas residenciales con un vial central y grandes espacios verdes. Bonberenea se consolida como terciario, se crea un terciario de aparcamientos contiguo al ferial. Se mejora la ordenación de la zona de Zuberoa, manteniendo los bloques residenciales del fondo del barrio y regenerando la zona más degradada con una zona del acceso al parque Elozegi, mediante la creación de un bloque central y un espacio verde.

 LEHENIK GAGOEN BIZITEGIA EDO FINKATZEN DENA RESIDENCIAL EXISTENTE O QUE SE CONSOLIDA	 BERDEGUNA (DO-TS) ZONA VERDE (DO-TS)	 JARDUERA EKONOMIKOAK ACTIVIDADES ECONÓMICAS	BIGEGARRITASUN TEKNIKARI, INGURUMENARI, JURIDIKO ETA EKONOMIKOARI BURUZKO IRUZPICEAK. CRITERIOS DE VIABILIDAD TÉCNICA, MEDIOAMBIENTAL, JURÍDICA Y ECONÓMICA.	ETXESIZITZA PROFILA: PERÍMETRO DE VIVIENDAS	BS+12 / PB+12
 BIZITEGI PROGRAMATUA RESIDENCIAL PROGRAMADO	 PLAZA PLAZA	 TB HIRUGARREN SEKTOREA / BONBEREÑA TERCERIO / BONBEREÑA	AURREKUSITAKO ERAKINTASUNA: EDIFICABILIDAD PREVISTA:	65000m ² (t)	
 T HIRUGARREN SEKTOREA / EKIPAMENDU PROGRAMATUA TERCERIO / EQUIPAMIENTO PROGRAMADO	 SARBIDE BERRIAK NUEVOS ACCESOS	 TA HIRUGARREN SEKTOREA APARKALEKUEI ERAKINA TERCERIO EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	AURREKUSITAKO URBANIZAZIO KOSTUAK, BIRKOKATZEAK, KUTSATUTAKO LURZORUAK, KALTE ORDAINAK ETA BESTELAKOAK: COSTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS, RECURSOS (SUELOS) CONTINGENTES, INDEMNIZACIONES Y OTROS.	11.000.000 €	

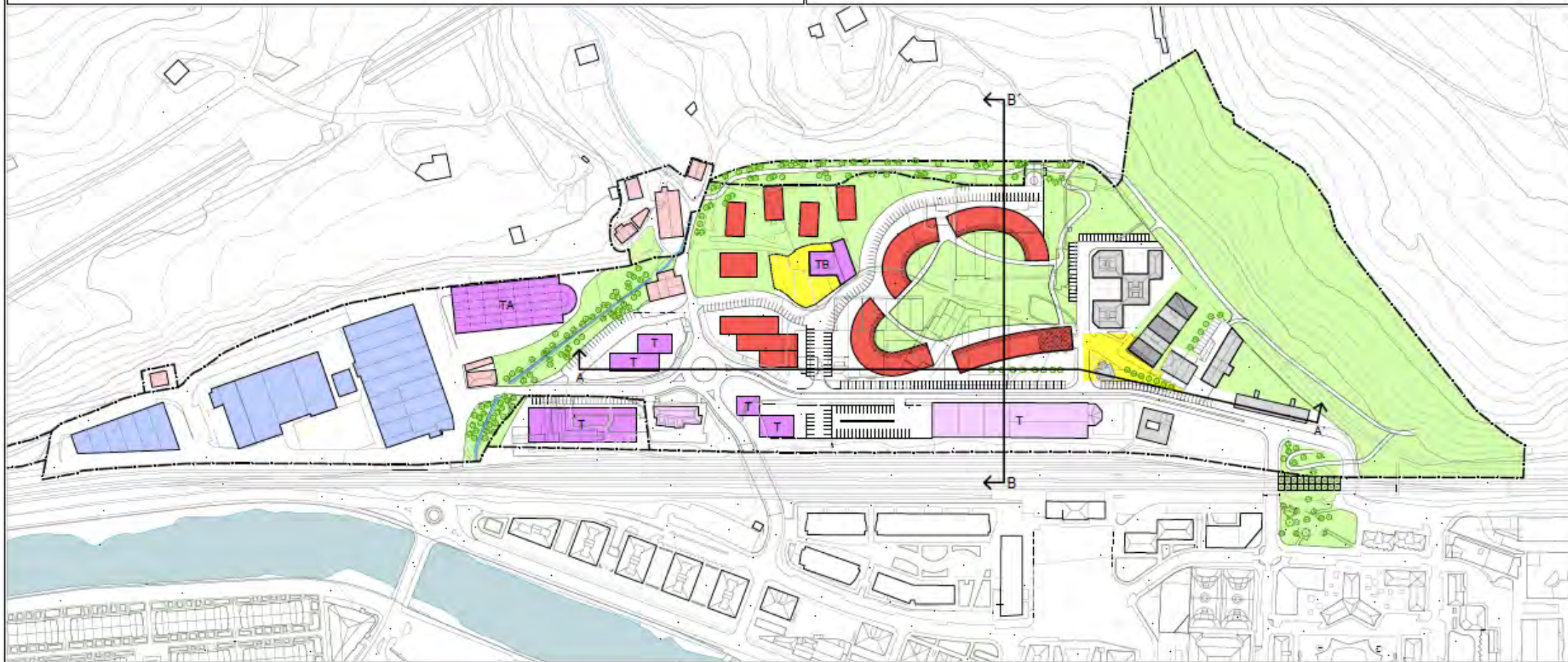


A-2.2. Alternativa 2.2

En la Alternativa A.2.2. se plantea un desarrollo residencial de menor altura pero más compacto, con formas orgánicas en la zona central del barrio. Los perfiles de las edificaciones son PB+9, se mantiene la misma edificabilidad de 65.000m²(t) que en la alternativa anterior. Bonberenea se consolida como terciario, y el edificio de aparcamientos se coloca en la margen derecha de la regata torre, quedando la zona del ferial y los edificios contiguos para terciarios y zonas de aparcamientos.

El tráfico se distribuye en un vial interno que comunica el terciario con el residencial. Se generan unas pequeñas plazas que estructuran las nuevas zonas residenciales y grandes espacios verdes. En la zona de Zuberoa, se plantea una ordenación similar a la alternativa 2.1, en este caso se proponen tres bloques seguidos en la zona de entrada del parque Elozegi.

 LEHENIK GAGOEN BIZITEGIA EDO FINKATZEN DENA RESIDENCIAL EXISTENTE O QUE SE CONSOLIDARÁ	 BERDEGUNEA (DO-TS) ZONA VERDE (DO-TS)	 JARDUERA EKONOMIKOAK ACTIVIDADES ECONÓMICAS	BIDEGARRITADUN TEKNIKARI, INGURUMENARI, JURIDIKO ETA EKONOMIKOARI BURUZKO IRIZPIDEAK: CRITERIOS DE VIABILIDAD TÉCNICA, MEDIOAMBIENTAL, JURÍDICA Y ECONÓMICA	ETXEBIZITZA PROFILA: PERFIL DE VIVIENDAS	BS+9 / PB+5
 BIZITEGI PROGRAMATUA RESIDENCIAL PROGRAMADO	 PLAZA PLAZA	 TB HIRUGARREN SEKTOREA / BONBERENEA TERCERIO / BONBERENEA	AURREKUSITAKO ERAKINTASUNA: EDIFICABILIDAD PREVISTA	AURREKUSITAKO URBANIZAZIO KOSTUAK, BIRKOKATZEAK, KUTSATUTAKO LURZORUAK, KALTE ORDAINAK ETA BESTELAKOAK: COSTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS, RECURSOS DE SUELO DE COMPROMISOS, INDEMNIZACIONES Y OTROS	11.000.000 €
 T HIRUGARREN SEKTOREA / EKIPAMENDU PROGRAMATUA TERCERIO / EQUIPAMIENTO PROGRAMADO	 DARBIDE BERRIAK NUEVOS ACCESOS	 TA HIRUGARREN SEKTOREA / APARKALEKUEK ENERKINA TERCERIO EDIFICIO DE APARCAMIENTO			



TOLOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" EREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"

AURRERAKINA

AVANCE



TALDE EGILEA.

BONBERENEA FINKATZE ETA BIZITEGI OKUPAZIOA HANDITU
CONSOLIDACIÓN DE BONBERENEA Y MAYOR OCUPACIÓN RESIDENCIAL

Luciano Pageegui Bilbao, arkitektoa



ARAUDI S.L.P.
Raúl Sarriena, zuzendaria
Nekane Azarola, abokadua

Urtaria 2024. Eneko

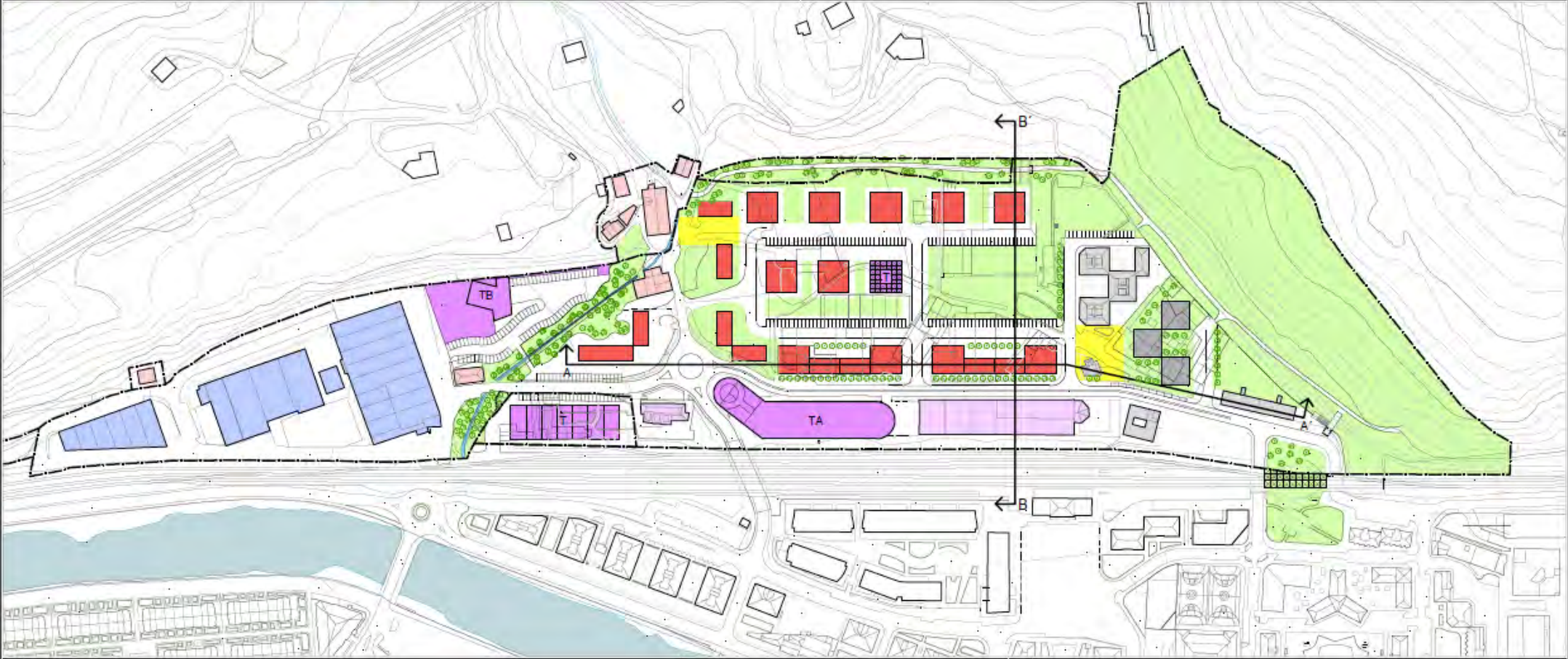
2.2

e: 1/2500

A-2.3. Alternativa 2.3

En la alternativa A.2.3. la ordenación del nuevo residencial se resuelve en bloques independientes en tres hileras: una contigua al vial de la calle San Esteban, otra en el centro de la nueva área (donde se ubicará un edificio para equipamientos) y, una tercera en la zona noroeste compuesta por 6 bloques de viviendas. La tipología edificatoria de PB+7 siendo la edificabilidad 65.000m²(t) como en el resto de alternativas. La zona residencial central se estructura mediante una serie de viales que la atraviesan, generando manzanas rectangulares con espaciosas zonas verdes. La zona de Zuberoa se estructura con la ordenación de una plaza en el entorno del edificio de San Esteban 11. En la zona de entrada del parque Elozegi se proyectan 3 bloques de residencial. En lo que al terciario se refiere, se diseña un edificio de aparcamientos contiguo al ferial, y Bonberenea se traslada fuera de la zona residencial, en la margen derecha de la regata Torre próxima al polígono Laskorain.

<div>LEHENIK GAGOEN BIZITEGIA EDO FINKATZEN DENA</div> <div>RESIDENCIAL EXISTENTE O QUE SE CONSOLIDA</div>	<div>BERDEGUNA (DO-TD)</div> <div>ZONA VERDE (GRUPO)</div>	<div>JARDUERA EKONOMIKOAK</div> <div>ACTIVIDADES ECONOMICAS</div>	<div>BIDEGARITASUN TEKNIKARI, INGURUMENARI, JURIDIKO ETA EKONOMIKOARI BURUZKO IRIZPIDEAK</div> <div>CRITERIOS DE VIABILIDAD TECNICA, MEDIOAMBIENTAL, JURIDICA Y ECONOMICA</div>	<div>ETXEBIZITZA PROFILAK</div> <div>PERFILES DE VIVIENDA</div>	<div>BS+7 / PB+7</div>
<div>BIZITEGI PROGRAMATUA</div> <div>RESIDENCIAL PROGRAMADO</div>	<div>PLAZA</div> <div>PLAZA</div>	<div>TB</div> <div>HIRUGAREN SEKTOREA / BONBERENEA</div> <div>TERCERIO - BONBERENEA</div>	<div>AURREKUSITAKO ERAKINTASUNA:</div> <div>EDIFICABILIDAD PREVISTA:</div>	<div>65000m² (t)</div>	
<div>T</div> <div>HIRUGAREN SEKTOREA / EKIPAMENDU PROGRAMATUA</div> <div>TERCERIO - EQUIPAMIENTO PROGRAMADO</div>	<div>SARBIDE BERRIAK</div> <div>NUEVOS ACCESOS</div>	<div>TA</div> <div>HIRUGAREN SEKTOREA APARKALEKUEI ERAKINA</div> <div>TERCERIO EDIFICIO DE APARCAMIENTO</div>	<div>AURREKUSITAKO URBANIZAZIO KOSTUAK, BIRKOKATZEAK, KUTSATUTAKO LURZORUAK, KALTE ORDENAK ETA BESTELAKOAK:</div> <div>COSTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS, RECALZOS, SUELOS CONTAMINADOS, RECONSTRUCCIONES Y OTROS:</div>	<div>11.000.000 €</div>	



A-2.4. Alternativas 2.4A y 2.4B

La propuesta de estas alternativas de diseño en torno a una plaza central en la que se localiza en el centro, el edificio de Bonberenea, dejando los laterales para el nuevo residencial. Se plantean edificios residenciales de PB+8. La zona del barrio de Zuberoa no se ve transformada generándose una plaza en el entorno de edificio de San Esteban 11. Los viales internos de la ordenación servirán de acceso a las nuevas viviendas, y dotarán de aparcamientos al barrio.

En lo que al terciario se refiere, se propone un edificio de aparcamientos contiguo al ferial así como un equipamiento terciario programado en la margen derecha de la regata Torre, en la zona más próxima al polígono Laskorain.

La alternativa A propone bloques de viviendas a lo largo del vial San Esteban, generando un frente compacto mientras que la alternativa B propone una tipología edificatoria de diferentes bloques unidos por bajos, generando una imagen más permeable desde el punto de vista de la integración paisajística.

- LEHENIK GAGOEN BIZITEGIA EDO FINKATZEN DENA
RESIDENCIAL EXISTENTE O QUE SE CONSTRUYA
- BIZITEGI PROGRAMATUA
RESIDENCIAL PROGRAMADO
- HIRUGARREN SEKTOREA / EKIPAMENDU PROGRAMATUA
TERCIARIO / EQUIPAMIENTO PROGRAMADO

- BERDEGUNA (30-TS)
ZONA VERDE (30% TS)
- PLAZA
PLAZA
- BARBIDE GERRIAK
ALVEOS, ACCESOS

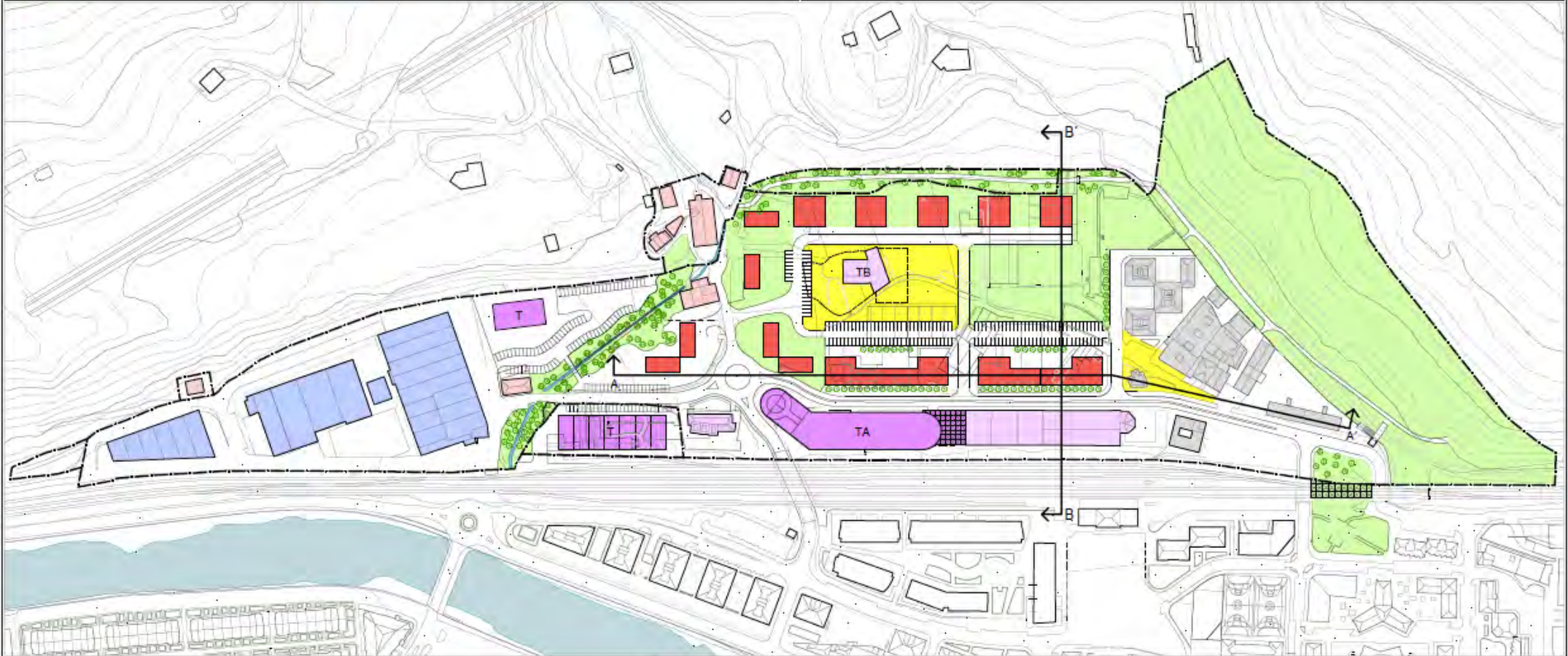
- JARQUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS
- TB
HIRUGARREN SEKTOREA / BONBERENEA
TERCIARIO / BONBERENEA
- TA
HIRUGARREN SEKTOREA APARKALEKUEI ERAKINA
TERCIARIO EDIFICIO DE APARCAMIENTO

BIDEGARRITADUN TEKNIKARI, INGURUMENARI, JURIDIKO ETA EKONOMIKOARI BURUZKO IRIZPIDEAK.
CRITERIOS DE VALORACIÓN TÉCNICA, MEDIOAMBIENTAL, JURÍDICA Y ECONÓMICA

ETXEBIZITZA PROFILA: BS+8 / PB+8

AURREKUSITAKO ERAKINTASUNA:
EDIFICABILIDAD PREVISTA: 65000m² (t)

AURREKUSITAKO URBANIZAZIO KOSTUAK, BIRKOKATZEAK, KUTSATUTAKO LURZORUAK, KALTE ORDANAK ETA BESTELAKOAK:
COSTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS, RECALCULOS SUELOS CONTAMINADOS, INCENDIACIONES Y OTROS: 11.000.000 €



TOLOSako UDALA

TOLOSA

TOLOSako HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" EREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"

AURRERAKINA

AVANCE



TALDE EGILEA

III. TAILERREKO ALTERNATIBAK
ALTERNATIVAS TALLER III

BONBERENEA FINKATZEA ETA PARKEA PERIMETROAN
CONSOLIDACIÓN DE BONBERENEA Y PARQUE EN EL PERÍMETRO

Luciano Pagani Bilbao, arkitekto



ARAUDI S.L.P.
Raul Servet, geografo
Nekane Azarola, abogada

2.4A

e: 1/2500

Urtarril 2024 Enbeto

- LEHENIK GAGOEN BIZITEGIA EDO FINKATZEN DENA
RESIDENCIAL EXISTENTE O QUE SE DEDICARÁ
- BIZITEGI PROGRAMATUA
RESIDENCIAL PROGRAMADO
- T HIRUGARREN SEKTOREA / EKIPAMENDU PROGRAMATUA
TERCERARIO / EQUIPAMIENTO PROGRAMADO

- BERDEGUNEA (DO-TD)
ZONA VERDE (RS-SL)
- PLAZA
PLAZA
- SARBIDE BERRIAK
NUEVOS ACCESOS

- JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- TB HIRUGARREN SEKTOREA / BONBERENEA
TERCERARIO / BONBERENEA
- TA HIRUGARREN SEKTOREA APARKALEKUN ERAKINA
TERCERARIO EDIFICIO DE APARCAMIENTO

BIDEGARITASUN TEKNIKARI, INGURUMENARI, JURIDIKO ETA EKONOMIKOARI BURUZKO IRIZPIDEAK.
CRITERIOS DE VIABILIDAD TÉCNICA, MEDIOAMBIENTAL, JURÍDICA Y ECONÓMICA

AURREKUSITAKO ERAKINTASUNA:
EDIFICABILIDAD PREVISTA

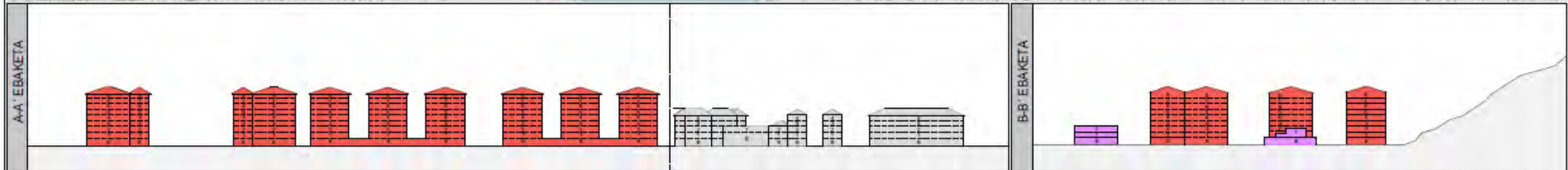
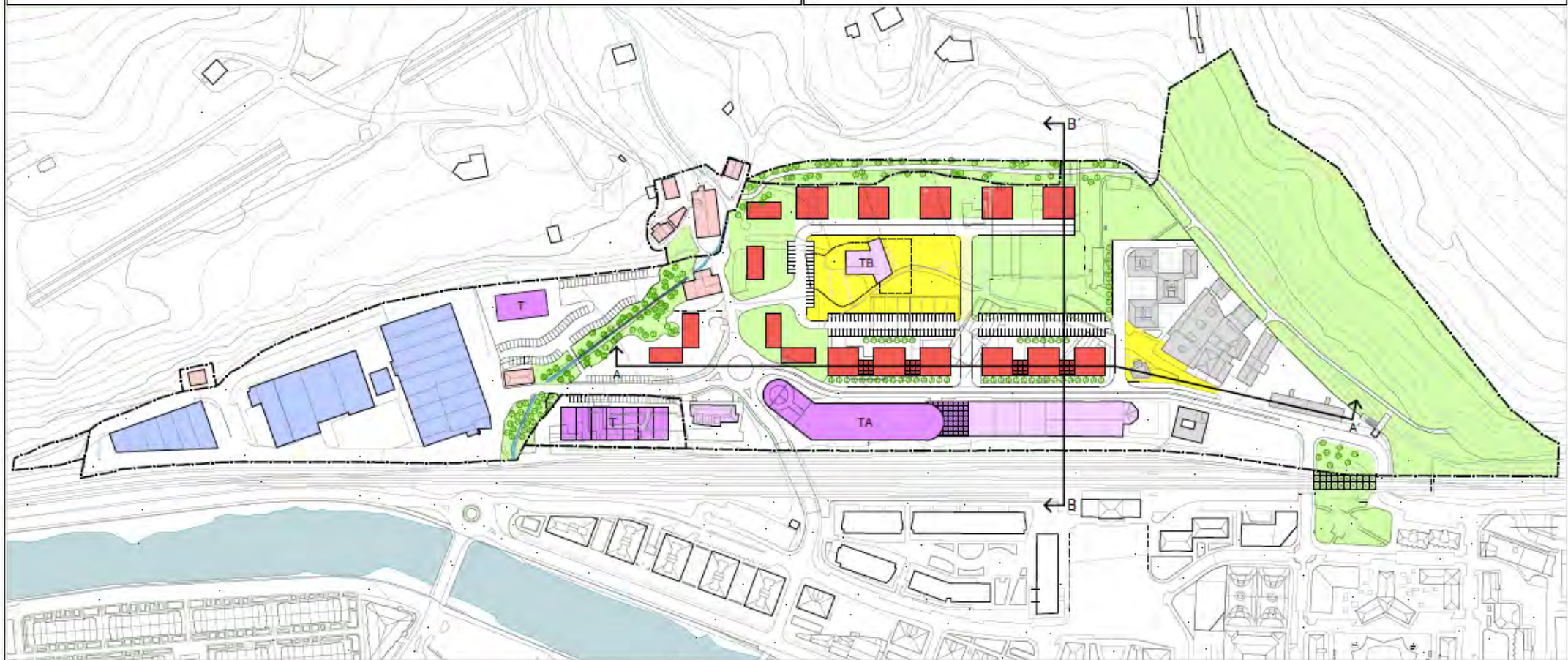
65000m² (t)

AURREKUSITAKO URBANIZAZIO KOSTUAK, BIRKOKATZEAK, KUTSATUTAKO LURZORUAK, KALTE ORDAINAK ETA BESTELAKOAK:
COSTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS, RECALCULOS SUELOS CONTAMINADOS, INDENIZACIONES Y OTROS

11.000.000 €

ETXEBIZITZA PROFILA:
PERFIL DE VIVIENDA

BS+8 / PB+8



TOLOSA
UDALA

TOLOSA

TOLOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" ERREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"

AURRERAKINA

AVANCE



TALDE EGILEA

Luciano Pagaño Bilbao, arkitekto

III. TAILERREKO ALTERNATIBAK
ALTERNATIVAS TALLER III

BONBERENEA FINKATZEA ETA PARKEA PERIMETROAN
CONSOLIDACIÓN DE BONBERENEA Y PARQUE EN EL PERÍMETRO

2.4B

e: 1/2500



ARAUOI S.L.P.
Raúl Servet, geógrafa
Nekane Azorola, abogada

Urteia 2024 Eneko

A-3.1 Alternativa 3.1

Como resultado de los talleres de participación ciudadana y por evolución de las alternativas anteriormente reseñadas, se plantean dos alternativas más (3.1 y 3.2) que proponen una ordenación con diferentes perfiles.

La alternativa plantea la consolidación del edificio de Bonberenea en el centro de la zona residencial, en una plaza y rodeada de zonas verdes, que funciona de conector con la zona del SNU. En el parque central se plantean tres edificios residenciales, a los que se accederá por sus viales de acceso, siendo el vial principal del barrio (la calle San Juan) de doble sentido con plazas de aparcamiento en ambos lados. A lo largo de esta calle se proponen 5 edificios residenciales, con bajos comerciales, que pueden ser bien de tipología homogénea (baja+7) o de perfil diverso (desde PB+5 hasta PB+8). En la zona del actual aparcamiento se proponen tres edificios residenciales a los que se accederá por los viales principales y que se organizan en torno al parque fluvial que surge del descubrimiento de la regata Torre.

Tanto el ferial como los nuevos aparcamientos y Tolargi se configuran como equipamientos. Se propone también la generación de una plaza en la zona del edificio Irualdeta, que servirá de espacio común para unir este nuevo desarrollo residencial y el barrio de Zuberoa. En Zuberoa se mantienen las edificaciones en mejor estado, se mejora la accesibilidad y se propone un nuevo edificio residencial.

.



- KUTXA PRODUKATIBIA
- LANTZARI GABEREN KUTXA BKO FUNKZIOEN DINA
- FARMASIA
- KIRURGIA GABEREN KUTXA
- LANTZARI PRODUKATIBIA
- KIRURGIA GABEREN KUTXA
- BOSKALDEA
- PLAZA

CC'
n. V1000

PERFIL DIVERSO

PERFIL HOMOGENEO

TOLOSako HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA PUNTUALA, "SAN ESTEBAN" EREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"

AURRERAKINA

AVANCE



ITZULTZEKO TAILERRAREN ALTERNATIBAK
ALTERNATIVAS TALLER DE DEVOLUCIÓN
ANTOLAMENDUA BONBORENEA ZENTRALAREKIN. SOLAIRU ESTANDARRA ETA PROFILAK
ORDENACIÓN CON BONBORENEA CENTRAL. PLANTA TIPO Y PERFILES

TALDE EGILEA:

Luciano Pagani Bilbao, arkitekto

ARAUDI S.L.P.
Raúl Sarret, zuzendakaria
Nekane Azorla, abokadoa

3.1
e: 1/2500

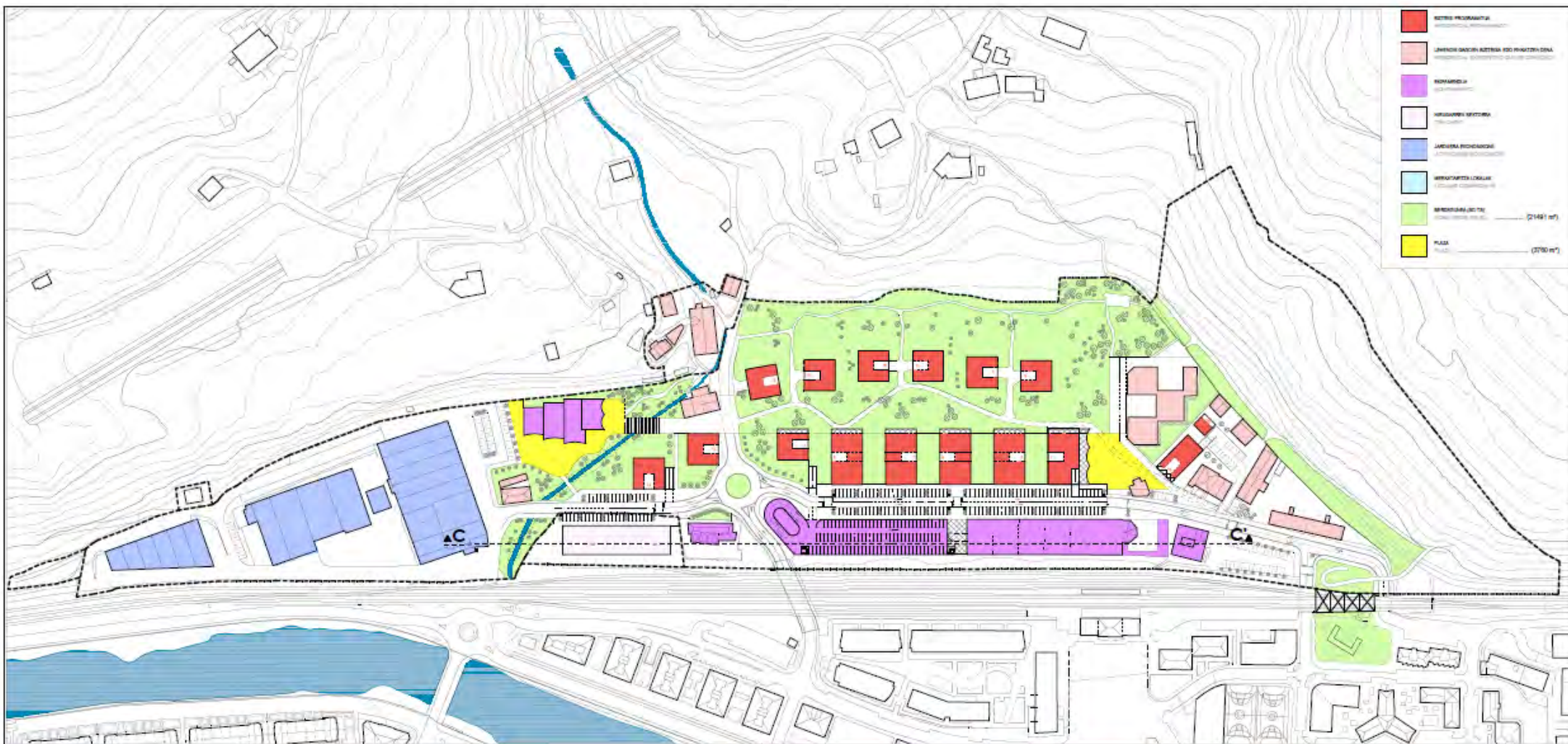
Utarril 2024 Elorrio



A-3.2. Alternativa 3.2.

Esta alternativa plantea el traslado del edificio de Bonberenea a la zona del actual aparcamiento de autocaravanas en la margen derecha de la regata Torre, creando una plaza pública que sirva de unión al nuevo barrio residencial y al polígono de Laskorain. Este traslado permite generar un espacio central residencial con 6 edificios residenciales, a los que se accederá por sus viales de acceso, siendo el vial principal del barrio (la calle San Juan) de doble sentido con plazas de aparcamiento en ambos lados. A lo largo de esta calle se proponen 5 edificios residenciales, con bajos comerciales, que pueden ser bien de tipología homogénea (baja+7) o de perfil diverso (desde PB+5 hasta PB+8). En la zona del actual aparcamiento, en la margen izquierda de la regata Torre, en el entorno del edificio Illibia y el pequeño núcleo de Torreberri y Torretxiki, se proponen dos edificios residenciales. Esta zona se proyecta como un entorno residencial en el parque fluvial de la regata Torre y con el equipamiento cultural de Bonberenea en el otro lado del río.

Tanto el ferial como los nuevos aparcamientos y Tolargi se configuran como equipamientos, Se propone también la generación de una plaza en la zona del edificio Irualdeta, que servirá de espacio común para unir este nuevo desarrollo residencial y el barrio de Zuberoa. En Zuberoa se mantienen las edificaciones en mejor estado, se mejora la accesibilidad y se proponen dos edificios residenciales.

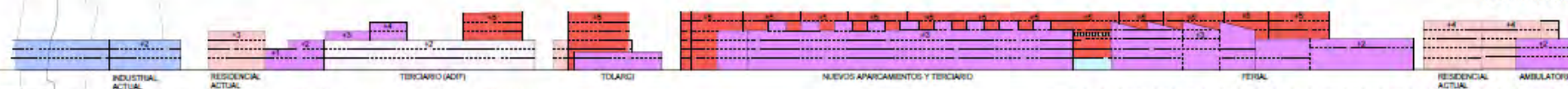


CC'
n. 1/1000

PERFIL DIVERSO



PERFIL HOMOGENEO



TOLOSA UDALA

TOLOSA

**TOLOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA PUNTUALA "SAN ESTEBAN" ERREMUARI DAGOKIONEZ**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TOLOSA, REFERIDA AL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"**

AURRERAKINA

AVANCE



ITZULTZEKO TAILERRAREN ALTERNATIBAK
ALTERNATIVAS TALLER DE DEVOLUCIÓN
ANTOLAMENDUA BONBORENEA ALBOKOAREKIN. SOLAIRU ESTANDARRA ETA PROFILAK
ORDENACIÓN CON BONBORENEA LATERAL. PLANTA TIPO Y PERFILES
TALDE EGILEA: **ARAUDI S.L.P.**
Rocío Serrano, geografo
Nekane Azarola, abogada
Luciano Pegado Bilbao, arkitekto

3.2
e: 1/2500

Urtarril 2024 Etorri

5.3.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

5.3.1. Criterios y objetivos ambientales

Pese a tratarse de un ámbito urbano bastante degradado, el barrio de San Esteban presenta unas áreas de elevado valor ambiental que deben de ser puestas en valor en la nueva ordenación del mismo configurando la INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA del nuevo desarrollo.

Se consideran áreas relevantes desde el punto de vista ambiental:

- REGATA SAN ESTEBAN/TORRE
- PARQUE ELOSEGI
- PROXIMIDAD DEL ENTORNO RURAL
- ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL Y PATRIMONIAL

Los **conflictos ambientales** que se han detectado en el ámbito son los siguientes:

- Presencia de suelos potencialmente contaminados.
- Riesgo de inundabilidad.
- Vulnerabilidad muy alta a la contaminación de acuíferos.
- Falta de integración de la regata San Esteban en el espacio urbano, estado antropizado de la misma mediante canalización.
- Zona de Protección Acústica Especial con conflictos acústicos derivados principalmente por las vías del ferrocarril.
- Grave efecto barrera de las vías del tren que aíslan al barrio.
- Falta de conectividad adecuada peatonal para el acceso al barrio, los accesos son mediante pasos bajo las vías del tren que son considerados puntos negros urbanos por la inseguridad de tránsito que generan.
- Inadecuada transición al ámbito rural con presencia de pequeñas zonas de huertas en pequeños espacios entre los edificios industriales que no guardan las condiciones de

salubridad ni higiene adecuada para este tipo de espacios y que pueden generar problemas ambientales.

- Espacios urbanos en un estado muy degradado con presencia de edificios abandonados que por su falta de mantenimiento y uso pueden presentar desde problemas ambientales derivados de las malas condiciones de limpieza, así como riesgos para los vecinos del barrio y se configuran como zonas no seguras urbanas.
- La sala Bonberenea no presenta las condiciones que este tipo de salas deberían tener, la accesibilidad y las instalaciones exteriores son inadecuadas y el entorno en el que se ubica se configura como un ámbito a regenerar.
- Problemas de accesibilidad al parque Elozegi, necesidad de adecuación de los itinerarios interiores y una nueva ubicación del acceso principal que actualmente se localiza entre las viviendas de Zuberoa.
- Utilización inadecuada del solar municipal situado en las proximidades del caserío Torrea en el que se acumulan objetos y maquinaria diversa al aire libre, configurando un emplazamiento impactante desde el punto de vista paisajístico.

Áreas que por su estado de degradación necesitan una nueva ordenación:

El ámbito presenta una zona industrial con edificaciones disarmónicas en diferentes estados de conservación de muy baja calidad paisajística. Se pueden comprobar espacios entre edificios y zonas traseras de muy baja calidad que se configuran como posibles puntos negros urbanos en relación a la seguridad y género, así como zonas insalubres y posibles focos de problemas ambientales. Conviven diferentes edificios algunos con actividades en activo y otros en evidente estado de abandono. Existe una profusión de espacios destinados a aparcamiento que deben de ser debidamente ordenados.

Áreas que necesitan de actuaciones de recuperación y mejora urbana.

- El barrio de Zuberoa presenta zonas degradadas y de baja calidad paisajística principalmente entre edificios y en las zonas traseras de las casas que lindan con la parte inferior del parque, que se configuran como puntos negros urbanos en relación a seguridad y el género, así como posibles focos de problemas ambientales (por las humedades y falta de mantenimiento que presentan). Conviene organizar los aparcamientos de manera que se localicen en una zona concreta y eviten la profusión de coches que impida el disfrute de la plaza.

- La unidad urbano-industrial en el fondo del ámbito en la zona de Laskorain presenta una profusión de zonas dedicadas a aparcamiento, algunas abandonadas, y pabellones industriales en actividad, con mejor calidad paisajística que la zona industrial adyacente del ámbito. Esta zona de pabellones industriales precisa de intervenciones de mantenimiento y adecuación de las parcelas pudiendo de esta manera mejorar su aspecto y conformar un espacio industrial de calidad. La nueva ordenación del ámbito de San Esteban debería abordar la mejora paisajística de esta zona industrial.
- El edificio del ferial presenta un mal estado de conservación y necesita de una adecuación y regeneración, así como replantearse los usos a los que puede destinarse.
- El parque Elozegi debe de ser rehabilitado según el proyecto de rehabilitación existente.

5.3.2. Análisis cualitativo de los efectos ambientales

Respecto a las alternativas planteadas, los aspectos señalados a continuación se presentan como principales características discriminatorias, para las que se realiza una comparativa cualitativa de sus efectos ambientales.

INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL Y CONECTIVIDAD ECOLÓGICA, AFECCIONES A RECURSOS NATURALES

El ámbito de San Esteban cuenta con dos activos naturales como son el Parque Elozegi y la regata Torre que son considerados espacios a conectar dentro de la nueva ordenación para la generación de una infraestructura verde municipal que aporte un componente natural al nuevo barrio y genere un espacio urbano de mayor calidad para los vecinos del mismo. De la misma manera la proximidad del suelo no urbanizable y la mejora de la conectividad con el mismo es un objetivo a alcanzar en la nueva propuesta de ordenación.

A este respecto y en lo que a infraestructura verde y conectividad ecológica se refiere, cabe destacar que la alternativa 1 NO plantea la mejora de la infraestructura verde ni mejora la conectividad ecológica del ámbito mientras que el resto de alternativas analizadas en este Avance se valoran positivamente al plantear el descubrimiento de la regata San Esteban y la generación de un anillo verde urbano que comunica el parque Elozegi con dicha regata. Este anillo verde se configura como un corredor natural urbano en el que se verá facilitada la movilidad de la fauna urbana, siendo a su vez una propuesta mitigadora de los efectos del cambio climático y generadora de un espacio urbano mucho más saludable. Son las alternativas 3.1 y 3.2 las mejor valoradas sensiblemente en cuanto a la infraestructura verde municipal y la conectividad al estructurar una zona central donde los espacios verdes son dominantes sin viales rodados que ejerzan de barrera para la conectividad con la zona rural del noroeste del ámbito.



ANÁLISIS CUALITATIVO DE EFECTOS AMBIENTALES
Infraestructura verde y conectividad ecológica



ARTIFICIALIZACIÓN DE SUELOS:

En lo que a consumo y artificialización de suelos se refiere, hay que tener en cuenta que el ámbito se encuentra artificializado con presencia de numerosas edificaciones y espacios antropizados, con muy pocas zonas de suelo natural.

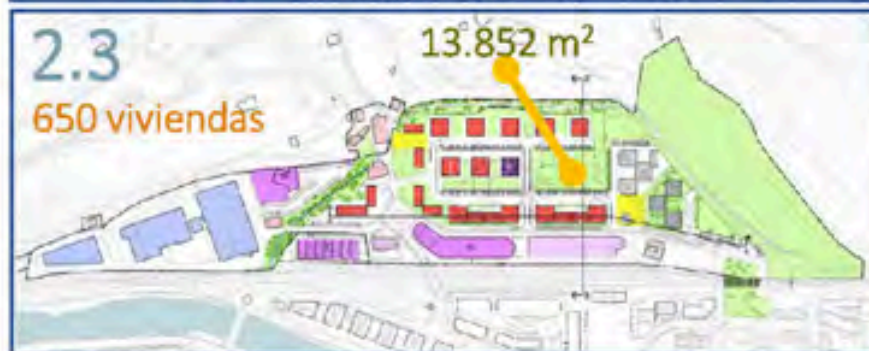
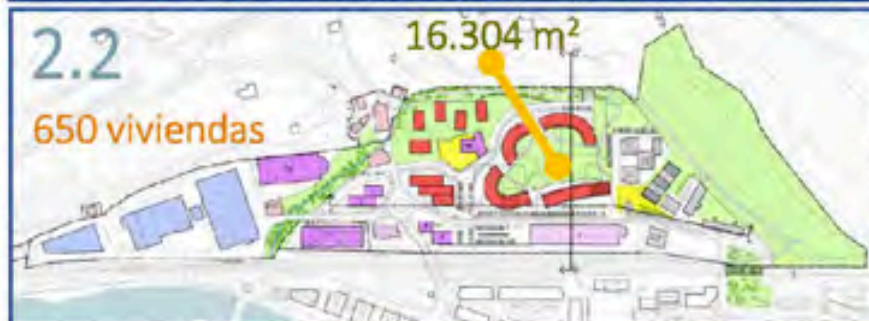
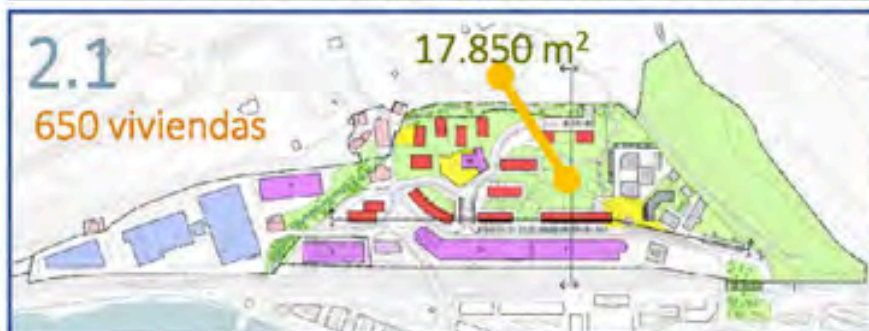
Analizando las diferentes alternativas se comprueba que las que mayor edificabilidad y número de viviendas la propone la alternativa 1 (PGOU vigente) con 1.200 viviendas y una ocupación muy intensiva del espacio. Entre las alternativas propias de este Avance, son las alternativas 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 (1,45m²/m² de edificabilidad y 650 viviendas) las que mayor número de viviendas plantean. Mientras que las alternativas 3.1 y 3.2 plantean menor número de viviendas (450) con una menor edificabilidad en el ámbito. Este hecho conllevará que las cinco primeras alternativas generen una mayor artificialización de suelos asociada al mayor número de edificaciones que se plantean.

En cuanto a la superficie de espacios verdes, la alternativa 1 propone la menor superficie al proponer una densificación residencial mayor para el nuevo barrio. Entre las alternativas del Avance las cuatro primeras alternativas (2.1 a 2.4) proponen menor superficie de espacios verdes, mientras que las alternativas 3.1. y 3.2 en su ordenación y por su menor intensificación de la ocupación del ámbito, plantean una superficie notablemente mayor de espacios verdes, que supone una menor artificialización de los suelos.

Se concluye, por tanto, que son las alternativas 3.1 y 3.2 las que menor artificialización de suelos generarán en sus desarrollo.



ANÁLISIS CUALITATIVO DE EFECTOS AMBIENTALES Artificialización de suelos / Espacios verdes



IMPACTO VISUAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA, CALIDAD DEL PAISAJE URBANO.

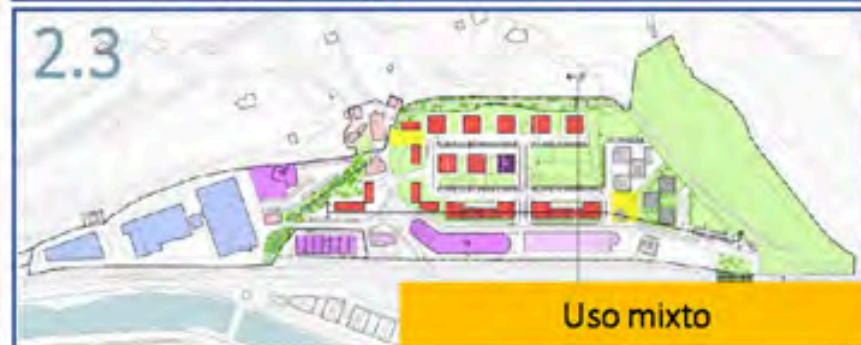
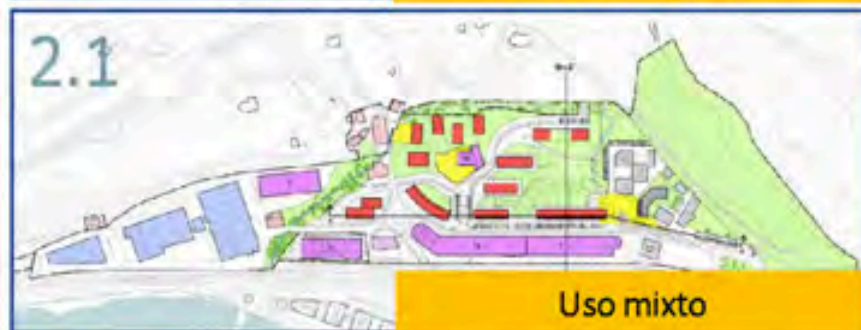
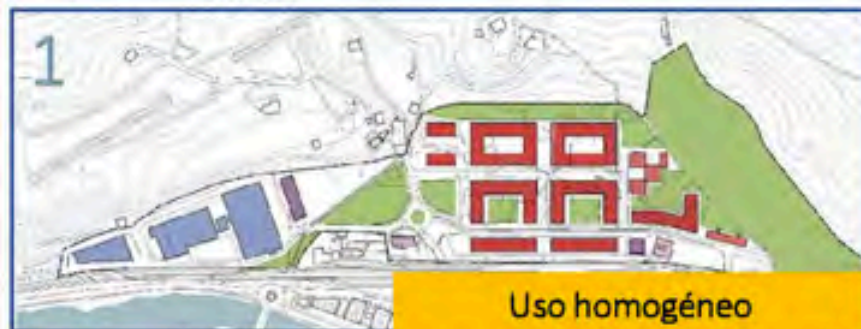
En cuanto a la complejidad funcional (simultaneidad de usos y actividades) únicamente la alternativa 1 plantea un uso único residencial del ámbito, mientras que en las alternativas del Avance se plantean usos mixtos, por lo que éstas se valoran positivamente para este factor del paisaje urbano.

Atendiendo a la fragmentación del paisaje urbano, desde este análisis cualitativo de las diferentes alternativas planteadas se valoran más positivamente las alternativas 3.1 y 3.2, puesto que la ordenación planteada con el gran parque central con espaciosas zonas verdes y sin grandes viales que lo atravesasen sino justo los de acceso a los edificios, genera un espacio más armónico y paisajísticamente más integrado.

En lo que a la eliminación de intrusiones visuales se refiere, todas las alternativas se valoran positivamente, puesto que proponen la regeneración de un ámbito que en zonas se encuentra muy degradado con numerosas intrusiones visuales que se verán eliminadas con la nueva ordenación propuesta. Se valora muy positivamente la eliminación del edificio de Bonberenea y su recolocación, en un nuevo edificio, siendo considerado el edificio actual una intrusión visual en el ámbito.

Finalmente, en cuanto a la calidad visual del espacio urbano, todas las alternativas plantean la mejora del acceso al parque Elozegi, elemento natural identitario del ámbito. Se valora muy positivamente el descubrimiento de la regata San Esteban que plantean todas las alternativas así como la creación de un paseo que la recorra y pueda unir los dos espacios naturales del ámbito (Elozegi parkea y la regata)

A la vista de los aspectos analizados y como conclusión de las afecciones paisajísticas de las diferentes alternativas, se puede concluir que la alternativa 3.2 es la que propone unas afecciones paisajísticas más positivas y armoniosas.



GENERACIÓN DE INERTES – PROCESOS EROSIVOS EN LA CONSTRUCCIÓN

Se parte de la premisa de que todas las alternativas planteadas proponen la regeneración integral del ámbito, con la demolición de los edificios que ocupan la zona central del ámbito, y con la consiguiente producción de residuos de demolición.

Teniendo en cuenta lo mencionado en el párrafo anterior, se puede entender que aquellas alternativas con mayor número de viviendas y mayor artificialización de suelos serán las que mayor volumen de movimientos de tierras y producción de residuos generen. Claramente es la alternativa 1 la que propone una mayor artificialización de suelo asociado a un mayor número de viviendas y una ocupación densificada del espacio por lo que es la alternativa peor valorada. Entre las alternativas del Avance, son las alternativas 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 las que mayor ocupación de suelos proponen, generando afecciones sobre la geomorfología derivadas del mayor volumen de movimientos de tierras produciendo, durante las obras, una afección al paisaje mayor, mayor consumo energético de la maquinaria necesaria para ejecutar los desmontes y rellenos, y mayor volumen de emisiones atmosféricas y de ruido, con los consiguientes efectos negativos sobre el hábitat humano y faunístico derivados. De la misma manera, el mayor volumen de movimientos de tierras puede excitar fenómenos erosivos más intensos.

Se concluye por tanto, que son las alternativas 3.1 y 3.2 las que menor volumen de inertes generarán, con una menor artificialización de suelos y mayor superficie de espacios verdes.



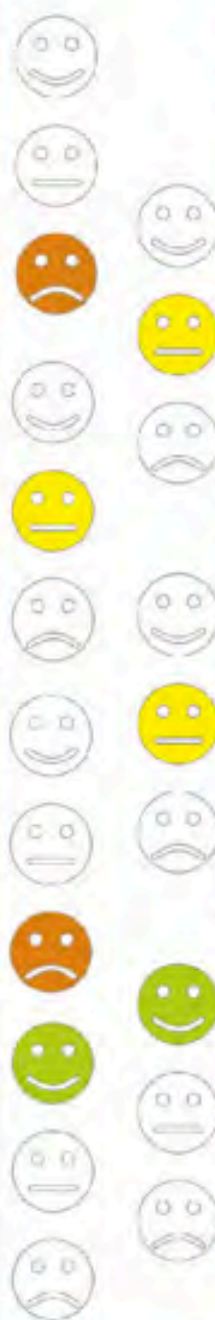
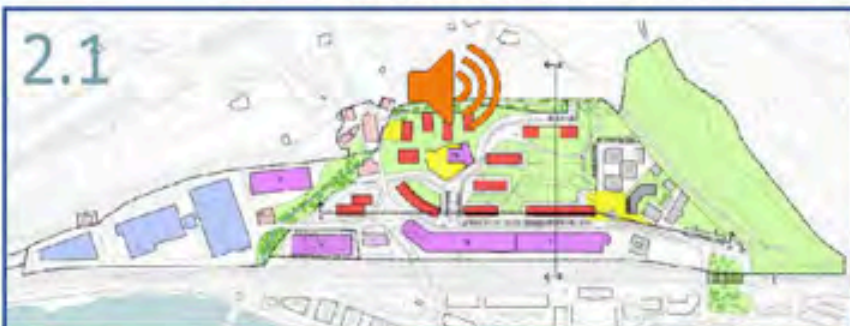
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:

Las alternativas 2.1, 2.2, 2.4 y 3.1 plantean la colocación de Bonberenea próxima a las zonas residenciales. Al tratarse de un espacio de ocio y conciertos, se considera que este tipo de actividad es potencialmente generadora de impactos acústicos por lo que se prevén afecciones acústicas sobre las viviendas próximas planteadas. La propuesta sobre Bonberenea de la alternativa 2.3 y 3.2 se valora más positivamente desde el punto de vista de los riesgos ambientales en lo que a contaminación acústica se refiere, siendo la alternativa 3.2 la mejor valorada al plantear además del traslado de Bonberenea fuera de la zona residencial, los viales centrales únicamente para acceso a los edificios, sin aparcamientos lo que reducirá notablemente el tráfico en el nuevo barrio residencial y minimizará la afección acústica.



TOLOSA

ANÁLISIS CUALITATIVO DE EFECTOS AMBIENTALES Contaminación acústica / confort población



MEDIO AMBIENTE URBANO

En lo que al medio ambiente urbano se refiere, la alternativa 1 no planteaba ni el parque fluvial asociado a la regata torre ni la conexión mediante un corredor verde de este activo natural con el Parque Elozegi, por lo que es valorada negativamente. Las alternativas del avance plantean una gran superficie de espacios verdes con lo que el ambiente urbano se verá muy favorecido. Las propuestas 3.1 y 3.2 con la gran zona central ajardinada son, desde el punto de vista del medio ambiente urbano, las propuestas mejor valoradas. De la misma manera se plantean paseos que recorren el nuevo barrio generado, así como un anillo verde que como se ha analizado anteriormente favorecerá la biodiversidad urbana y por tanto el medio ambiente urbano.

En cuanto a la accesibilidad y movilidad, todas las alternativas del avance plantean una accesibilidad rodada y peatonal al barrio, valorándose muy positivamente la propuesta de la creación de un nuevo edificio de aparcamientos. La alternativa 1 no propone esta dotación de aparcamientos, siendo valorada negativamente.

En consecuencia a excepción de la alternativa 1, que es valorada negativamente, todas las alternativas propias de este avance son favorables en cuanto a la calidad del medio ambiente urbano.



TOLOSA

ANÁLISIS CUALITATIVO DE EFECTOS AMBIENTALES Movilidad / Estacionamientos



5.3.3. Resumen de la valoración de alternativas

Analizadas las diferentes alternativas se pueden resumir las siguientes valoraciones:

Elemento	Afección potencial	Alt.1	Alt.2.1	Alt.2.2	Alt.2.3	Alt.2.4	Alt.3.1	Alt.3.2.
RECURSOS NATURALES	Afección a cauces fluviales							
	Afección sobre vegetación de Interés							
	Afección sobre fauna de interés							
	Afección sobre la conectividad ecológica							
RECURSO SUELO	Artificialización de suelos							
PAISAJE	Complejidad funcional							
	Fragmentación del paisaje urbano							
	Eliminación de intrusiones visuales							
	Calidad visual del espacio urbano							
RESIDUOS	Movimientos de tierra y cambios en la topografía							
CONTAMINACIÓN	Contaminación acústica y vibraciones							
MEDIO AMBIENTE URBANO	Mejoras en la accesibilidad, movilidad e intermodalidad							
	Creación de nuevos espacios verdes urbanos y/o vías de conectividad con el Suelo No Urbanizable							

CRITICO
SEVERO
MODERADO
COMPATIBLE
POSITIVO
+

Únicamente la alternativa 1 presenta impactos críticos, y en comparación con el resto de alternativas es la que mayores afecciones ambientales puede generar. El resto de alternativas son valoradas positivamente pudiéndose destacar la alternativa 3.2 la cual resulta la mejor valorada.

6 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

Una vez aprobada definitivamente la Modificación del PGOU de Tolosa referido al ámbito de San Esteban, se tramitarán y aprobarán los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de reparcelación, Proyecto de urbanización y proyectos de edificación.

7

ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE

7.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO

El ámbito urbanístico “San Esteban” está situado en la margen izquierda de la red ferroviaria de RENFE, que linda al noroeste con zona rural.



Figura 04: Plano localización general del ámbito de la MPGOU. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

Con una superficie total de 127.361 m², existen en él tres realidades diversas. Por un lado, una zona industrial situada en su extremo Sureste, que el vigente PGOU consolida. Por otro, el denominado parque Elozegi, que el PGOU también consolida. Y, por último, el resto del ámbito (denominado Subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”), en el que el citado PGOU prevé un importante desarrollo residencial.

Coexisten en el Ámbito realidades diversas que van desde edificaciones residenciales y de actividades económicas hasta las instalaciones públicas -ferial, ambulatorio, etc.-, además del denominado Parque Elozegi.

La red ferroviaria de Renfe separa el barrio del resto del núcleo de Tolosa, y dificulta las conexiones del mismo con el centro acrecentando su carácter periférico con respecto al resto del ensanche.

En la actualidad, San Esteban es un barrio degradado, al menos en gran parte, en el que no se han ejecutado las previsiones de los planeamientos anteriores al Plan General vigente. En la actualidad confluyen realidades de muy diversa índole:

- Edificios de uso industrial, muchos de ellos en estado de abandono. Otros, en cambio, mantienen alguna actividad (algunos de ellos de carácter municipal) como por ejemplo la brigada municipal en el edificio denominado Unipapel.
- El grupo de viviendas Zuberoa, que en un principio debe quedar consolidado, pero que necesita actuaciones de rehabilitación.
- Grupo de edificios cercano al grupo Zuberoa.
- Ferial, edificio destinado a equipamiento municipal, que debe rehabilitarse.
- “Bonberenea”, que desarrollando una actividad sin licencia municipal plantea, además grandes problemas para una ordenación coherente del ámbito.
- Suelo para aparcamiento público en superficie.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Figura 05: Plano topográfico del ámbito la MPGOU. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia.

Orografía y pendientes

El factor PENDIENTE es uno de los más determinantes en cuanto a las potenciales limitaciones de uso que implica, ya que, por una parte, cuanto más elevada es dicha pendiente menor es el espesor de suelo edáfico presente, y por otra mayor son las dificultades de implementar cualquier tipo de actividad. Además, grandes pendientes excitan los fenómenos de escorrentía y dificultan el enraizamiento de especies vegetales, disminuyendo la fitoestabilización del suelo y favoreciendo los procesos erosivos.

Para el análisis de esta variable se ha realizado, mediante tecnología SIG, una interpolación de la pendiente en base al MDT LIDAR facilitado por GEOEUSKADI

(https://www.geo.euskadi.eus/lidar/DatosDescarga/LIDAR_2017_ETRS89/)

Mediante esta metodología se comprueba que la zona de afección del ámbito presenta una topografía eminentemente llana, en la que la zona ocupada por las actividades económicas y las viviendas se sitúan en esta zona más baja sin apenas pendiente, mientras que la zona del Parque Elosegí presenta pendientes muy considerables.

Las diferencias de cota oscilan entre una altura de cota 80m, aproximadamente en la calle San Esteban, a una altura de casi 140m en la zona más alta del parque Elosegí.

Las zonas urbanizadas y con presencia de edificaciones se localizan en cotas próximas por lo que las actuaciones a desarrollar en el ámbito no supondrán grandes afecciones en lo que a la a esta variable se refiere. La accesibilidad en el parque Elosegí se ve dificultada por las pendientes que presenta, factor que deberá ser abordado por la presente Modificación Puntual del PGOU de Tolosa.

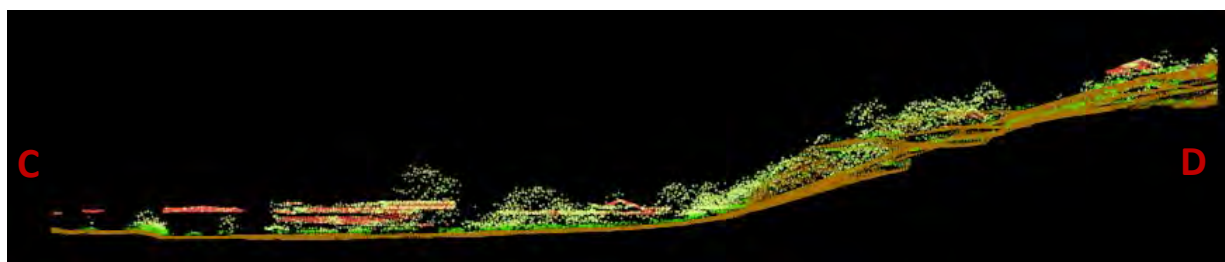


Figura 06: Perfil longitudinal y transversal del ámbito de San Esteban. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia



Figura 07: Mapa de pendientes del ámbito. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

El factor topográfico resulta un factor importante a la hora de determinar los posibles impactos de las actuaciones en el territorio, tanto desde el punto de vista geotécnico y de los procesos y riesgos geofísicos como desde el punto de vista de la incidencia visual y la visibilidad de las actuaciones que se plantean.

La propuesta la presente Modificación de PGOU al tratarse de una zona principalmente llana, no va suponer movimientos de tierras y afectaciones a la topografía del ámbito lo que minimiza la excitación de riesgos geofísicos que pudiesen generarse a la hora del desarrollo de las obras de edificación y urbanización del ámbito.

7.2.- Medio físico abiótico

1.- Geología - Geomorfología

El ámbito de San Esteban carece de elementos singulares destacables desde el punto de vista geológico-geomorfológico. Los suelos están en su mayor parte artificializados, siendo los de carácter natural limitados y carentes de singular valor.

Las zonas más bajas del ámbito, en la que se localizan las edificaciones, principalmente se caracterizan por una litología de tipo aluvial-aluvio coluvial. Por otra parte, la zona del parque Elosgi se caracteriza por una litología de calizas impuras y calcarenitas, de carácter mucho más permeable, propias del Jurásico (infralías calizo dolomítico).

Desde el punto de vista litomorfológico, el área de estudio está conformado mayoritariamente por depósitos aluviales y aluvio-coluviales del cuaternario. La estratigrafía se caracteriza por:

- *Depósitos aluviales y aluvio-coluviales. (Cuaternario)*

Este término agrupa los depósitos aluviales que conforman la llanura de inundación del curso fluvial del Urumea así como otros que se han generado a consecuencia de una dinámica mixta fluvial y de laderas, generalmente bordeando a los depósitos aluviales, pero sin límite preciso con los anteriores.

Estos depósitos, que constituyen el relleno de los fondos de valle, se caracterizan por presentar gravas redondeadas de naturaleza variada (dependiendo del área fuente) en proporciones y organizaciones diversas.

Esporádicamente aparecen pequeñas acumulaciones de arcillas con un alto grado de pureza (episodios de desbordamiento).

Dado que se trata de una zona de desembocadura, donde existe dinámica mixta fluviomareal se puede apreciar una mayor abundancia de los tamaños finos areno-limosos en la parte superior del depósito.

Los espesores son muy variables y difíciles de estimar debido a la falta de secciones verticales de los materiales acumulados, aunque por término medio, el regolito puede alcanzar hasta los cuatro metros de potencia.

- *Carniolas. Brechas intraformacionales (Infralías-Lias calizo-dolomítico).* Este término incluye niveles brechoides pulverulentos de tonos grises y rosados, con huecos centimétricos, amigdaloides, debido a la disolución de yeso (carniolas); brechas calcáreas y brechas intraformacionales, con fragmentos de formas irregulares de arcillas verdosas. La base de este término es siempre un contacto mecanizado. Se le atribuye una edad Hettangiense inferior.

- *Calizas grises, calizas dolomíticas y pasadas de carniolas (Lías indiferenciado)*. Se trata de un



Figura 08: Mapa litológico del ámbito. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

GEOMORFOLOGÍA

Esta variable representa todos aquellos rasgos morfológicos de interés, que no aparecen recogidos, de forma explícita o implícita, en otras variables del medio abiótico, tales como la red de drenaje, pendientes, etc. El tipo de información se refiere sobre todo a los rasgos resultantes de la dinámica natural, e incluso, de la propia actividad humana. El estudio de esta faceta es determinante ya que puede representar por sí mismo un factor limitante en el uso del territorio, proporcionando información sobre ciertos procesos que afectan al mismo y que pueden interferir con las actividades humanas.

Como se ha mencionado anteriormente, se trata de un ámbito eminentemente antropizado por lo que, desde el punto de vista geomorfológico, se puede hablar de un sistema antropogénico, así como

de una geomorfología de acúmulo de ladera de grano fino. Este tipo de morfología no presenta riesgos asociados. Sin embargo, el sistema de laderas se pueden presentar problemas ambientales de tipo erosivos y de deslizamientos.

Los sistemas presentan características geomorfológicas que determinan el comportamiento del territorio y los problemas que pueden derivarse por la propia morfología. Las formaciones geomorfológicas que se pueden localizar en San Esteban según la cartografía disponible (del año 1999 y actualizado en 2010) son las siguientes:

Sistema Fluvial:

- Aluvial

Sistema de laderas:

- Acúmulo de ladera de grano fino

Los diferentes sistemas y formaciones geomorfológicas presentes en el ámbito pueden presentar los siguientes **problemas ambientales**:

- **Zonas aluviales:** Los suelos de origen aluvial son especialmente fértiles y la proximidad del agua permite el desarrollo de la horticultura en la llanura de inundación, siendo, por tanto, la presión antrópica para el uso de estos suelos, el mayor de sus problemas ambientales. En el caso de San Esteban concretamente esto es lo que ha ocurrido, la llanura aluvial del Oria ha sido transformada totalmente y ocupada antrópicamente. Otro problema que pueden presentar estas zonas es la contaminación de las aguas, hecho que deriva inevitablemente en la alteración de los ecosistemas.
- **Sistema de laderas:** Debido a la extensión territorial que cubren los tres Sistemas mencionados, éstos presentan varios y graves problemas de orden medioambiental. Por un lado, la explotación intensiva de los recursos forestales incide desfavorablemente en la acentuación de los procesos erosivos y en la removilización de las laderas. Esto se debe, en parte, a técnicas de explotación inadecuadas. Por otro lado, la densidad de masa arbolada de especies exóticas favorece el desarrollo de incendios, a veces de carácter catastrófico, con graves efectos producidos sobre la cubierta edáfica. En este sentido, también son notables los impactos negativos originados por la apertura de pistas forestales.

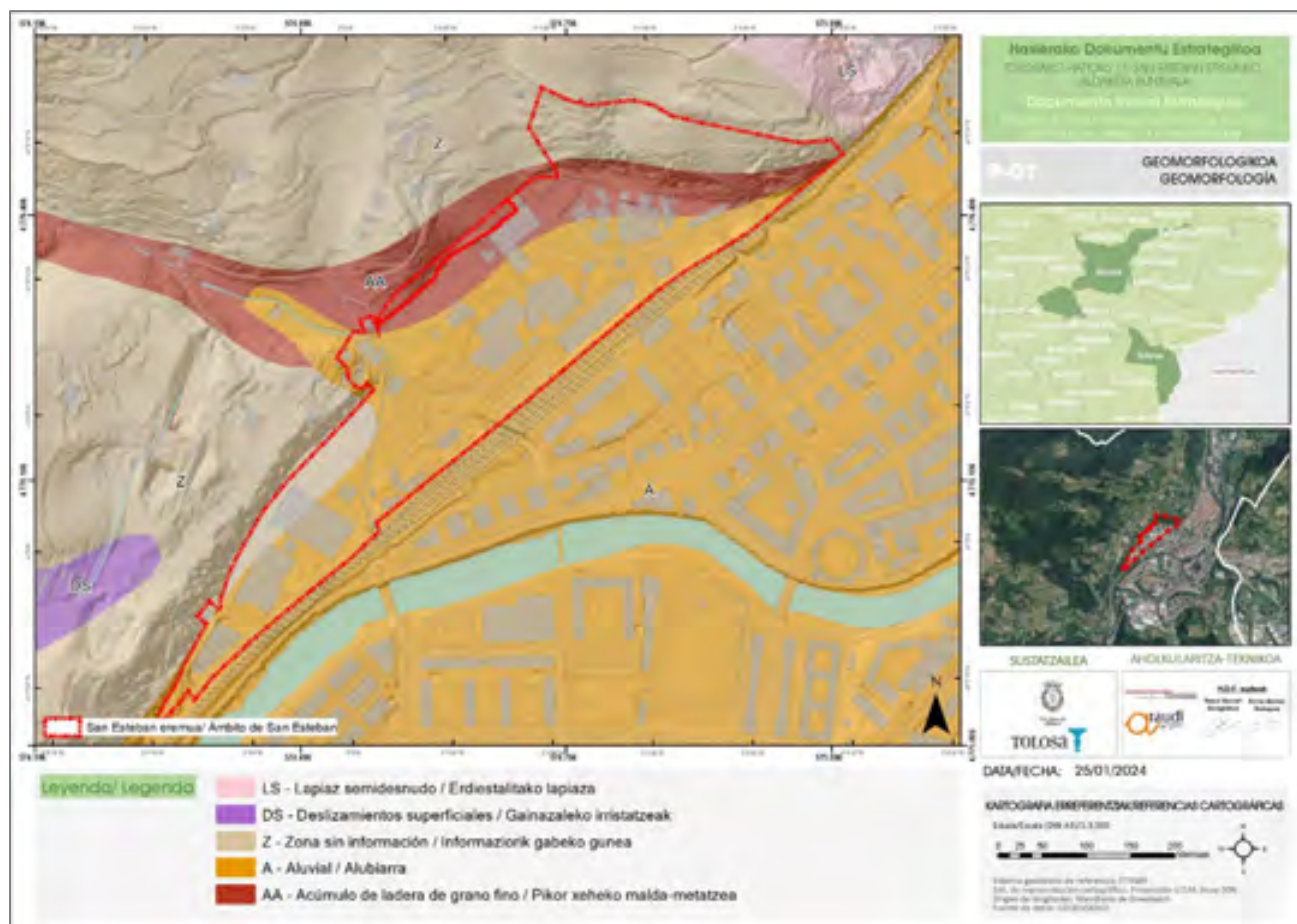


Figura 09: Mapa geomorfología del ámbito. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

Como se puede comprobar en el mapa superior (mapa 007, Geomorfología) el ámbito se localiza principalmente en una morfología aluvial, propia del sistema Fluvial. Este sistema está caracterizado por un proceso dinámico, que es la circulación de las aguas en superficie, aportadas por las precipitaciones. De ello resulta una organización de la red de drenaje; tal organización está representada por una estructura jerarquizada, por la que las aguas circulan progresivamente hacia un número restringido de cursos. Esta organización tiene la peculiaridad de ser observable directamente. El sistema Fluvial, experimenta modificaciones a lo largo del tiempo, evolucionando de modo paralelo y definiendo un capítulo de interrelaciones con los sistemas de Vertientes.

La llanura de inundación es la porción de un valle fluvial, adyacente al canal o cauce, que está constituida por depósitos sedimentados por el propio río y que puede ser cubierta por el agua cuando se produce un desbordamiento del canal durante una avenida, de extrema importancia, porque es aquí donde se ubica buena parte de los asentamientos urbanos de Tolosa.

La presión antrópica ejercida sobre este Sistema es elevada, siendo en consecuencia los problemas ambientales que presenta importantes. La contaminación o polución de las aguas es quizá el más evidente y conocido de estos problemas, lo que supone una alteración fundamental de la calidad de

las mismas y una degradación de los ecosistemas. Otro problema ambiental asociado a la dinámica fluvial, es el riesgo de inundación.

PERMEABILIDADES

En relación con la disposición litológica del sustrato y la cubierta de los depósitos superficiales, se presenta una permeabilidad baja por fisuración las margas y margocalizas masivas, una permeabilidad media por porosidad de los depósitos aluviales y aluviocoluviales y permeabilidad alta por fisuración, que corresponde con las calizas impuras y calcarenitas.

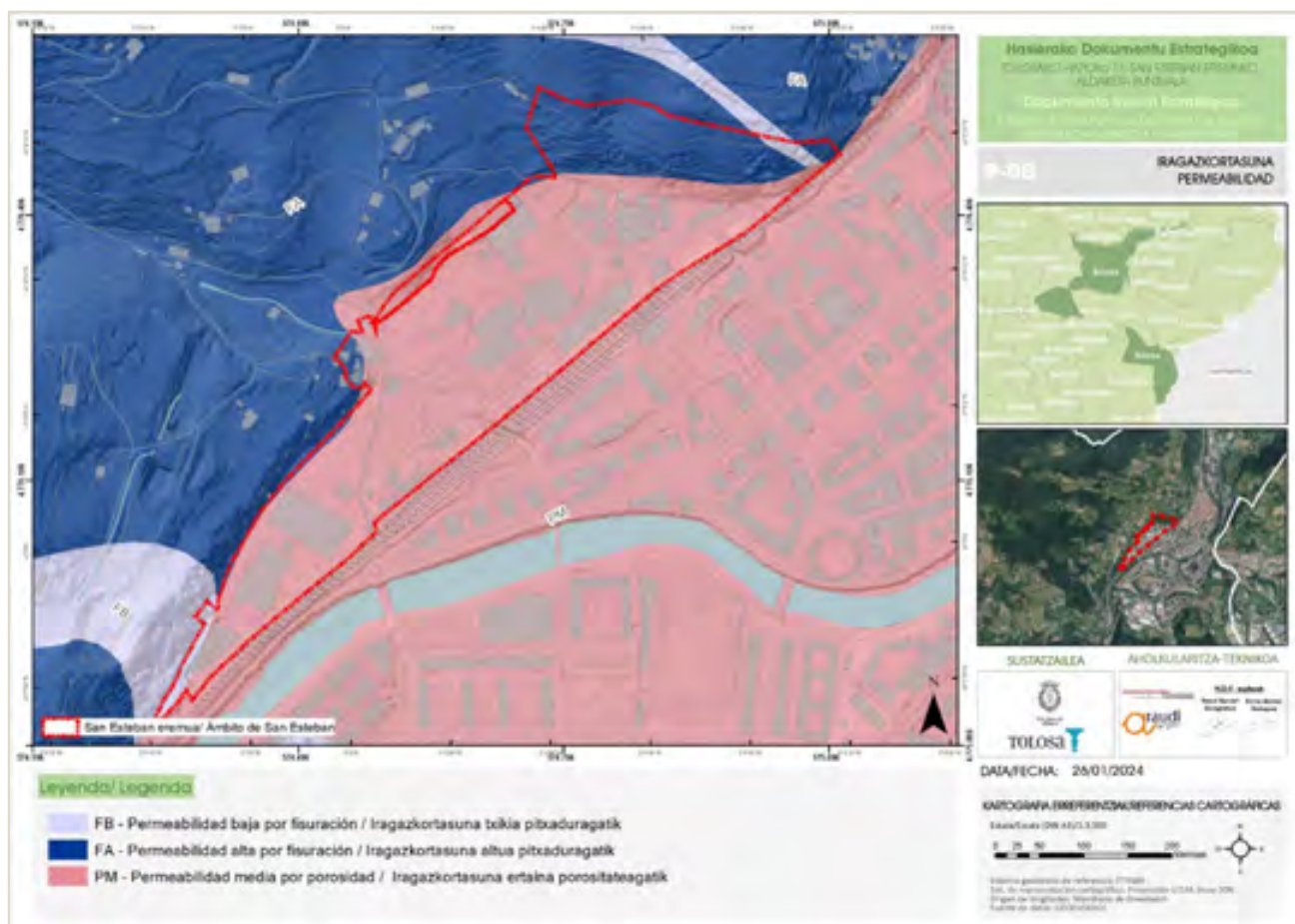


Figura 010. Permeabilidad. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi.

LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO

La nueva legislación referida a la Conservación de la Naturaleza, comienza a mencionar de manera explícita el patrimonio geológico y la geodiversidad. Así, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, incluye en sus principios inspiradores la conservación de la geodiversidad, definiéndola como parte del patrimonio natural y estableciendo que su protección es deber de las Administraciones Públicas que; “deben dotarse de herramientas que permitan conocer el estado de conservación del patrimonio natural y con base en este conocimiento podrán diseñarse las medidas a adoptar para asegurar su conservación, integrando en las políticas sectoriales los objetivos y las previsiones necesarios para la conservación y valoración del patrimonio natural, la protección de la biodiversidad, la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales.” De este modo, la citada Ley contempla, entre los instrumentos para el conocimiento y la planificación del patrimonio natural y de la biodiversidad, la creación de un Inventario de Lugares de Interés Geológico representativo de, al menos, las unidades y contextos geológicos de relevancia mundial.

Los lugares de interés geológico son aquellas áreas que muestran una o varias características consideradas de importancia dentro de la historia geológica de una región natural.

En el caso de Gipuzkoa y la CAPV dichos lugares de interés geológico fueron recogidos primeramente en el mapa de “puntos de interés geológico”, elaborado en el marco del “Estudio geomorfológico de Gipuzkoa” (DFG, noviembre 1990), es un catálogo exhaustivo de aquellos rasgos geológicos que, por su rareza, presentan interés científico, didáctico o divulgativo.

Posteriormente y en el marco de la elaboración de la Estrategia de Geodiversidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2020 se ha elaborado el ***“Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV”***.

El ámbito de análisis NO presenta ningún punto de interés ni Lugar de Interés Geológico que esté incluido en el Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV.

2.- Hidrología e hidrogeología

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El ámbito se incluye en la ‘Unidad Hidrológica (UH) del Oria’, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017). La red hidrográfica pertenece a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, su mayor parte a la Unidad Hidrológica (UH) Oria y al ámbito de las cuencas intercomunitarias.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico

En el ámbito cabe destacar la presencia de la regata San Esteban (también llamada regata Torre), que, en la actualidad se presenta cubierta en su mayor parte a su paso por el ámbito.



Figura 011:Plano: Red hidrográfica superficial. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi.

Calidad de las aguas superficiales

Consultado el informe de resultados de la campaña 2022 de la “Red de Seguimiento del estado biológico de los ríos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. 2022” se recogen tanto los datos de la estación aguas arriba en Ikaztegieta (Oria V) y aguas debajo de Tolosa en Irura (Oria VI) así como en la estación de Salubita.

Tabla 61 Resumen del grado de cumplimiento de objetivos medioambientales. Estado ecológico. Eje principal Oria.

Masa	Estado/ potencial ecológico		Estado objetivo ecológico	Tendencia
	2022	2018-2022		
Oria I	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Estable
Oria II	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Inestable
Oria III	Deficiente	Moderado	Incumplimiento leve dentro de plazo	Mejora
Oria IV	Moderado	Deficiente	Incumplimiento grave dentro de plazo	Empeora
Oria V	Moderado	Moderado	Incumplimiento leve dentro de plazo	Inestable
Oria VI	Moderado	Bueno	Cumplimiento	Mejora

Tabla 62 Resumen del grado de cumplimiento de objetivos medioambientales. Estado ecológico. Tributarios Oria e Inurritza.

Masa	Estado/ potencial ecológico		Estado objetivo ecológico	Tendencia
	2022	2018-2022		
Estanda	Deficiente	Moderado	Incumplimiento leve dentro de plazo	Inestable
Agauntza I	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Estable
Agauntza II	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Estable
Zaldibia	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Estable
Amezketza I	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Estable
Amezketza II	Moderado	Bueno	Cumplimiento	Inestable
Salubita	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Inestable
Araxes II	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Estable
Berastegi	Moderado	Moderado	Incumplimiento leve	Inestable
Asteasu I	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Estable
Asteasu II	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Mejora
Leizaran I	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Estable
Leizaran II	Bueno	Bueno	Cumplimiento	Inestable
Inurritza-A	Moderado	Moderado	Incumplimiento leve dentro de plazo	En obras

Figura 012 Estado/potencial ecológico masa del Oria. Fuente: https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/red_rios_2022/es_def/adjuntos/RSEBR_2022_MEMORIA.pdf

La masa Oria V, representada por ORI260 aguas arriba de Ikaztegieta, presenta un estado ecológico moderado que viene determinado por las comunidades faunísticas: los macroinvertebrados presentan valores un tanto escasos de riqueza total y específica y en cuanto a la fauna piscícola, el problema es la escasez de trucha (ausente sólo en 2018) y/o el exceso de barbo y/o loina. Estos incumplimientos faunísticos sólo están corroborados por una calidad del agua insuficiente según el fitobentos en la primera y última campaña del quinquenio.

La masa Oria VI, al final de la cuenca y representada por ORI424 en Irura y ORI606 en Lasarte, ha mejorado su situación en los últimos años y muestra una calidad del agua buena, tal y como indican los organismos fitobentónicos y los indicadores fisicoquímicos de forma reiterada. En ambos puntos la fauna piscícola presenta alteraciones que gracias, principalmente, a la presencia de trucha se han corregido en las últimas campañas. En ORI606 los macroinvertebrados muestran deficiencias debido a una riqueza total algo escasa.

Tabla 63 Resumen de elementos de calidad de estado ecológico. Quinquenio 2018-2022. Unidad Hidrológica Oria. *Dato de la última campaña.

Masa	Punto	Elemento de calidad	2018	2019	2020	2021	2022
Oria IV	ORI230	Potencial ecológico	Moderado	Moderado	Moderado	Bueno	Deficiente
		Macroinvertebrados	Moderado	Deficiente	Moderado	Moderado	Moderado
		Fitobentos	Bueno	Bueno	Moderado	Bueno	Bueno
		Fauna Piscícola	Bueno	Bueno*	Malo	Deficiente	Moderado
		Estado biológico	Moderado	Deficiente	Malo	Deficiente	Moderado
		Fisicoquímica	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Hidromorfología	--	--	Moderado	Moderado	Moderado
		Estado ecológico	Moderado	Deficiente	Malo	Deficiente	Moderado
Oria V	ORI260	Macroinvertebrados	Moderado	Moderado	Moderado	Moderado	Moderado
		Fitobentos	Moderado	Bueno	Bueno	Bueno	Moderado
		Fauna Piscícola	Moderado	Bueno	Moderado	Moderado	Moderado
		Estado biológico	Moderado	Moderado	Moderado	Moderado	Moderado
		Fisicoquímica	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Hidromorfología	--	--	Moderado	Moderado	Moderado
		Estado ecológico	Moderado	Moderado	Moderado	Moderado	Moderado
Oria VI	ORI424	Macroinvertebrados	Muy Bueno	Bueno	Bueno	Muy Bueno	Bueno
		Fitobentos	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Fauna Piscícola	Moderado	Moderado*	Moderado	Moderado*	Bueno
		Estado biológico	Moderado	Moderado	Moderado	Moderado	Bueno
		Fisicoquímica	Muy Bueno	Muy Bueno	Bueno	Bueno*	<Bueno
		Potencial ecológico	Moderado	Moderado	Moderado	Moderado	Bueno
	ORI606	Macroinvertebrados	Moderado	Deficiente	Moderado	Moderado	Deficiente
		Fitobentos	Muy Bueno	Muy Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Fauna Piscícola	Moderado	Deficiente	Deficiente*	Bueno	Bueno
		Estado biológico	Moderado	Deficiente	Deficiente	Moderado	Deficiente
		Fisicoquímica	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Potencial ecológico	Moderado	Deficiente	Deficiente	Moderado	Deficiente
	Oria VI	Macroinvertebrados	Bueno	Moderado	Bueno	Bueno	Moderado
		Fitobentos	Muy Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Fauna Piscícola	Moderado	Deficiente	Moderado	Bueno	Bueno
		Estado biológico	Moderado	Deficiente	Moderado	Bueno	Moderado
		Fisicoquímica	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Hidromorfología	--	--	Malo	Malo	Malo
		Potencial ecológico	Moderado	Deficiente	Moderado	Bueno	Moderado

Fuente:

https://www.uragentzia.euskadi.eus/contenidos/informacion/seguimiento_ultimos_informes/es_def/adjuntos/RSEBR_2022_MEMORIA.pdf

En la cuenca medio-baja del Oria hay cinco tributarios importantes que tienen categoría de masa de agua: **Salubita**, Araxes y Berastegi, que constituyen una masa de agua, y Asteasu y Leizaran, divididos en dos masas. De estas siete masas, sólo Berastegi (representado por OZE107 en Zelaieta) incumple su objetivo de buen estado ecológico para el quinquenio debido a la pérdida de calidad

experimentada por los macroinvertebrados en las últimas campañas (han descendido tanto la riqueza total como específica). De forma puntual también se han registrado incumplimientos en otras masas, siempre ligados al elemento macroinvertebrados.

Tabla 64 Resumen de elementos de calidad de estado ecológico. Quinquenio 2018-2022. Unidad Hidrológica Oria e Inurritza.
*Dato última campaña. † dato OZI034 (OZI042 no operativa).

Salubita	OSA045	Macroinvertebrados	Bueno	Moderado	Moderado	Bueno	Bueno
		Fitobentos	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Fauna Piscícola	Bueno	Bueno*	Bueno	Bueno*	Bueno*
		Estado biológico	Bueno	Moderado	Moderado	Bueno	Bueno
		Fisicoquímica	Muy Bueno	Muy Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
		Hidromorfología	—	—	Malo	Malo	Malo
		Estado ecológico	Bueno	Moderado	Moderado	Bueno	Bueno

Fuente:

https://www.uragentzia.euskadi.eus/contenidos/informacion/seguimiento_ultimos_informes/es_def/adjuntos/RSEBR_2022_MEMORIA.pdf

REGISTRO DE ZONAS PROTEGIDAS (PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN CANTÁBRICO ORIENTAL)

El registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental (RZP) incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria y otras normativas. Si tenemos en consideración el entorno del ámbito, es decir incluyendo el río Oria, señalar que el RZP no incluye ninguna zona protegida en el mismo.

HIDROGEOLOGÍA

El barrio de San Esteban forma parte de la unidad hidrogeológica Gatzume-Tolosa del Dominio Anticlinorio Norte y, dentro de ella, del denominado sector Tolosa de la subunidad Ernio, en el que se encuentran los acuíferos de Tolosa y Urkizu, constituidos por materiales jurásicos y urgonianos respectivamente. El primero de ellos es drenado por el manantial Estación. De acuerdo con la red de vigilancia del estado de las aguas subterráneas de la CAPV la masa de agua presenta un *buen estado cuantitativo y un buen estado químico* por lo que el **estado global se clasifica como bueno**. No se han identificado presiones significativas ni impactos, por lo que se considera que no hay riesgo de incumplir los objetivos medioambientales.

Las propiedades hidrogeológicas de los materiales que conforman el ámbito de San Esteban (**zona de interés hidrogeológico** según la cartografía disponible en Geoeuskadi- Aguas-Ura/Estudios de calidad de suelo/Zonas de Interés Hidrogeológico), presentan rangos de permeabilidades altas/muy altas. ***Se deberá tener en cuenta este condicionante a la hora del desarrollo de las obras de transformación del ámbito.***

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Figura 013.Plano: Zonas de interés hidrogeológico. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi.

El PGOU de Tolosa establece en la zona del entorno de San Esteban un condicionante superpuesto
“C3 Ámbitos de protección de aguas subterráneas”

Artículo 25. Régimen general de regulación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.”

....

3. «C.3 Ámbitos de protección de aguas subterráneas»

A. Definición.

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

B. Régimen de edificación.

La construcción e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos autorizados ha de realizarse en condiciones que eliminen riesgos de contaminación de las citadas aguas.

Su implantación ha de complementarse con la determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar y no generar vertidos contaminantes, no autorizándose en caso contrario la misma.

De igual manera, esas mismas medidas han de ser adoptadas progresivamente en lo referente a las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, en particular con ocasión de la realización de obras de mejora y rehabilitación de las mismas.

Precisamente por ello, los vertidos propios de todas esas edificaciones, tanto preexistentes como nuevas, han de canalizarse fuera de este tipo de ámbitos, evitando la contaminación de los acuíferos subterráneos.

C. Régimen de uso.

Se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas (nuevos estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes), buscándose otros emplazamientos alternativos.

En los casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, podrán implantarse esos usos siempre que:

—Se realice previamente el estudio que justifique la inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, y la inviabilidad de su implantación en el propuesto.

—Se cuente con, también previamente, la autorización o visto bueno de la o las entidades competentes en la materia.

—Se determinen y, en su caso, ejecuten, las correspondientes medidas de prevención y corrección.

D. Carácter normativo u orientativo del condicionante. Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

La propuesta de ordenación de San Esteban, principalmente residencial y terciario, resultan usos permitidos según la normativa del PGOU de Tolosa en relación al condicionante superpuesto ámbitos de protección de aguas subterráneas.

3.- Edafología y capacidad de uso

Desde el punto de vista de las unidades edáficas en el ámbito de San Esteban no presenta suelos de interés agrario. Su alto grado de antropización y las elevadas pendientes del parque Elozegi resultan condicionantes muy determinantes a la hora de la productividad de los suelos.

De forma general, el PTS Agroforestal de la CAPV no cartografía en esta zona suelos de Alto Valor Estratégico. Cabe mencionar que este instrumento de planificación territorial cartografía en el entorno del caserío Torrea (Torre baserria) una pequeña franja de terreno inventariada como de alto valor estratégico, que se encuentra fuera de los límites del ámbito urbanístico.

4.- Climatología y contaminación atmosférica

El ámbito de San Esteban presenta las mismas características climáticas generales de Tolosa, englobadas en un tipo templado oceánico, con temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año.

Por tanto, se puede decir que el clima es de tipo MESOTÉRMICO, con máximo de lluvias en otoño-invierno y sin estación seca. Según la clasificación Köppen corresponde a un tipo de clima templado oceánico de fachada occidental con verano fresco.

Según la clasificación climática de Köpen se identifica con un clima templado húmedo sin estación seca, simbolizado en tal clasificación con el código Cfb.

Según la clasificación de Papadakis (1966), adaptada por el MOPT en 1992, es un clima oceánico de tipo marítimo templado húmedo (MA – Hu), lo que conlleva inviernos poco fríos y veranos suaves.

CALIDAD DEL AIRE

La calidad del aire, alterada por la presencia de contaminantes atmosféricos, es considerada uno de los factores determinantes de calidad urbana. La existencia de diferentes fuentes de contaminación, combinadas con determinadas condiciones meteorológicas que dificultan la dispersión de la atmósfera urbana, deteriora la calidad del aire.

El índice europeo muestra la situación en materia de calidad del aire a nivel de cada estación, basándose en cinco contaminantes: partículas en suspensión ($PM_{2.5}$ y PM_{10}), ozono troposférico (O_3), dióxido de nitrógeno (NO_2) y dióxido de azufre (SO_2). En los contaminantes NO_2 , O_3 y SO_2 , se utilizarán los valores de concentraciones horarias para el cálculo del índice. Por lo que respecta a PM_{10} y $PM_{2.5}$, el cálculo se hace en base a la media móvil de la 24h anteriores.

El nuevo índice establece cinco niveles de calidad del aire: Muy bueno, Bueno, Regular, Malo, Muy malo. Los rangos establecidos para cada nivel del índice para cada uno de los contaminantes serán los siguientes:

Estado de calidad del aire	SO_2	NO_2	O_3	PM_{10}	$PM_{2.5}$
MUY BUENO	0-100 $\mu g/m^3$	0-40 $\mu g/m^3$	0-80 $\mu g/m^3$	0-20 $\mu g/m^3$	0-10 $\mu g/m^3$
BUENO	101-200 $\mu g/m^3$	41-100 $\mu g/m^3$	81-120 $\mu g/m^3$	21-35 $\mu g/m^3$	11-20 $\mu g/m^3$
REGULAR	201-350 $\mu g/m^3$	101-200 $\mu g/m^3$	121-180 $\mu g/m^3$	36-50 $\mu g/m^3$	21-25 $\mu g/m^3$
MALO	351-500 $\mu g/m^3$	201-400 $\mu g/m^3$	181-240 $\mu g/m^3$	51-100 $\mu g/m^3$	26-50 $\mu g/m^3$
MUY MALO	501-1250 $\mu g/m^3$	401-1000 $\mu g/m^3$	241-600 $\mu g/m^3$	110-1200 $\mu g/m^3$	51-800 $\mu g/m^3$

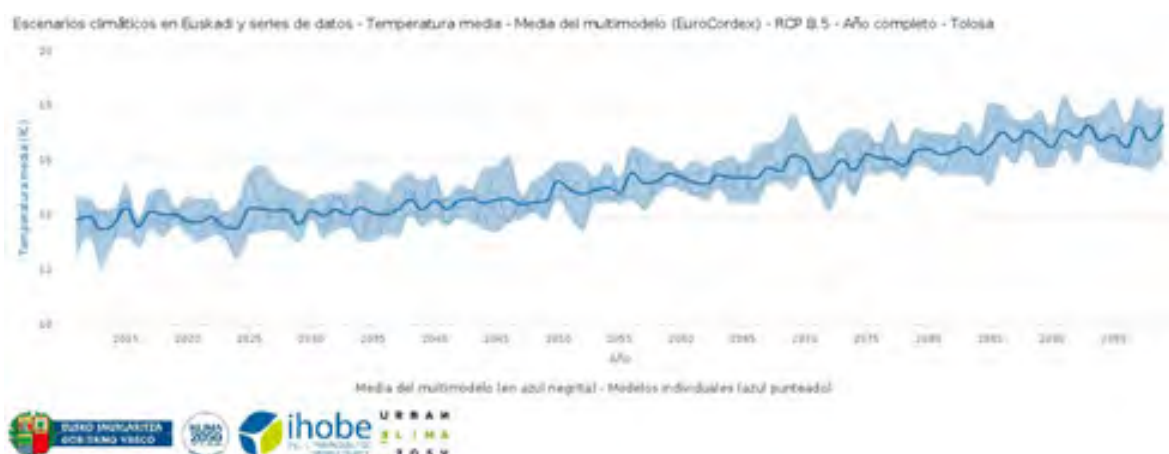
En cuanto a la **calidad del aire** es, en términos generales, **BUENA**. La estación de control próxima al barrio de San Esteban está situada en la Avda. Martín José Iraola, 23, en el núcleo urbano de Tolosa. Se entiende que los valores recogidos por esta estación son extrapolables al ámbito de San Esteban.

5.- Análisis de vulnerabilidad y riesgo de Tolosa ante el cambio climático

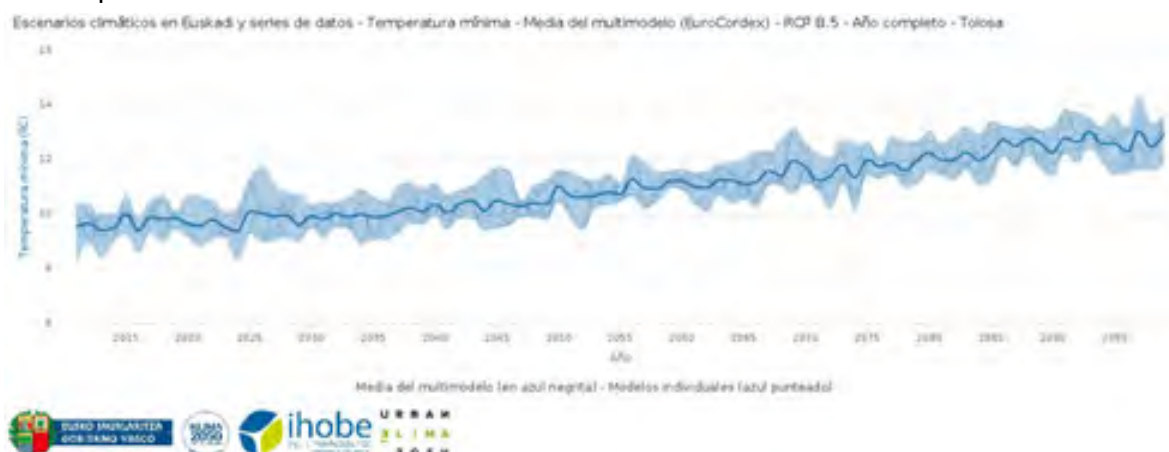
Para la elaboración de este apartado se han consultado los datos disponibles en la web de IHOBE sobre los diferentes escenarios de cambio climático en Euskadi y sus series de datos (<https://www.ihobe.eus/cambio-climatico>)

En el caso de Tolosa se pueden prever los siguientes escenarios climáticos posibles:

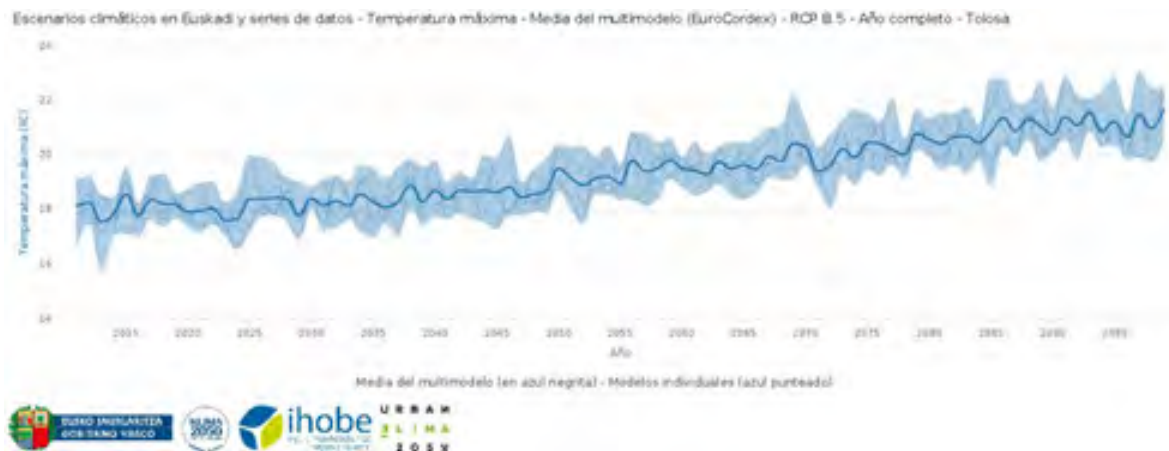
- Temperatura media:



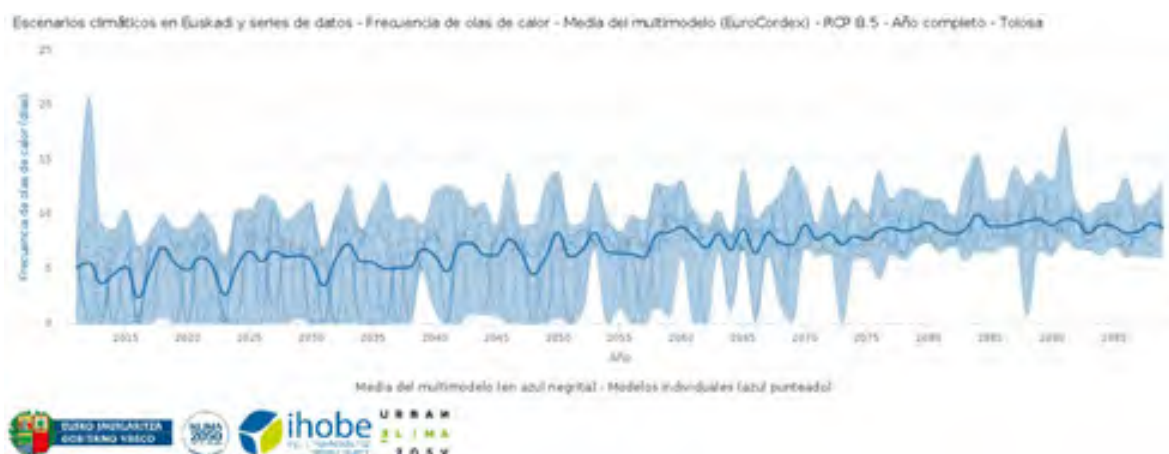
- Temperatura mínima



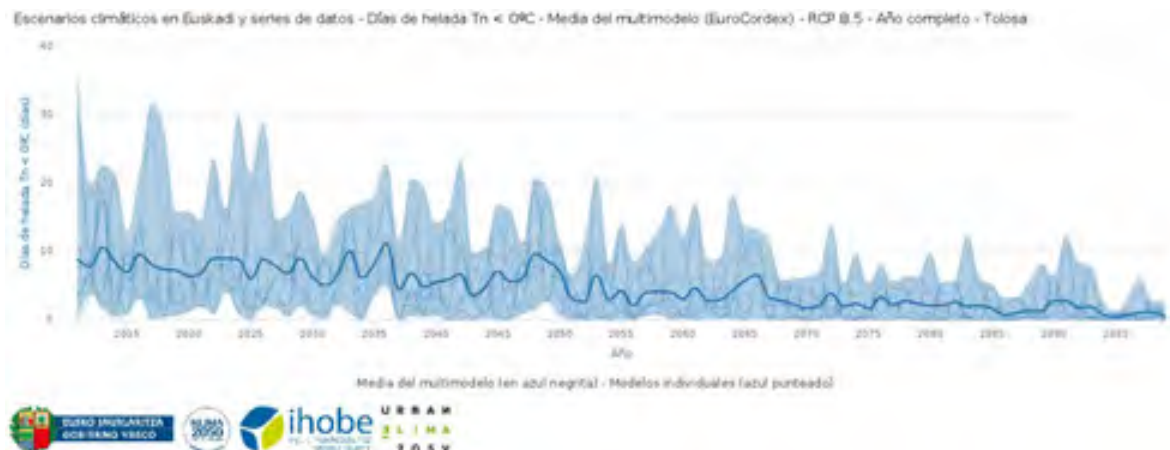
- Temperatura máxima



- Frecuencia de las olas de calor



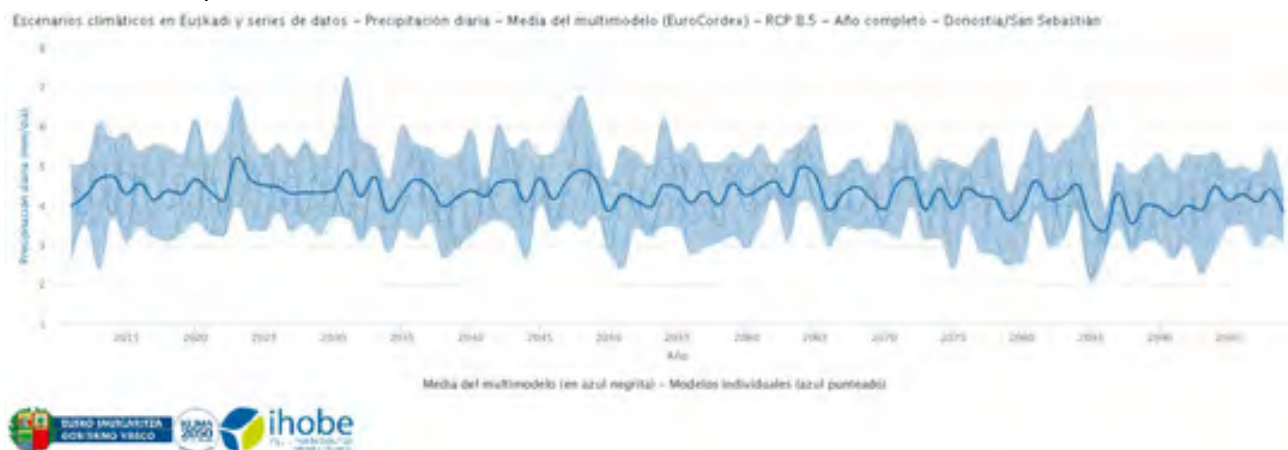
- Días de helada



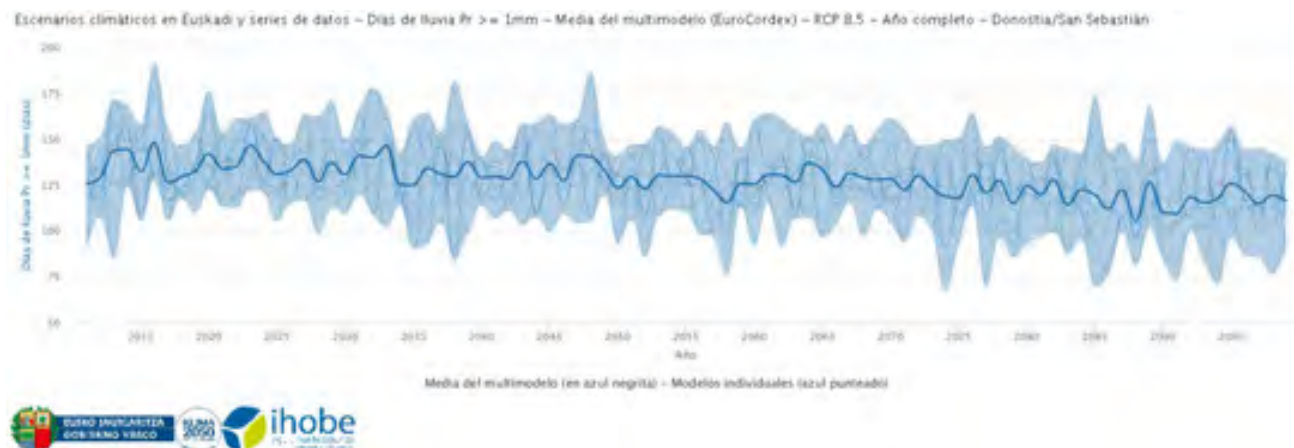
Se comprueba que para Tolosa son las temperaturas máximas las que se van a ver aumentadas más considerablemente, y se esperará un aumento en la frecuencia de las olas de calor.

En cuanto a los posibles escenarios de precipitación los datos son los siguientes:

- Precipitación diaria



- Días de lluvia $Pr \geq 1\text{mm}$



En cuanto a la precipitación se prevé que un futuro ésta sea menor, con un menor número de días de lluvia, lo que sumado al aumento de temperaturas originará un clima más templado y seco en el municipio de Tolosa, hecho que es esperado en todo Euskadi. La evolución de temperaturas y precipitación tendrá una influencia notable sobre la evapotranspiración de las plantas, variable que se espera aumente con los años por efecto del aumento de temperaturas y de las horas de sol.

Afección sobre el ámbito de la MPGOU

Los datos que aparecen en este epígrafe forman parte de un análisis de vulnerabilidad y riesgo ante el cambio climático, realizado en 2017, para el conjunto de los 251 municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), y referidos particularmente al municipio de Astigarraga.¹

Tomando como referencia las amenazas climáticas identificadas en la Estrategia Vasca de Cambio Climático Klima 2050 (2015) y los sectores o ámbitos que son susceptibles de recibir los principales impactos climáticos, y que aparecen también en el Plan de Prioridades de Adaptación del Cambio Climático de la CAPV (2009), el análisis de vulnerabilidad y riesgo de Astigarraga se ha focalizado en cuatro cadenas de impacto:

- Impacto por olas de calor sobre la salud humana
- Impacto por inundaciones fluviales sobre el medio urbano
- Impacto por inundaciones por subida del nivel del mar sobre el medio urbano
- Impacto por aumento de la sequía sobre actividades económicas (con especial interés sobre el medio agropecuario)

¹ Análisis de impactos y vulnerabilidad de los municipios vascos ante el cambio climático. IHOBE. Gobierno Vasco 2017

Se trata de un análisis cuantitativo a partir de un conjunto de indicadores de amenaza, exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa para cada una de estas cuatro cadenas de impacto. Su posterior tratamiento y agregación, basados en métodos estadísticos, ha proporcionado una serie de índices compuestos de vulnerabilidad y riesgo, así como de cada uno de los componentes del riesgo. Con el fin de poder comparar los resultados entre todos los municipios, se han normalizado y reescalado estos índices cuyos valores se sitúan siempre entre un valor mínimo (valor 1) y un valor máximo (valor 2).

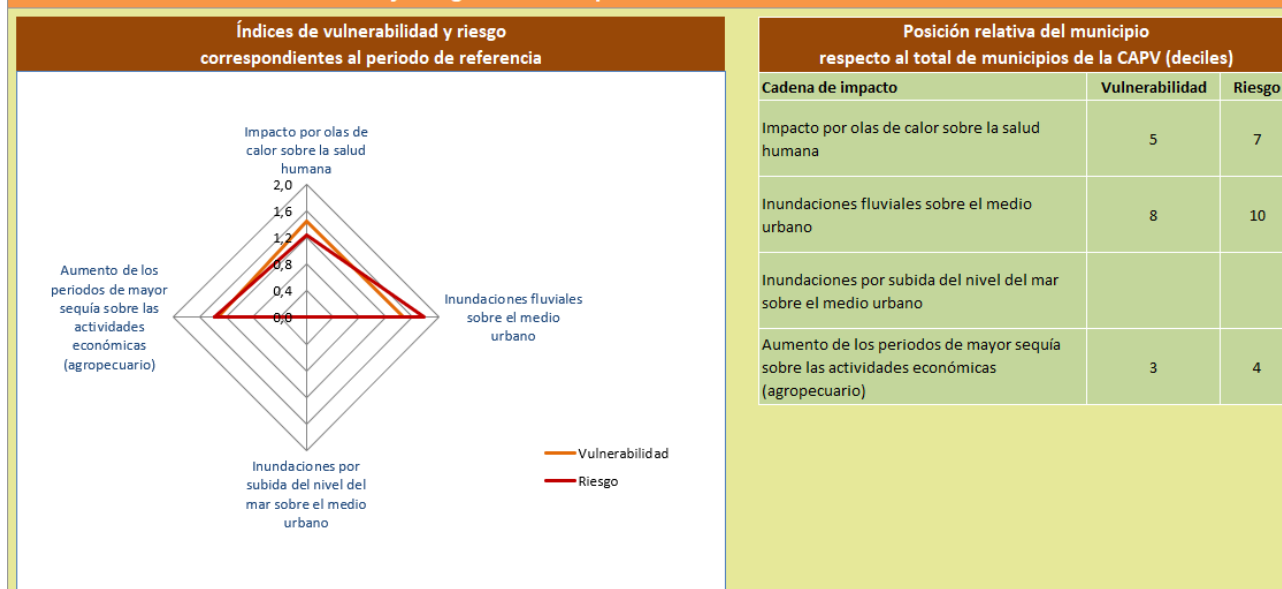
Se han seleccionado los tipos de datos que pueden caracterizar mejor los distintos componentes de la vulnerabilidad y el riesgo para cada una de las cadenas de impacto seleccionadas, es decir, la amenaza o peligro, la exposición, la sensibilidad y la capacidad de respuesta/capacidad adaptativa. En este análisis se valoran los riesgos en dos escenarios diferentes (RCP 4.5 y RCP 8.5), definidos en función de la emisión de gases de efecto invernadero, siendo el más desfavorable el RCP 8.5.

En concreto, el ámbito de estudio está expuesto al riesgo de impacto por olas de calor. En el periodo 2011-2040, tanto en el escenario RCP 4.5 como RCP 8.5 se produciría un aumento aproximado del 7% con respecto del periodo de referencia 1971-2000. En cambio, en el periodo 2071-2100 este incremento sería mayor, 17% en el escenario RCP 4.5 y 22% en el escenario RCP 8.5.

En el caso de Tolosa, hecho que se puede aplicar a San Esteban, la proximidad del Oria al ámbito determina su alta vulnerabilidad y riesgo de inundabilidad, previéndose un impacto derivado del Cambio Climático principalmente sobre el factor de riesgo de INUNDACIONES FLUVIALES.

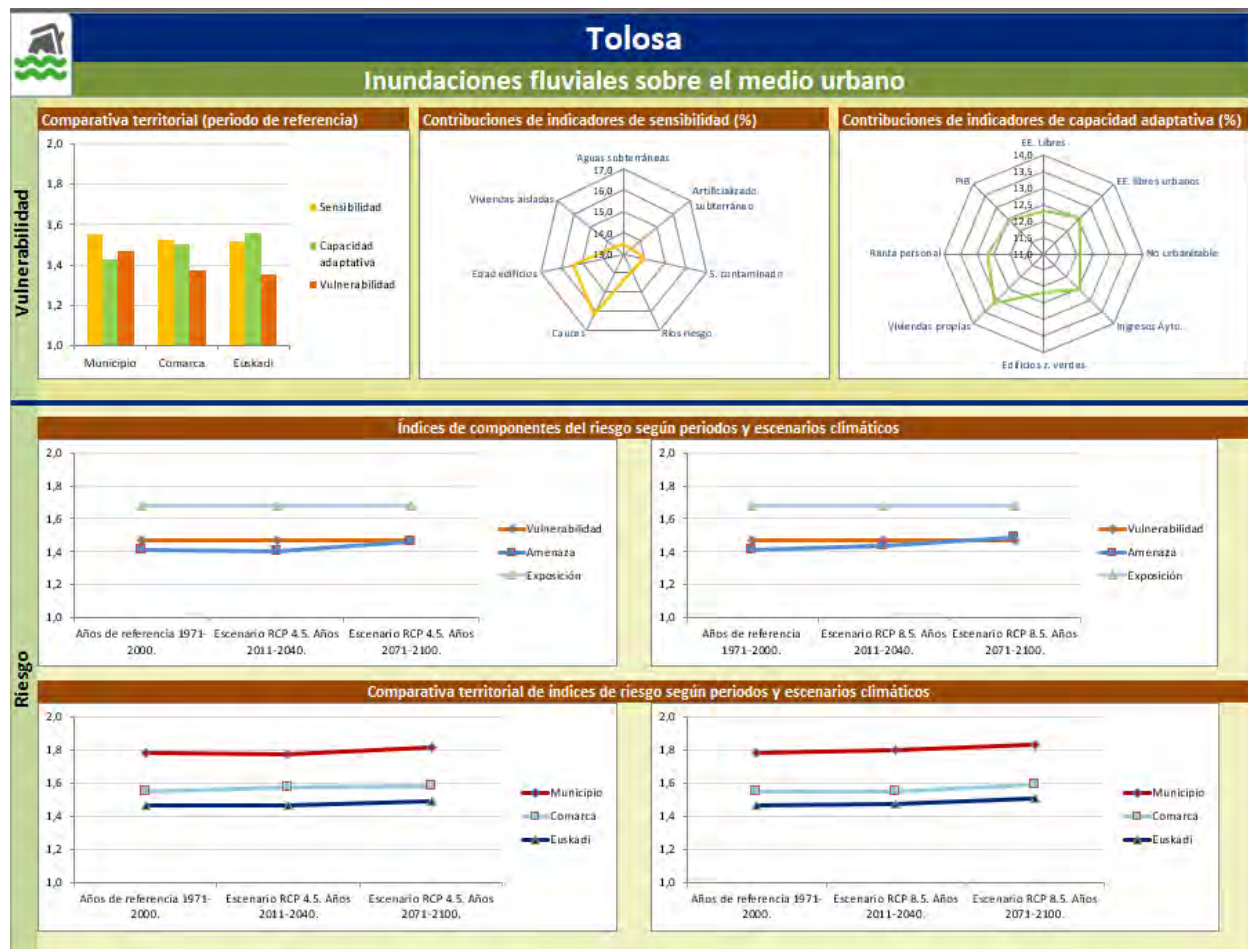
Tolosa

Cuadro resumen de vulnerabilidad y riesgo del municipio ante el cambio climático



Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Tolosa											
Índices de riesgo de las cadenas de impacto											
Inundaciones fluviales sobre el medio urbano											
			Territorio	Índices				Posición relativa en la CAPV (deciles)			
				Vulnerabilidad	Amenaza	Exposición	Riesgo	Vulnerabilidad	Amenaza	Exposición	Riesgo
Escenario	Años de referencia 1971-2000.	Municipio	1,4660	1,4129	1,6801	1,7803	8	9	9	10	
		Comarca	1,3724	1,3956	1,4025	1,5458					
		Euskadi	1,3517	1,2529	1,4286	1,4681					
	Escenario RCP 4.5. Años 2011-2040.	Municipio	1,4660	1,4013	1,6801	1,7725	8	9	9	10	
		Comarca	1,3724	1,4195	1,4025	1,5690					
		Euskadi	1,3517	1,2742	1,4286	1,4683					
	Escenario RCP 4.5. Años 2071-2100.	Municipio	1,4660	1,4634	1,6801	1,8135	8	9	9	10	
		Comarca	1,3724	1,4431	1,4025	1,5812					
		Euskadi	1,3517	1,2945	1,4286	1,4889					
	Escenario RCP 8.5. Años 2011-2040.	Municipio	1,4660	1,4379	1,6801	1,7968	8	10	9	10	
		Comarca	1,3724	1,3930	1,4025	1,5484					
		Euskadi	1,3517	1,2653	1,4286	1,4692					
	Escenario RCP 8.5. Años 2071-2100.	Municipio	1,4660	1,4879	1,6801	1,8294	8	10	9	10	
		Comarca	1,3724	1,4581	1,4025	1,5898					
		Euskadi	1,3517	1,3180	1,4286	1,5077					

La vulnerabilidad por **inundaciones fluviales** sobre el medio urbano es sensiblemente menor que el riesgo que presenta el cual es alto en relación al resto de municipios de la CAPV. Tolosa presenta una capacidad adaptativa menor al de la comarca y al del resto de los municipios de Euskadi.

Esta sensibilidad se ve determinada por la superficie del territorio ocupada por cauces fluviales, la antigüedad de los edificios y la superficie de suelos potencialmente contaminados expuestos a inundaciones fluviales.

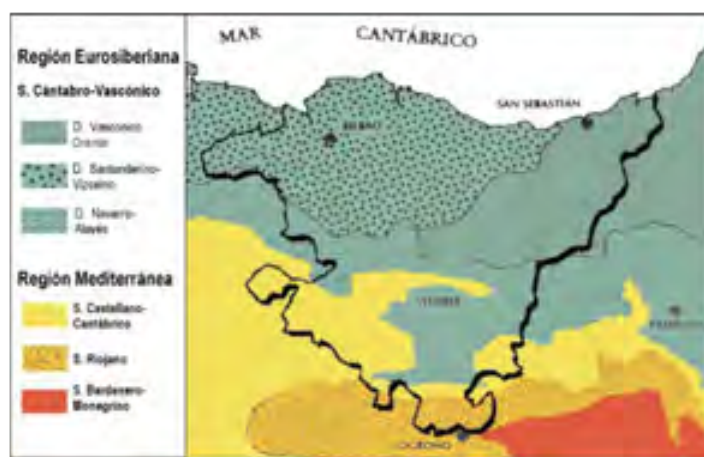
La capacidad adaptativa ante las inundaciones fluviales sobre el medio urbano está muy condicionada por el porcentaje de viviendas en propiedad, así como la renta personal de los vecinos, entre otros.

En este caso el grado de amenaza presenta un aumento en el escenario de 2071-2100, que no aumentará la vulnerabilidad de Tolosa que es alta (80%) con respecto al resto de municipios de la CAPV.

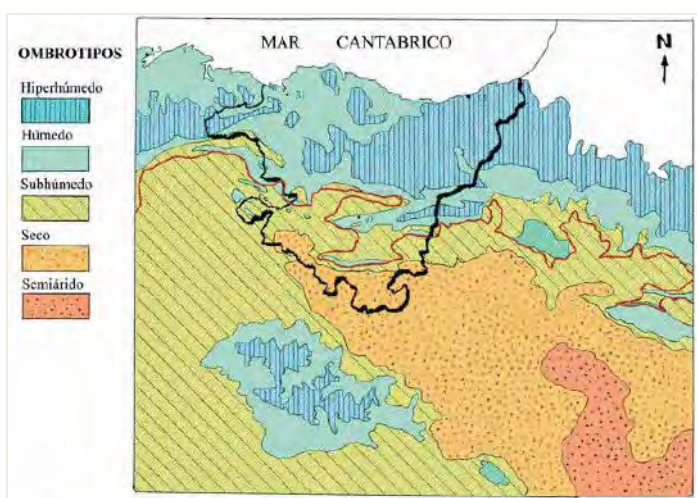
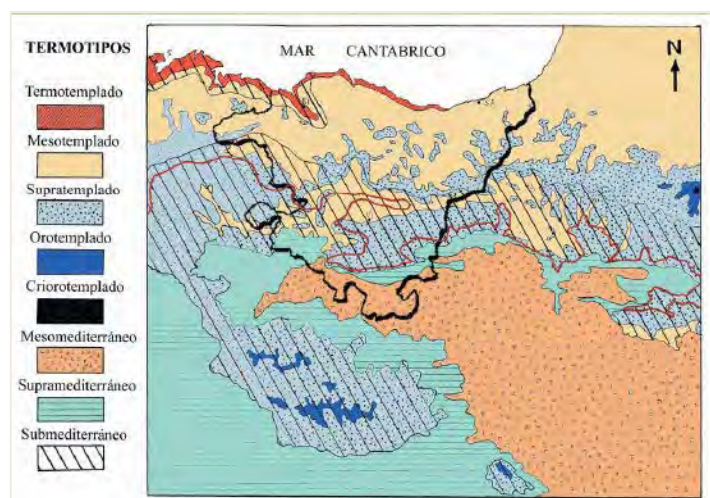
7.3.- Medio físico biótico

1.- Biogeografía

El municipio de Tolosa según sus características climáticas previamente analizadas, y principalmente por su ausencia de sequía estival, se localiza en la región Eurosiberiana. Tras realizar una síntesis de los datos bioclimáticos, florísticos y de vegetación que caracterizan las diferentes unidades biogeográficas reconocidas, de acuerdo con Berastegi et al. (1997) y Rivas-Martínez et al. (2001), se establece para la CAPV la siguiente tipología biogeográfica que indica la localización del ámbito en la Región Eurosiberiana, subregión Atlántico-Centroeuropa, provincia Atlántica europea, subprovincia Cantabroatlántica, Sector Cántabro-Vascónico, Distrito Vascónico Oriental.



Bioclimáticamente aparecen ombrotipos de húmedo a ultrahiperhúmedo, con unos veranos lluviosos. Respecto a la vegetación potencial en el piso supratemplado dominan las series de los hayedos, mientras que en el piso mesotemplado sobre suelos ácidos o lixiviados se desarrolla la serie acidófila del roble. Los cursos de agua están bordeados por comunidades edafohigrófilas de la serie del aliso.



2.- Vegetación potencial y actual

La vegetación potencial del ámbito está conformada por las formaciones de aliseda cantábrica y bosque mixto atlántico.

- **Aliseda cantábrica**, se trata de una formación compuesta fundamentalmente por especies autóctonas, asociada a los cursos de agua bien conservados. Las especies principales son alisos (*Alnus glutinosa*), fresnos (*Fraxinus excelsior*), sauces (*Salix atrocinerea*, *Salix caprea*, *Salix sp.*), cornejos (*Cornus sanguinea*), avellanos (*Coryllus avellana*), y como orlas espinosas zarzales (*Rubus ulmifolius*) y rosas (*Rosa sp.*). El estrato lianoide se compone de enredaderas como hiedra (*Hedera helix*), *Clematis vitalba*, y *Lonicera sp.* Está considerado como hábitat de interés comunitario incluidos en la Directiva 92/43/CEE: 91E0* Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Lanion incanae*, *Salicion albae*).
- Los **bosques mixtos atlánticos** están presentes en las laderas de los valles atlánticos de menor cota. Están formados por mezclas heterogéneas de frondosas con gran variedad y riqueza florística en su cortejo. Predomina el roble pedunculado, *Quercus robur*, al que acompañan otras especies forestales como *Fagus sylvatica*, *Quercus pyrenaica*, *Quercus petraea* y *Betula celtiberica*. También son frecuentes los ejemplares dispersos de *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Acer campestre*, *Corylus avellana* o *Ulmus glabra*. En el sotobosque se pueden encontrar *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Tamus communis*, *Lamiasium galeobdron*, *Vicia sepium* o *Polytrichum setiferum*.



Figura 014. Vegetación potencial. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi

La **vegetación actual existente en el ámbito**, no tiene un especial valor y, está asociada a la presencia de puntuales cultivos agrícolas, vegetación ruderal-nitrófila y prados. Cabe destacar la presencia de algunos ejemplares arbóreos de tilos y ciruelos en hilera, un conjunto de arces, tilos, cerezos, etc. (muy bien conservados) ubicados en el pequeño parque con columpios cerca de los edificios de Zuberoa, y otro en frente con abedules, plátanos, etc. También existen pequeños conjuntos de ejemplares de frondosas, de buen porte, ubicados en la parcela de prados-cultivos situada tras los talleres. De la misma manera, se localizan pequeñas huertas de uso doméstico en los pequeños espacios que la urbanización del ámbito y los pabellones industriales no han ocupado.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Figura 015. Vegetación potencial. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi

Formaciones vegetales Elosgi Parkea

Cabe destacar que en el ámbito “Elosgi parkea” aparece arbolado de gran porte y alto valor ornamental.

Se recogen a continuación las observaciones más relevantes que se apuntaron en el estudio preliminar del parque que se realizó en el marzo de 2009.

*“Una buena parte de los ejemplares provenientes de las plantaciones originales del parque Elosgi pueden considerarse como singulares por su gran tamaño. Destacan los cedros (*Cedrus deodara* y *C. atlantica*), algunos cipreses (*Chamaecyparis lawsoniana*), algunos castaños de la india (*Aesculus hippocastanum*), algunos magnolios (*Magnolia grandiflora*), algún roble pedunculado (*Quercus robur*) y algunos tilos (*Tilia platyphyllos*).*

*Es muy relevante la presencia de 2 ejemplares de *Cephalotaxus fortunei* de tamaño descomunal para la especie y muy bien conservados. Existe un tercer ejemplar, pero muy dañado en la actualidad por una poda inadecuada.*

Cuenta habida de la situación de abandono que ha sufrido el parque durante décadas, el estado sanitario de los árboles y arbustos es relativamente bueno.

La formación espontánea de una masa muy compacta de laureles confiere a esta zona un aspecto de laurisilva muy interesante desde el punto de vista ornamental.

*El número importante de brotes espontáneos de la palmera *Chamaerops humilis* aporta un aspecto tropical a varias zonas del parque.*

Algunas zonas están colonizadas de forma espontánea por helechos silvestres interesantes desde el punto de vista ornamental.”

Se adjunta a continuación el plano 1-6 de dicho estudio en el que se recogen a modo esquemático la vegetación existente en el parque y la problemática que presenta.



3.- Hábitats de interés

La Directiva Hábitats define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien
- constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

De entre ellos, la Directiva considera tipos de hábitat naturales prioritarios a aquéllos que están amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

En la zona de estudio **se localiza una pequeña superficie de Prados pobres de siega de baja altitud, no se trata de un hábitat prioritario.**



Fotografía 0: Prados pobre de siega en su estado actual en el ámbito. Autor: ARAUDI SLP



Figura 016. Vegetación potencial. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi

4.- Comunidades faunísticas

La fauna del ámbito viene condicionada por el grado de artificialización del suelo. La zona de actuación está intensamente antropizada, y limitada por infraestructuras de transporte de gran impacto que determina notablemente la presencia de especies faunísticas de interés. Su situación en la ribera de la regata Torre y en las proximidades del río ORIA, corredor natural fluvial, puede favorecer la presencia de aves propias de los ambientes fluviales y limícolas.

El fuerte carácter humanizado de la zona favorece la presencia de especies de carácter ubiquista, muy adaptables a la presencia humana, como son la Lagartija roquera (*Podarcis muralis*), Vencejo común (*Apus apus*), Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Gorrión común (*Passer domesticus*), Estornino pinto (*Sturnus vulgaris*), Ratón doméstico (*Mus musculus*) o la Rata parda (*Rattus norvegicus*).

No se localizan especies trogloditas en las cavidades del Parque Elozegi.

En cuanto a otros grupos de vertebrados, únicamente mencionar especies ubiquistas, como el Sapo Partero Común (*Alytes obstetricans*), entre los anfibios, la Lagartija Roquera (*Podarcis muralis*), entre los reptiles, o el Ratón doméstico (*Mus musculus*) y la Rata parda (*Rattus norvegicus*) y la Musaraña tricolor (*Sorex coronatus*) entre los mamíferos.

Analizada las referencias existentes de diferentes especies en la cuadrícula UTM 30TWN77 (10x10 Km), donde se ubica el ámbito, **NO SE LOCALIZAN ningún tipo de área de protección de especies faunísticas.**

5.- Áreas de Interés Naturalístico, Espacios Naturales Protegidos, Corredores Ecológicos y Elementos Singulares

El artículo 37 de la Ley 9/2021 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi, clasifica los espacios naturales protegidos en alguna de las siguientes categorías:

- a) **Espacios naturales protegidos.** Formarán parte de esta categoría los parques naturales, las reservas naturales, los monumentos naturales, y los paisajes naturales protegidos.
- b) **Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000.** Formarán parte de esta categoría los lugares de importancia comunitaria (LIC), las zonas especiales de conservación (ZEC) y las zonas de especial protección para las aves (ZEPA).
- c) **Espacios protegidos en aplicación de instrumentos internacionales.** Formarán parte de esta categoría las reservas de la biosfera, los humedales de importancia internacional de la Convención relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas (Ramsar), los geoparques declarados por la Unesco, las áreas protegidas del convenio Oskar, los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial y las reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

Según esta nuevo marco legislativo autonómico son Espacios Naturales Protegidos los siguientes (Capítulo II de la ley 9/2021)

- Parque natural.
- Reserva Natural.
- Monumento Natural
- Paisaje Natural Protegido

Son Espacios Naturales Protegidos de la Red Natura 2000 (capítulo III de la ley 9/2021)

- Lugares de importancia comunitaria (LIC)
- Zonas Especiales de Conservación (ZEC)
- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

De acuerdo al capítulo IV de la citada norma son Espacios Protegidos en aplicación de instrumentos internacionales, los siguientes:

- a) Reservas de la biosfera.
- b) Geoparques.
- c) Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas (Ramsar)
- d) Otros espacios naturales protegidos por normas internacionales

A estos espacios se unen las *Zonas Protegidas según el Plan Hidrológico de la demarcación del Cantábrico Oriental*.

Así, además de los Espacios Naturales Protegidos se han considerado también otras áreas de interés naturalístico inventariados:

- Espacios del catálogo abierto de espacios relevantes o del listado abierto de áreas de interés naturalístico de las DOT.
- Inventario de zonas húmedas de la CAPV.

El ámbito de la Modificación del PGOU no coincide con ninguno de los espacios protegidos ni de interés naturalístico enunciados ni está incluido en ninguno de los elementos estructurales definidos por el Estudio de Red de Corredores Ecológicos de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005).

Por último, también se han analizado en este apartado los **Montes de Utilidad Pública**, comprobándose que el ámbito *no está incluido en ningún monte público*.

7.4.- Paisaje

Desde el punto de vista paisajístico y del MEDIO PERCEPTUAL, en el ámbito de San Esteban se diferencian distintas unidades paisajísticas de características muy diferentes que configuran un ámbito de escaso valor paisajístico con una gran zona central de carácter industrial muy degradada, una zona urbano-residencial del barrio de Zuberoa que presenta un valor al configurarse como un pequeño núcleo entorno a la plaza y el parque. Por otra parte, se distingue una zona de transición entre el paisaje urbano-industrial y el paisaje rural en el entorno del caserío Torrea.

Configura el fondo del ámbito una zona industrial y de aparcamientos que deberán ser abordados desde el punto de vista paisajístico.

El ámbito presenta, sin embargo, algunos valores paisajísticos que merece la pena destacar y poner en valor a la hora de abordar la regeneración integral del mismo. Estos valores son el Parque Elosegí, la regata Torre y la proximidad del entorno eminentemente rural de que configura un fondo escénico del barrio de gran valor paisajístico.

La accesibilidad de San Esteban por los pasos subterráneos bajo las vías del ferrocarril, desde el núcleo de Tolosa, se configura como uno de los conflictos más importantes tanto desde el punto de vista paisajístico como desde la integración urbana. Se describen a continuación las diferentes unidades paisajísticas enunciadas.

1.- Zona urbano residencial del barrio de Zuberoa. Se trata de un paisaje urbano con bastante identidad y configuración urbana, enmarcado en la parte inferior del monte que se configura como el parque Elosegí. Presenta zonas degradadas y de baja calidad paisajística principalmente entre edificios y en las zonas traseras de las casas que lindan con la parte inferior del parque, que se configuran como puntos negros urbanos en relación a seguridad y el género, así como posibles focos de problemas ambientales (humedades y falta de mantenimiento). El barrio presenta en general una estructura urbana interesante, con una plaza central que ejerce de zona estructuradora y de reunión, que, junto con el parque infantil adyacente, aporta un valor paisajístico al entorno del barrio. Se hace necesario organizar los aparcamientos de manera que se localicen en una zona concreta y eviten la profusión de coches que impida el disfrute de la plaza, como ocurre en la actualidad.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Fotografías 1-4 de la zona urbana del barrio Zuberoa. Autor ARAUDI SLP



Fotografías 5-9 tanto de zonas de calidad y de zonas degradadas y conflictivas del barrio Zuberoa. Autor ARAUDI SLP

2.- Zona industrial con edificaciones disarmónicas en diferentes estados de conservación, y de muy baja calidad paisajística. Se localizan espacios entre edificios y zonas traseras de muy baja calidad que se configuran como posibles puntos negros urbanos en relación a la seguridad y género, así como zonas insalubres y posibles focos de problemas ambientales. En esta zona conviven diferentes edificios, algunos con actividades en activo y otros en evidente estado de abandono. Destaca entre ellos, de forma negativa, el edificio de “Bonberenea” que además de la situación de ilegalidad de su uso, es un verdadero impacto de vista paisajístico, ambiental, urbanístico y de seguridad. Conformar, sin duda, un paisaje degradado, de riesgo, y de baja calidad.

Pese a ello, la actividad que en él se desarrolla tiene raigambre en el municipio y entorno. Desde el punto de vista técnico de la propuesta de ordenación esta circunstancia debe ser considerada para la consideración del mantenimiento de la misma. Por otra parte, la consideración del mantenimiento de la actividad no debe suponer el desprecio de la consideración de su reubicación en aras de su integración paisajística, así como del cumplimiento normativo ambiental y urbanístico.



Fotografías 10-15 de la zona industrial degradada. Autor ARAUDI SLP

3.- Unidad de paisaje rural con presencia de huertas y cultivos de frutales en ladera que configuran la conexión entre el paisaje urbano-industrial y el rural. Es esta conexión urbano-rural, debería mejorarse y proporcionar, con la nueva ordenación, un enlace mucho más amable para el barrio, una accesibilidad adecuada y, la puesta en valor de activos naturales y paisajísticos como son la regata Torre y el caserío Torrea (Elemento catalogado como zona de presunción arqueológica, BOPV 30/10/1997).



Fotografías 16-21 de la conexión urbano rural del entorno de caserío Torrea. Autor ARAUDI SLP

4.- Zona urbano-industrial con profusión de áreas dedicadas aparcamiento, algunas abandonadas, y pabellones industriales en actividad, con mejor calidad paisajística que la zona industrial adyacente del ámbito. Esta zona de pabellones industriales precisa de intervenciones de mantenimiento y adecuación de las parcelas pudiendo de esta manera mejorar su aspecto y conformar un espacio industrial de calidad. La nueva ordenación del ámbito de San Esteban debería abordar la mejora paisajística de esta zona industrial.



Fotografías 22-27 de la zona industrial y de aparcamientos del fondo del ámbito. Autor ARAUDI SLP

5.- Paisaje urbano industrial (contiguo a las vías del ferrocarril) de usos mixtos, desde industrial a equipamiento sanitario (centro de salud) y recito ferial. El edificio del ferial presenta un estado degradado que debería ser restaurado en el caso de plantearse su mantenimiento. Es manifiesta la preocupación vecinal por su estado de conservación y la falta de seguridad del edificio.



Fotografías 28-31 de la calle san Juan y los diferentes edificios urbano-industriales . Autor ARAUDI SLP y Google.

6.- Unidad de paisaje Elozegi Parkea. Dada su entidad en el barrio y su valor tanto como espacio libre y parque/monte municipal como por sus valores paisajísticos, naturalísticos y patrimoniales, se considera como una unidad paisajística diferenciada. Presenta un valor paisajístico alto, tanto por sus cualidades naturales como por su visibilidad y por configurarse como un mirador desde el cual puede obtenerse una perspectiva muy amplia del municipio de Tolosa. Desde el mirador-torre recientemente recuperado se ofrece una panorámica espectacular de Tolosa. De la misma manera la futura restauración del depósito piscina como estanque para albergar anfibios y diversificar la biodiversidad configurarán un entorno privilegiado como espacio verde en la nueva ordenación. Deberán abordarse los problemas

de accesibilidad del parque, ya que sus entradas no se consideran seguras y las pendientes del mismo condicionan su uso para colectivos con alteraciones funcionales.



Fotografía 32 superior en la que se aprecia el parque
Elosegi y en la fotografía 33 de la derecha el acceso principal al parque entre dos
edificios que configura un punto negro desde el punto de vista de la seguridad y
la accesibilidad. Autor ARAUDI SLP



Se trata de una zona que va a ver transformada notablemente su configuración, con el desarrollo de las edificaciones de actividades terciarias y la urbanización. Se deberá tener en cuenta la variable paisajística a la hora del diseño y estructuración de las edificaciones y espacios verdes del polígono. Su alta visibilidad condiciona de mayor manera esta necesidad de adecuada integración paisajística.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico

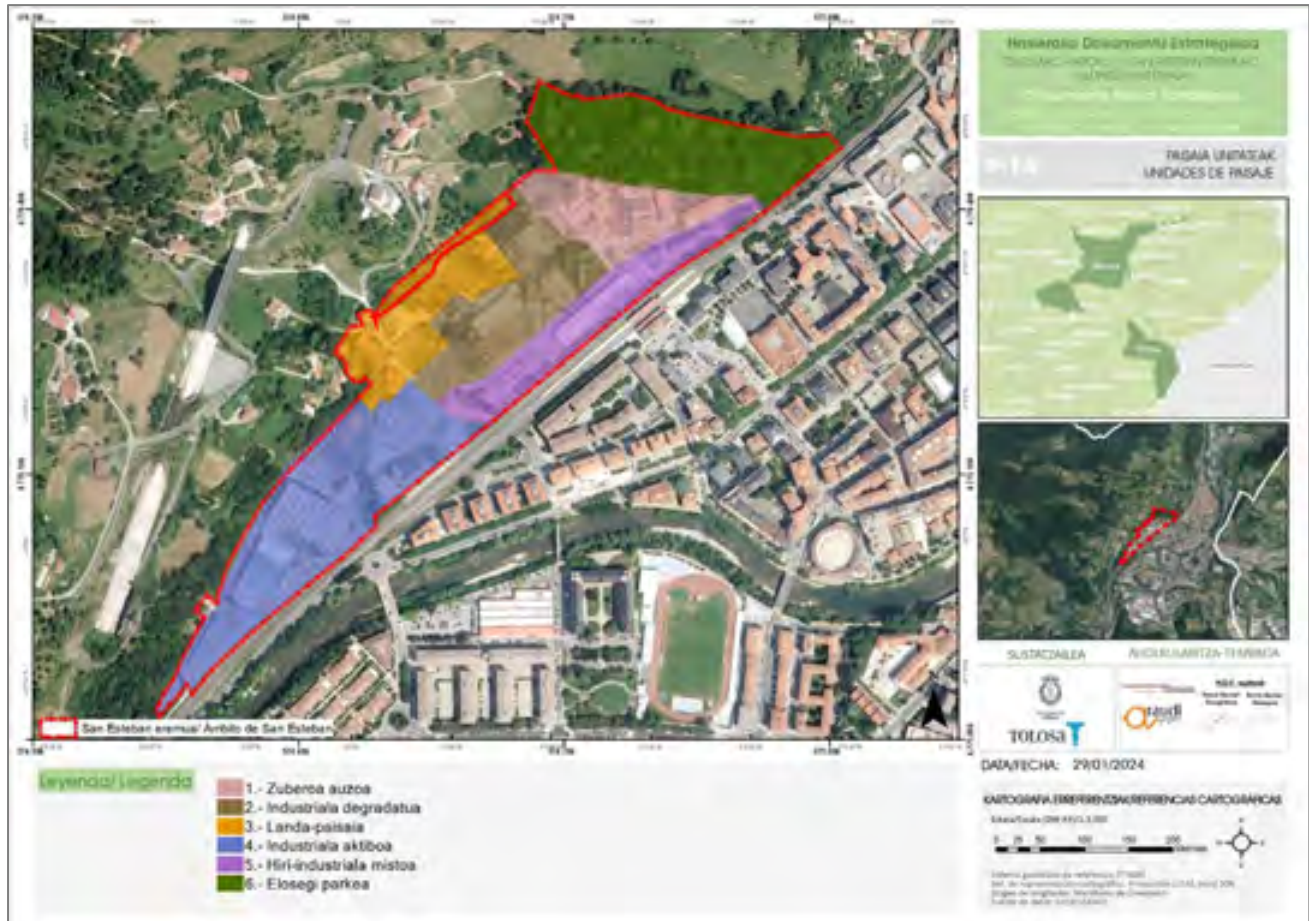


Figura 017: Unidades de paisaje. Fuente Geoeuskadi Autor ARAUDI SLP

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico

7.5.- Patrimonio

El ámbito recoge varios elementos patrimoniales con distintos grados de protección.



Figura 018: Patrimonio cultural. Fuente Geoeuskadi Autor ARAUDI SLP

Justo en el borde del ámbito se localiza el **CASERÍO TORREA**, incluido dentro del Catálogo municipal y clasificado como **Zona de presunción arqueológica** (BOPV nº 208 (30-10-97))



Fotografía 34: Caserío Torrea. Autor ARAUDI SLP

Se cartografía también en Geoeuskadi, otro elemento incluido dentro de las zonas de presunción arqueológica, el caserío ALLEGI. Este caserío actualmente ya no existe, desapareció entre 1991 y 1997 según las ortofotos disponibles en Geoeuskadi. Actualmente existe una rotonda en el lugar donde estaba el caserío. Por lo tanto este elemento no tiene que ser tenido en cuenta por la Modificación del PGOU de San Esteban.



Fotografía 35: Caserío Allegi (inexistente en la actualidad). Fuente
<https://www.euskadi.eus/y47aIntegraWar/ficherodigital/imageViewer/30945?R01HNoPortal=true>.

Se localizan en San Esteban también lo dos elementos siguientes:

- TORRE DE TELÉGRAFOS- se incluye en el Catálogo municipal como *Bienes Inmuebles De Interés Supramunicipal (Bienes integrados en el grado I del patrimonio urbanístico municipal)*
- CASA DEL FERROVIARIO - se incluye en el Catálogo municipal como *Bienes Inmuebles De Interés Municipal (Bienes integrados en el grado II del patrimonio urbanístico municipal)*.

En las actuaciones que se planteen para el ámbito de San Esteban se deberán respetar las determinaciones establecidas para estos elementos patrimoniales.

7.6.- Riesgos y problemas ambientales

1.- Calidad del aire- Contaminación atmosférica

La calidad del aire en la Comunidad Autónoma del País Vasco se mide a través de una red de control y vigilancia de acuerdo a los criterios establecidos en la Directiva 96/62 sobre Evaluación y Gestión de la Calidad del Aire. La norma de referencia en lo relativo a la calidad del aire es el Real Decreto 102/2011. En él se establecen los límites para los principales contaminantes presentes en el aire ambiente y regula la gestión de la calidad del aire en términos de cómo hay que medir, evaluar, qué información hay que suministrar a la población y las actuaciones en caso de sobrepasar determinados valores de concentración.

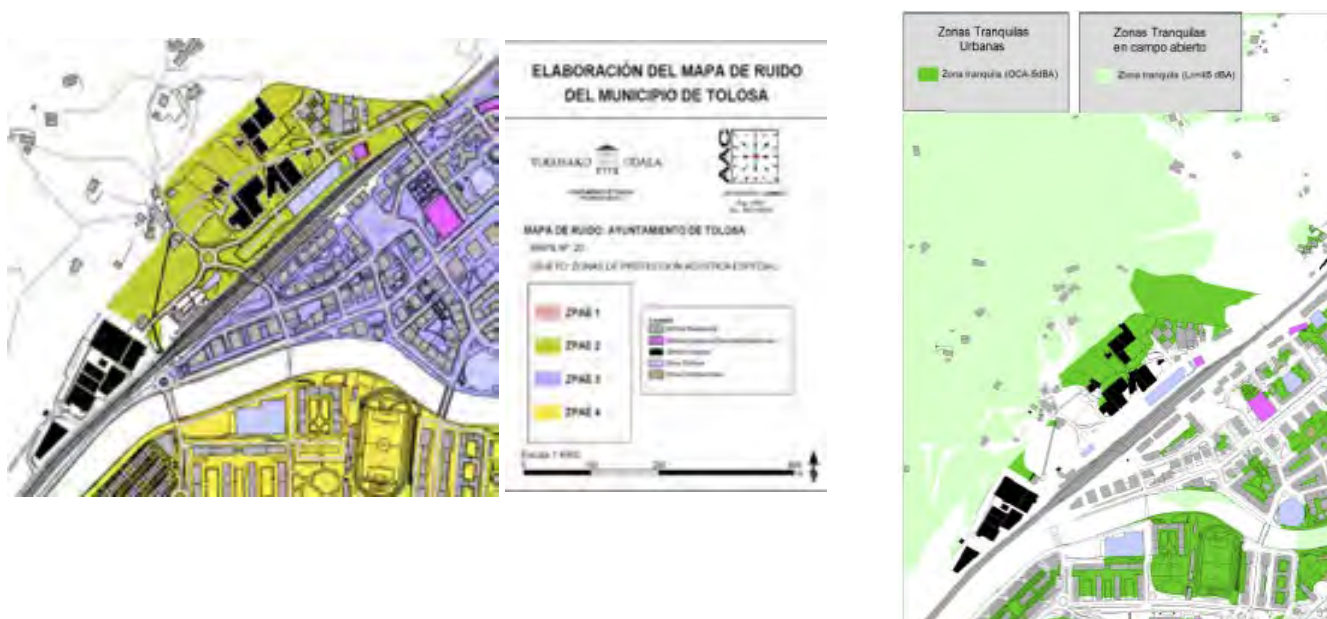
Los contaminantes que tienen unos límites para la protección de la salud son: SO₂ (dióxido de azufre), NO₂ (dióxido de nitrógeno), PM₁₀ (partículas con diámetro inferior a 10 micras), PM_{2,5} (partículas con diámetro inferior a 2,5 micras), CO (monóxido de carbono), O₃ (ozono), C₆H₆ (benceno), Pb (plomo), As (arsénico), Cd (cadmio), Ni (níquel) y EL Benzo(a)pireno (C₂₀H₁₂). Para ello, se ha zonificado el territorio y a cada zona se le asocia una calidad del aire global según varias categorías o niveles del índice de calidad del aire (bueno, admisible, moderado, malo, muy malo, peligroso).

En el caso del ámbito de la Modificación del PGOU las estaciones de referencia para interpolar datos, por ser la más cercana geográficamente de características más similares a la zona de estudio, está situada en la Avda. Martín José Iraola, 23, en el núcleo urbano de Tolosa. En cuanto a la **calidad del aire** es, en términos generales, **BUENA**.

Es necesario advertir que el Índice reflejará el peor nivel de cualquiera de los cinco contaminantes.

2.- Contaminación acústica

En cuanto a las **condiciones acústicas** del ámbito, el mapa de ruidos de Tolosa lo ha clasificado como una **Zona De Protección Acústica Especial**. (ZPAE)



Esta declaración como ZPAE deberá llevar a cabo la realización de un Plan Zonal específico para el ámbito de San Esteban en el cual se especifiquen:

- Las medidas correctoras a aplicar
- Responsable de su aplicación
- Presupuesto y financiación.

El mapa de ruidos clasifica el nuevo desarrollo residencial de San Esteban como **ZPAE tipo 2: zona que presenta niveles de afección mayor que rondan los 10dB**.

De la misma manera, este documento incorpora parte del ámbito de San Esteban, como una **Zona Tranquila Urbana**.

Según el Decreto 213/2012 las zonas tranquilas presentarán **un objetivo de calidad al menos 5dBA inferior a los previstos en la tabla A, parte 1, del anexo I** del mencionado decreto, en lo referente a zonificación acústica. Estos objetivos de calidad deberán preservar en todo caso la mejor calidad sonora que sea compatible con el desarrollo sostenible del área

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012

CONFLICTOS ACÚSTICOS:

El mapa de ruidos de Tolosa analiza y determina una zonas de conflicto tanto en áreas como en fachadas. Para el ámbito de San Esteban determina lo siguiente:

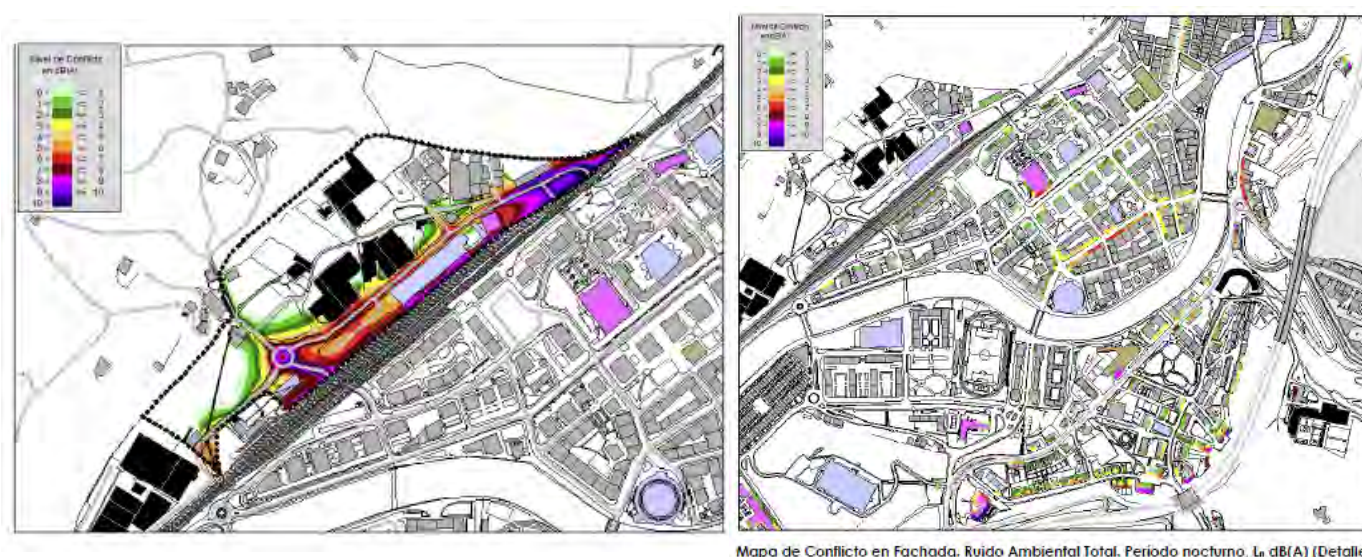


Figura 019: Mapa de conflicto del área y mapa de conflicto en fachadas. Fuente :Mapa de ruidos de Tolosa

El mapa de ruidos establece que para el nuevo desarrollo residencial los OCA a cumplir en San Esteban son $L_d/e = 60\text{dB (A)}$ $L_n = 50\text{dB(A)}$. Se han determinado lo siguiente:

- Conflicto acústico en parte del sector, siendo la zona más próxima a las vías superior a 10dB(A)
- Presumiblemente una pantalla acústica tendría buena eficacia.

En lo que al nivel de conflicto acústico en fachada se refiere el ámbito no presenta afecciones significativas, únicamente se detectan niveles de conflicto de entre $1-2\text{dB(A)}$ en las viviendas de la calle San Juan 10-12

En el presente documento inicial estratégico dado que se corresponde a la fase de avance de la modificación del PGOU, en la que la ordenación no está definida, no se considera oportuno la realización de un nuevo análisis acústico del ámbito de San Esteban, por lo que se recogen los resultados de Mapa de Ruidos de Tolosa y se advierte de que para **la aprobación inicial de la modificación del PGOU de Tolosa para el área 11 San Esteban, se deberá realizar un Estudio De Impacto Acústico, según se determina en los artículos 36 y siguientes del Decreto 213/2012 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

3.- Suelos Potencialmente Contaminados

En lo que a suelos potencialmente contaminados se refiere, de acuerdo al ***“Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes*** del suelo del Decreto 165-2008”, en el ámbito objeto de la Modificación del PGOU, **SI presenta parcelas incluidas en dicho inventario.**

De las obligaciones derivadas de la legislación vigente en materia de suelos contaminados se deduce que los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo, o en su caso, los propietarios de emplazamientos que han soportado este tipo de actividades, deberán presentar ante el órgano ambiental de cada comunidad los correspondientes informes de situación de la calidad del suelo.

La base jurídica se articula en el Real Decreto 9/2005 por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (artículo 3) y la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco (artículo 6).

Ante cualquier proyecto que se pretenda desarrollar en estas zonas, siempre que se dé alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 23 de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá proceder a la realización de una investigación de la calidad del suelo tal y como se establece en la citada Ley 4/2015. Dicha investigación concluirá con la resolución de una Declaración de la calidad del suelo emitida por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Las investigaciones de la calidad del suelo, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas, pudiendo consultar el alcance y contenido de estas investigaciones así como los requisitos generales de las entidades acreditadas en el Decreto 199/2006, de 10 de Octubre, por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo y se determina el contenido y alcance de las investigaciones de la calidad del suelo a realizar por dichas entidades, de conformidad con lo que establece la Ley 4/2015.

Se adjunta, a continuación, un listado de las parcelas inventariadas con sus respectivas superficies.

Código	Tipo de parcela	Superficie (m2)
20071-00013	INDUSTRIAL	1.386,93
20071-00016	INDUSTRIAL	4.176,55
20071-00028	INDUSTRIAL	1.357,61
20071-00039	INDUSTRIAL	3.556,76
20071-00064	INDUSTRIAL	512,18
20071-00074	INDUSTRIAL	1.164,70
20071-00073	INDUSTRIAL	328,46
20071-00076	INDUSTRIAL	875,30
20071-00075	INDUSTRIAL	3.442,88
20071-00105	INDUSTRIAL	1.186,34
20071-00109	INDUSTRIAL	180,12

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico

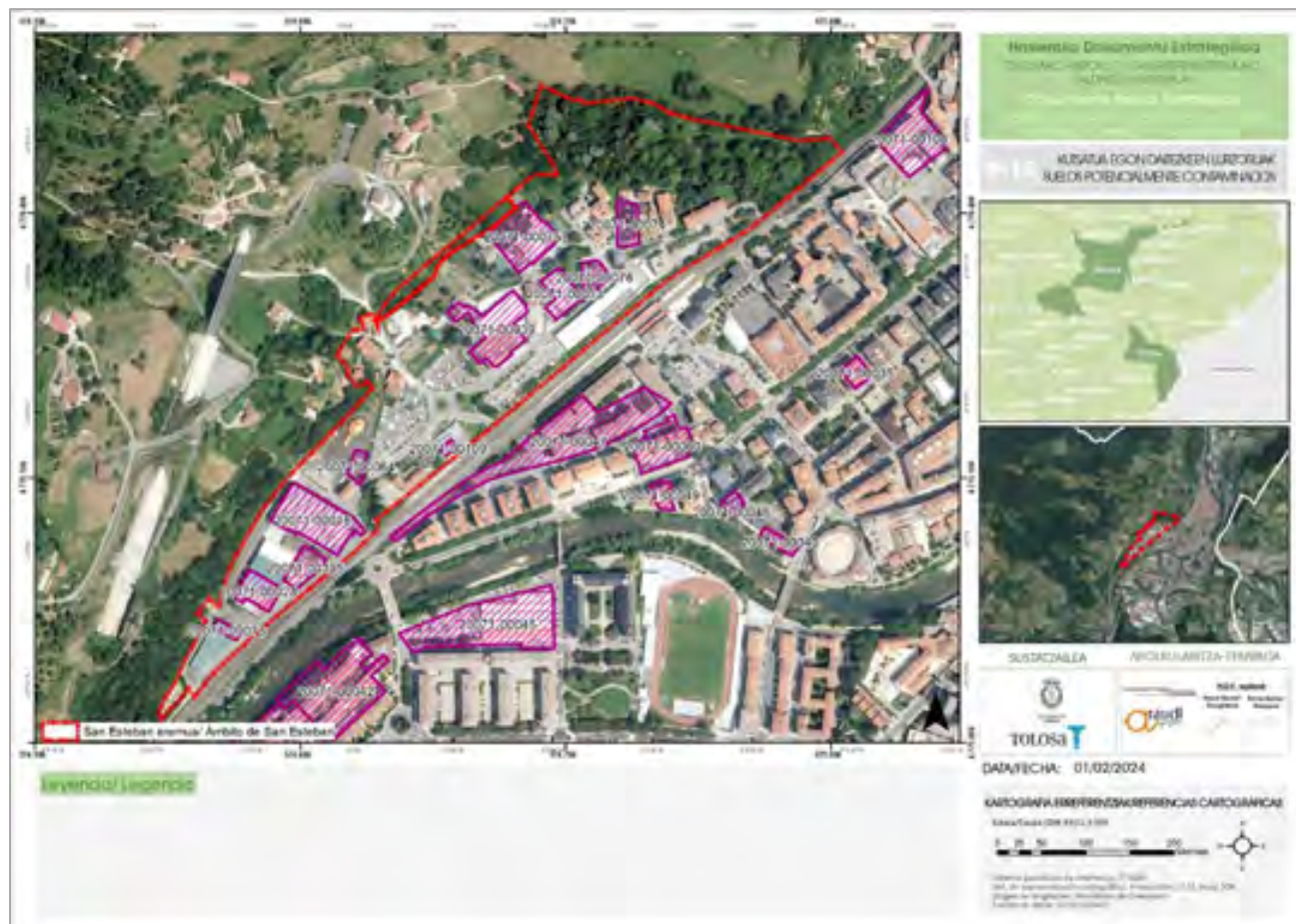


Figura 020. Mapa de parcelas con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi

4.- Inundabilidad

El ámbito de la Modificación del PGOU **presenta riesgo de inundabilidad tanto de 100 como de 500 años de periodo de retorno.**

La nueva ordenación deberá tener en cuenta las determinaciones de la legislación vigente en la materia: *Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (RD 35/2023)*.

Artículo 45. Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable.

1. Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del

recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la mencionada avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En los suelos rurales en zona inundable y hasta la delimitación de la avenida de 100 años, tampoco podrán autorizarse las edificaciones, instalaciones y usos no permitidos en zona de flujo preferente en suelo rural conforme a la presente normativa, con la única excepción de los invernaderos, cerramientos y vallados, estos dos últimos, permeables.

3. En los suelos urbanizados ubicados en zona inundable, las obras de reparación o rehabilitación con incremento de superficie o volumen del envolvente edificatorio, de los servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales, parques de bomberos e instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares serán admisibles si se diseñan garantizando la reducción de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas o que el mencionado incremento tenga por objeto la mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, funcionalidad o seguridad de las mismas.

4. Asimismo, en los suelos urbanizados en zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno, no se permitirán nuevos establecimientos de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales, acampadas, zonas destinadas al alojamiento los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos e instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares.

A tal efecto se deberán consultar con URA las condiciones que deberán cumplir las nuevas edificaciones que se planteen en el ámbito, así como los usos permitidos en esta zona.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico

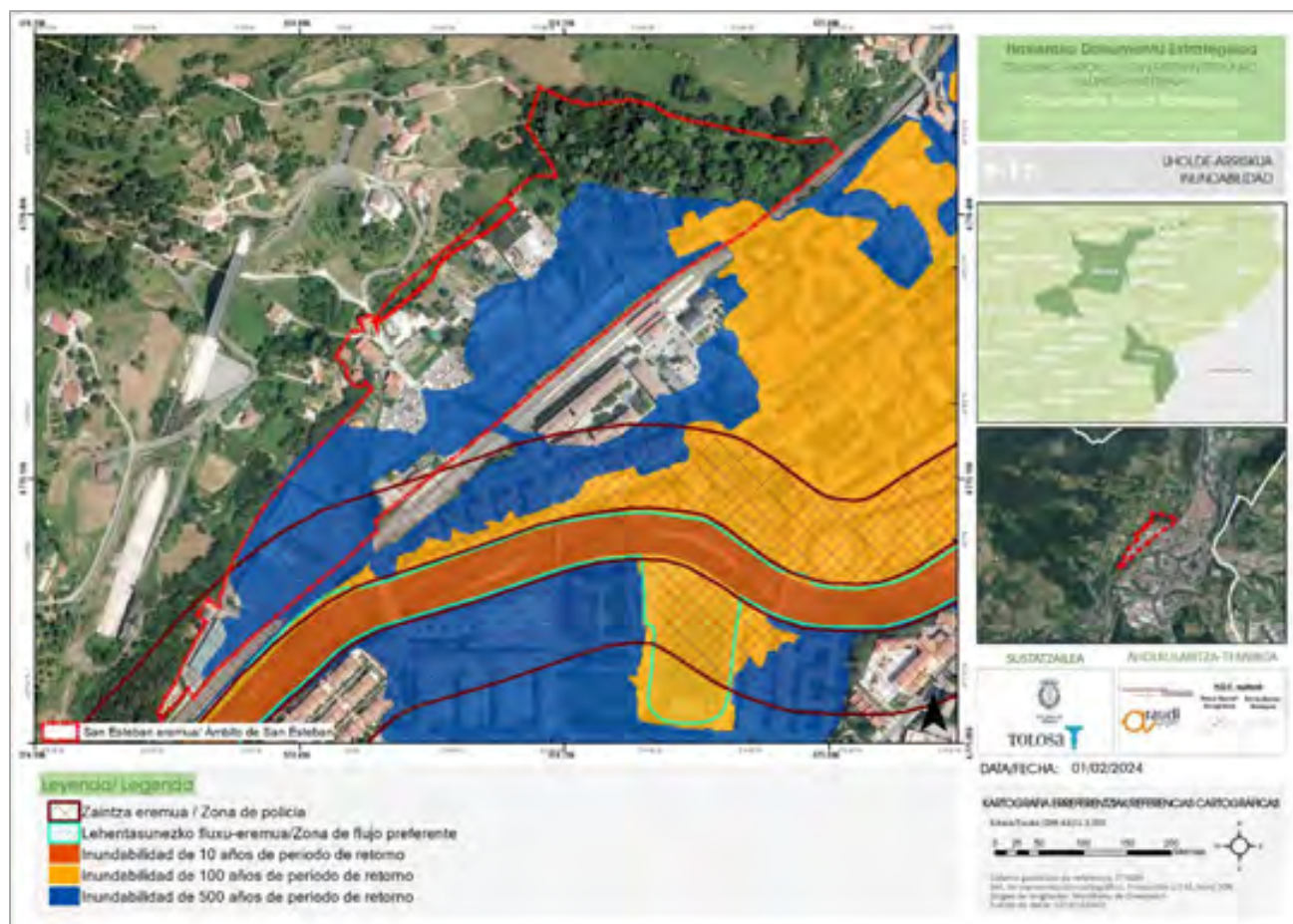


Figura 021. Mapa de riesgo de inundabilidad. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi

5.- Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos

El primer aspecto a destacar es la permeabilidad media de los depósitos aluvio-coluviales, siendo éste el material sobre el que se asienta la menor parte del ámbito. El nivel freático en la zona está directamente relacionado con la lámina de agua del río Oria. Consecuentemente, se verá sometido a fluctuaciones que dependerán del ritmo y de los aportes del mismo río. El ámbito presenta una **vulnerabilidad MUY ALTA a la contaminación de acuíferos**. Este aspecto deberá tenerse en cuenta a la hora de las actuaciones que se llevarán a cabo en el ámbito.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Figura 022. Mapa de vulnerabilidad de acuíferos. Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi

6.- Problemas Geotécnicos

El ámbito de San Esteban al localizarse en las terrazas fluviales del Oria, sobre depósitos aluvio coluviales, puede presentar problemas geotécnicos asociados a la **inundabilidad del terreno, encharcamiento, capacidad portante y asentos**.

Por capacidad portante entendemos la capacidad de carga de la unidad para la acogida de elementos constructivos. Con respecto a la existencia de asentos se cartografían los diferenciados, entendidos como la desigualdad entre las condiciones de apoyo entre zapatas contiguas dada la irregular distribución de materiales cohesivos y granulares en un mismo horizonte.

Se deberán tener en cuenta también los problemas asociados a las pendientes en el ámbito. **La propuesta de la presente MPGOU al suponer movimientos de tierras y afectaciones a la topografía del ámbito puede suponer la excitación de riesgos geofísicos que deberán tenerse en cuenta a la hora del desarrollo de las obras de urbanización del ámbito.**

7.- Riesgo de Erosión-Áreas Erosionables

En cuanto a la erosión, podemos afirmar que el área de estudio presenta niveles de erosión bajos, basándonos en los modelos USLE Y RUSLE (ambos modelos sirven para obtener un promedio de las pérdidas anuales de suelo a largo plazo) y que calculan no solo la erosión real sino también la potencial.

El resultado que ofrece el mapa de erosión de suelos de la CAPV es la evaluación de las pérdidas de suelo en toneladas por hectárea y año.

PÉRDIDAS DE SUELO	INTERPRETACIÓN
0 (t/ha y año)	Zonas no susceptibles al proceso erosivo, como puedan ser espacios urbanos, carreteras, embalses, etc.
0 a 5 (t/ha y año)	Zonas con niveles de erosión muy bajos y pérdidas de suelo tolerables. No hay erosión neta.
5 a 10 (t/ha y año)	Zonas con niveles de erosión bajos y pérdidas de suelo que pueden ser tolerables. Probablemente no hay erosión neta.
10 a 25 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos leves. Existe erosión, aunque no es apreciable a simple vista.
25 a 50 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos moderados. Existe erosión, aunque puede no ser apreciable a simple vista.
50 a 100 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos graves. Existe erosión y es apreciable a simple vista.
100 a 200 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos muy graves. Existe erosión y es manifiesta a simple vista.
Más de 200 (t/ha y año)	Zonas con procesos erosivos extremos. Existe erosión y es evidente a simple vista.



Figura 023. Erosión real (RUSLE). Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi

El mapa de **erosión real** resulta de la combinación de todos los factores que intervienen en los modelos USLE y RUSLE con los valores estimados para cada situación del territorio.

El concepto de **erosión potencial** es la que se produciría si se elimina la vegetación. Este valor es tremendamente importante de cara a la gestión del territorio, puesto que permite analizar cómo afecta, en lo relativo a la erosión, la eliminación de la cubierta vegetal.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Figura 024. Erosión potencial (RUSLE). Autor: ARAUDI SLP Fuente: Geoeuskadi

Potencialmente las zonas de mayor pendiente del ámbito presentan un riesgo de erosión muy alto. La urbanización y transformación de toda la parcela deberá tener en cuenta este riesgo ambiental.

Por su parte, el PTS agroforestal no cartografía ningún área erosionable en el ámbito.

8.- Sismicidad

El municipio de Tolosa se sitúa en una **zona de riesgo V-VI** según el Mapa de Riesgos de la CAPV por lo que está exento de realizar un plan de emergencia sísmico. No obstante, es preciso el cumplimiento de la Norma de construcción sismorresistente (RD 997/2002, de 27 de septiembre).

Tal y como aparece reflejado en la figura 025, no existe ninguna zona con intensidades iguales o superiores a VII, por lo que, según estos cálculos, no existen municipios obligados a realizar Plan de Emergencia Sísmico. Los municipios con peligrosidad igual o superior a VI están limitados a los más occidentales de la Comunidad Autónoma que, en este caso, deberían realizar estudios más detallados a nivel municipal.

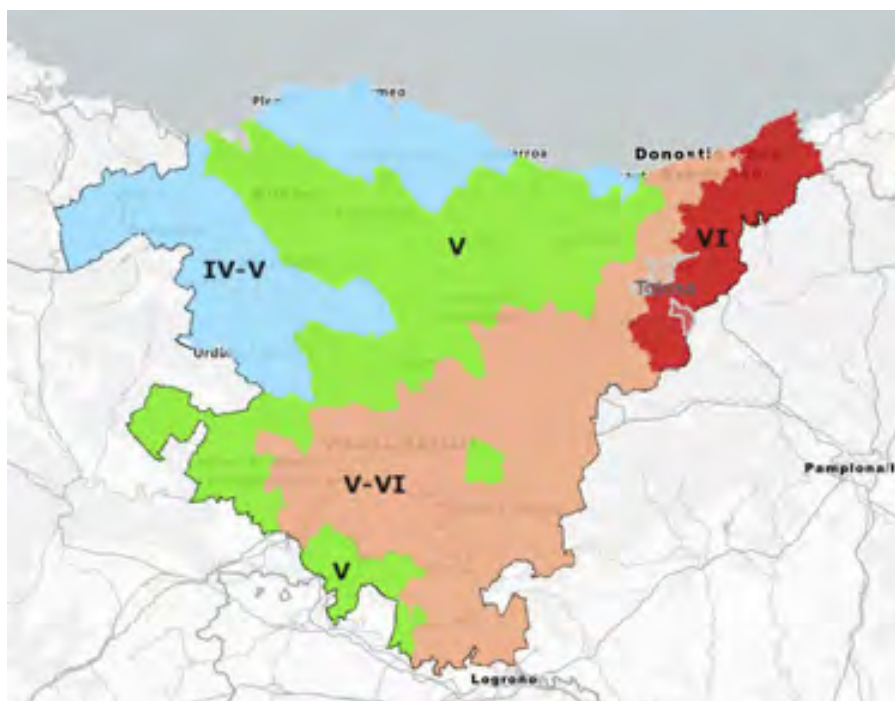


Figura 025: Intensidades sísmicas finales deducidas para los municipios del País Vasco.

9.- Riesgos derivados del Transporte de Mercancías Peligrosas

Mediante RESOLUCIÓN 10/2001, de 1 de agosto, del director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno que aprobó el Plan Especial de Emergencia ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Según la cartografía disponible en el servidor de GEOEUSKADI, el ámbito del plan se encuentra afectado por la **banda de 600m de afección la N-1** vía que a su paso por Tolosa presenta un **RIESGO MUY ALTO** por accidente de transporte de mercancías peligrosas. En lo que al transporte por ferrocarril se refiere, el ámbito de San Esteban se encuentra **afectado por las bandas de la afección del transporte del tren (Madrid-Irún)** que presenta **riesgo MEDIO-BAJO** a su paso por Tolosa.

10.- Riesgos por Incendios Forestales

El riesgo de incendios forestales está condicionado fundamentalmente por el tipo de vegetación que existe en el área y en sus alrededores. Por lo tanto, para su valoración se tienen en cuenta las unidades de vegetación existentes, así como la combustibilidad intrínseca de los tipos de vegetación.

El ‘Modelo de combustibles forestales del País Vasco DAE 1999’ identifica el ámbito, como zonas con riesgo bajo, que se corresponden a asentamientos urbanos con ausencia de vegetación o presencia de vegetación principalmente nitrófila (a excepción del parque Elozegi).

Para la valoración de este riesgo ambiental se recurre a la cartografía existente en GEOEUSKADI con información proporcionada por el proyecto "FORRISK: riesgos naturales en las masas forestales atlánticas". Realizado entre octubre de 2012 y diciembre de 2014, su objetivo principal fue conocer, las medidas a tomar de cara a la gestión de riesgos forestales previsibles e identificados.

Como primer resultado se concluye que los tipos de arbolado con mayor riesgo medio de incendio forestal en el País Vasco son los montes bajos y densos de quejigo (*Quercus faginea*) y encina (*Quercus ilex*), junto con las plantaciones forestales jóvenes de *Eucalyptus*, *Pinus radiata* y *Pinus pinaster*.

Se puede concluir por tanto, que el desarrollo de la MPGOU de San Esteban no supone un aumento en la exposición de las edificaciones respecto al riesgo de incendios.

11.- Afecciones Aeronáuticas

Por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián. Real Decreto 521/2023, de 13 de junio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián.

Servidumbres Aeronáuticas: Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

La Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, al regular las servidumbres aeronáuticas, establece en el artículo 51 que su naturaleza y extensión se determinarán mediante decreto acordado en Consejo de Ministros, conforme a las disposiciones vigentes en cada momento sobre tales servidumbres.

El Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián, establece las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián y de sus instalaciones radioeléctricas asociadas sobre los terrenos que se encuentran bajo su proyección ortogonal, de acuerdo con sus características y conforme a los preceptos de la legislación vigente en aquel momento.

El Real Decreto 2057/2004, de 11 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián, Guipúzcoa, establece las servidumbres aeronáuticas del radiofaro omnidireccional con equipo medidor de distancias de Donostia-San Sebastián.

Con posterioridad, se han realizado una serie de cambios relacionados con el campo de vuelos y las instalaciones radioeléctricas, incorporando unas nuevas y dando de baja otras. Como consecuencia de ello, se han definido nuevos procedimientos de aproximación por instrumentos al aeropuerto. Así mismo, se han actualizado los identificadores de las instalaciones y se han determinado con mayor precisión las coordenadas de las instalaciones radioeléctricas.

Además de estas modificaciones, se han incluido dentro de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián las correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (actuales DVOR y DME de Oiartzun), Guipúzcoa.

Por otra parte, el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, revisando y actualizando determinados aspectos técnicos de las servidumbres aeronáuticas para adecuarla a la normativa internacional de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), de la que España es miembro.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

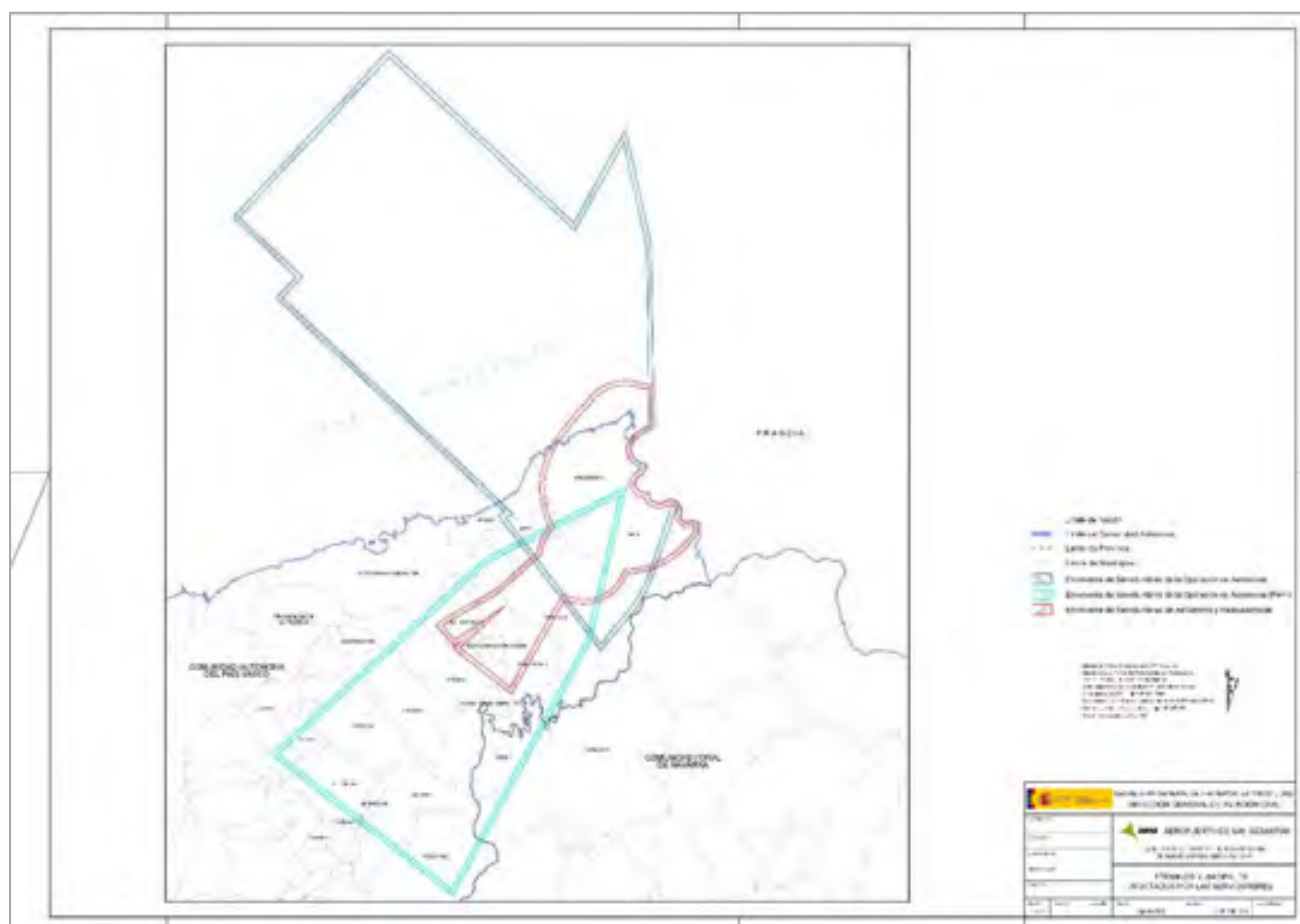
Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Como consecuencia de todo ello, se hace necesaria la modificación de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián, modificación que se ha realizado mediante el RD 521/2023 de 13 de junio.

Afecciones territoriales

El ámbito de análisis **NO se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián.**



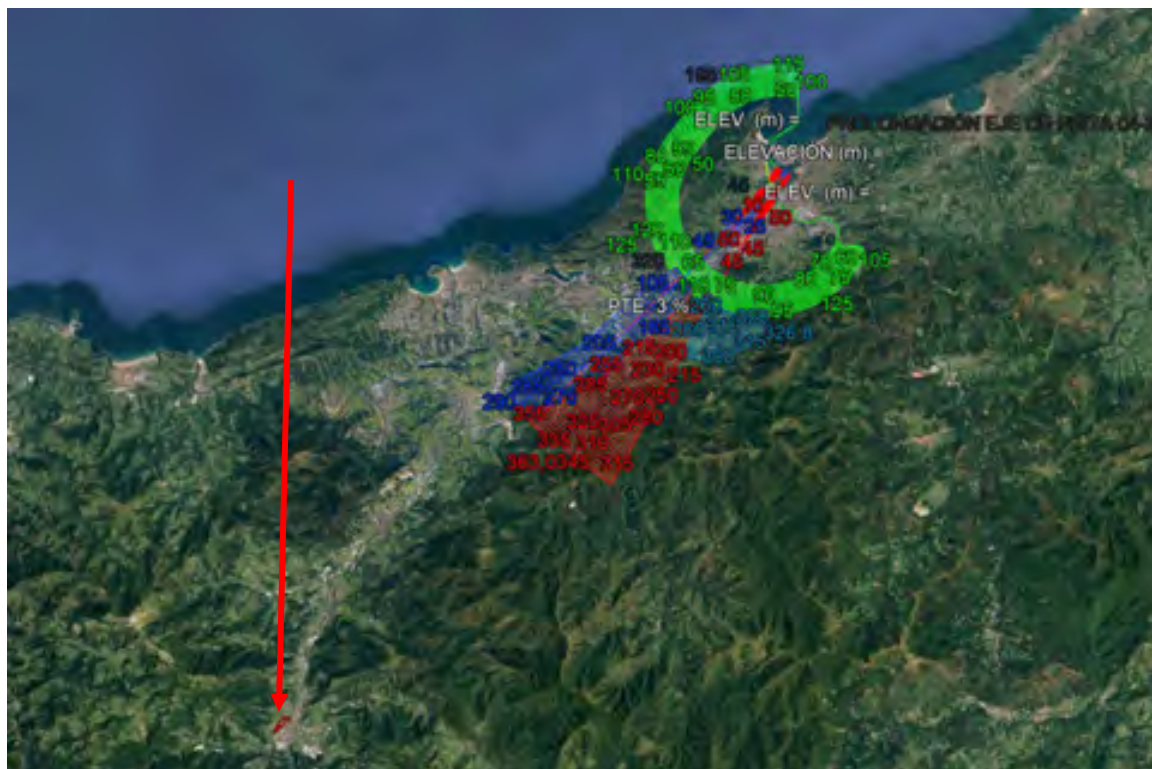


Figura 026: Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas. Se marca en rojo el ámbito de San Esteban. Fuente AESA. Elaboración propia en Google Earth.

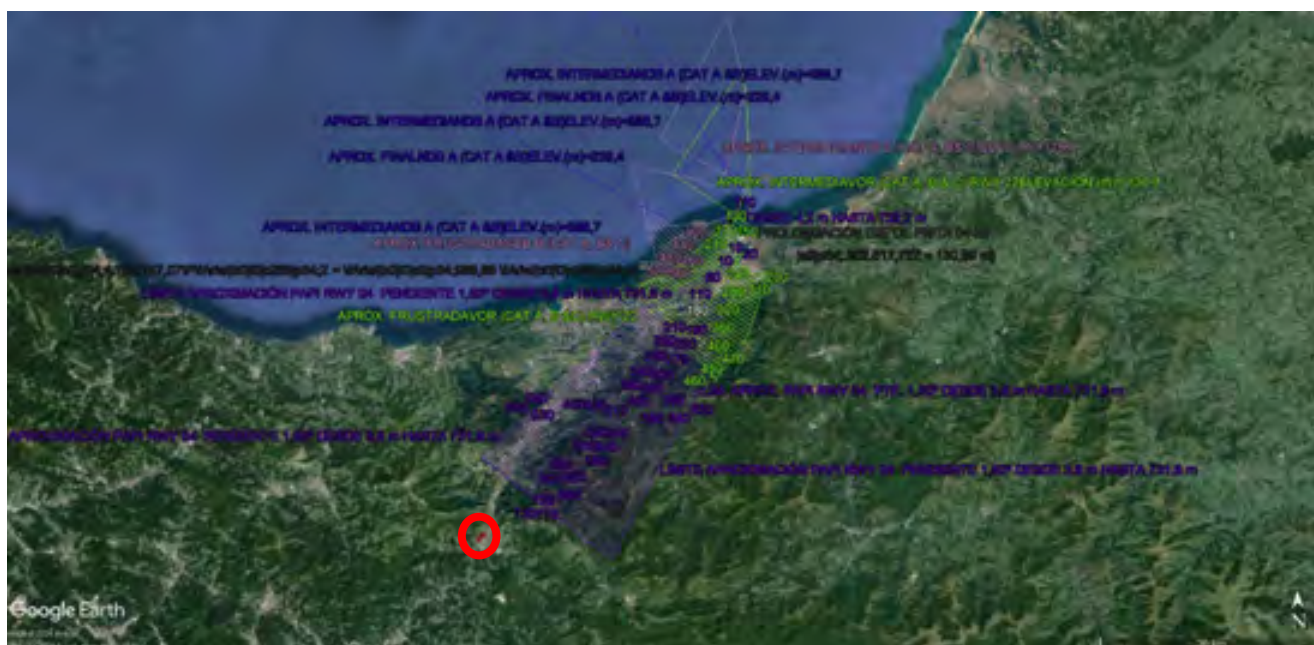


Figura 027: Servidumbres de operación de aeronaves. Se marca en rojo el ámbito de San Esteban. Fuente AESA. Elaboración propia en Google Earth.

7.7.- Resumen de Condicionantes Ambientales

Como características generales de los activos ambientales presentes en el ámbito de San Esteban pueden resumirse las siguientes:

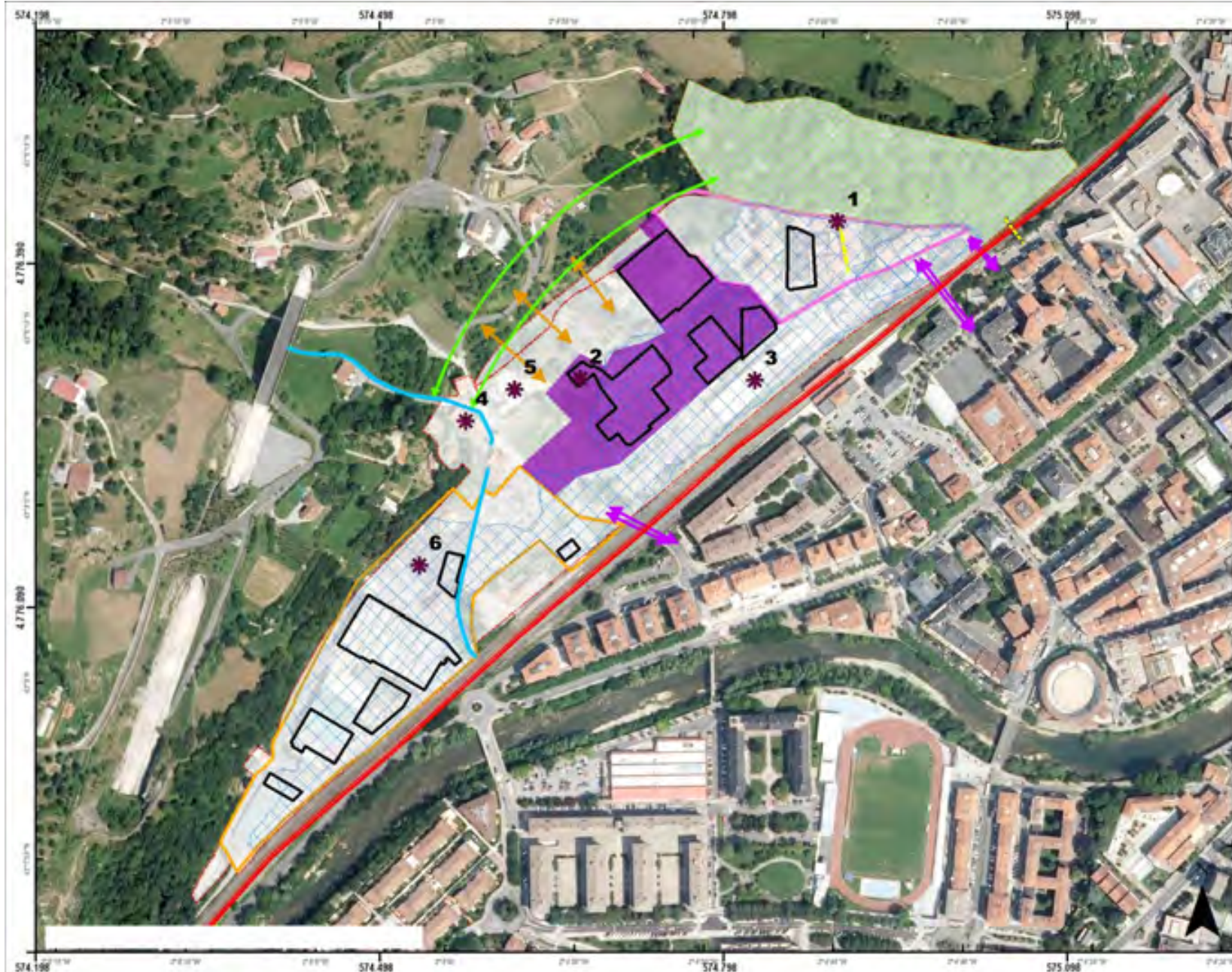
- El ámbito de San Esteban se localiza en la zona aluvial del río Oria por lo que presenta una orografía eminentemente suave propia de este tipo de ámbitos. La propuesta la Modificación de PGOU al tratarse de una zona principalmente llana, no va suponer movimientos de tierras y afectaciones a la topografía del ámbito lo que minimiza la excitación de riesgos geofísicos que pudiesen generarse a la hora del desarrollo de las obras de edificación y urbanización del ámbito.
- Litoestratigráficamente el sustrato del ámbito está conformado por materiales Jurásicos y depósitos del Cuaternario. Se localiza **sobre litologías de depósitos aluviales, aluvio-coluviales, propias del Cuaternario**, se presentan también **carniolas, brechas intraformacionales, en la zona del parque Elosegi**. En relación con la disposición litológica del sustrato y la cubierta de los depósitos superficiales, se presenta una permeabilidad media por porosidad, que corresponde con los depósitos aluvio-coluviales.
- En el ámbito estricto del Plan **no se localiza ningún Lugar de Interés Geológico**.
- El ámbito se incluye en la ‘Unidad Hidrológica (UH) del Oria’, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017). La red hidrográfica pertenece a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, su mayor parte a la Unidad Hidrológica (UH) Oria y al ámbito de las cuencas intercomunitarias. **El ámbito se ve atravesado por la regata Torre** tributaria del Oria.
- Se cartografía en San Esteban una **zona de interés hidrogeológico**. Se deberá tener en cuenta este condicionante a la hora del desarrollo de las obras de transformación del ámbito.
- Desde el punto de vista de las unidades edáficas en el ámbito de San Esteban no presenta suelos de interés agrario. Su alto grado de antropización y las elevadas pendientes del parque Elosegi resultan condicionantes muy determinantes a la hora de la productividad de los suelos.
- La **vegetación potencial** del ámbito está conformada por formaciones **aliseda cantábrica y r bosques mixtos atlánticos**

- En lo que respecta a la **vegetación actual** no tiene un especial valor y, está asociada a la presencia de puntuales cultivos agrícolas, vegetación ruderal-nitrófila y prados. Cabe destacar la presencia de algunos ejemplares arbóreos de tilos y ciruelos en hilera, un conjunto de arces, tilos, cerezos, etc. (muy bien conservados) ubicados en el pequeño parque con columpios cerca de los edificios de Zuberoa, y otro en frente con abedules, plátanos, etc. También existen pequeños conjuntos de ejemplares de frondosas, de buen porte, ubicados en la parcela de prados-cultivos situada tras los talleres. De la misma manera, se localizan pequeñas huertas de uso doméstico en los pequeños espacios que la urbanización del ámbito y los pabellones industriales no han ocupado. Cabe destacar que en el ámbito “Eloegi parkea” aparece arbolado de gran porte y alto valor ornamental.
- En lo referente a **Hábitats de Interés Comunitario**, en el ámbito de San Esteban se localiza una pequeña superficie de **Prados pobres de siega de baja altitud**, no se trata de un hábitat prioritario.
- La fauna del ámbito viene condicionada por el grado de artificialización del suelo. La zona de actuación está intensamente antropizada, y limitada por infraestructuras de transporte de gran impacto que determina notablemente la presencia de especies faunísticas de interés. Su situación en la ribera de la regata Torre y en las proximidades del río ORIA, corredor natural fluvial, puede favorecer la presencia de aves propias de los ambientes fluviales y limícolas. El fuerte carácter humanizado de la zona favorece la presencia de especies de carácter ubiquista, muy adaptables a la presencia humana.
- Analizada las referencias existentes de diferentes especies en la cuadrícula UTM 30TWN77 (10x10 Km), donde se ubica el ámbito, **NO SE LOCALIZAN ningún tipo de área de protección de especies faunísticas**.
- Por otra parte, **El ámbito de la Modificación del PGOU no coincide con ninguno de los espacios protegidos ni de interés naturalístico enunciados ni está incluido en ninguno de los elementos estructurales definidos por el Estudio de Red de Corredores Ecológicos de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005)**.
- Desde el punto de vista paisajístico y del MEDIO PERCEPTUAL, en el ámbito de San Esteban se diferencian distintas unidades paisajísticas de características muy diferentes que configuran un ámbito de escaso valor paisajístico con una gran zona central de carácter industrial muy degradada, una zona urbano-residencial del barrio de Zuberoa que presenta un valor al configurarse como un pequeño núcleo entorno a la plaza y el parque. Por otra parte, se distingue una zona de transición entre el paisaje urbano-industrial y el paisaje rural en el entorno del caserío Torrea. Configura el fondo del ámbito una zona industrial y de aparcamientos que deberán ser abordados desde el punto de vista paisajístico. El ámbito presenta, sin embargo, algunos valores paisajísticos que merece la pena destacar y poner en valor a la hora de abordar la regeneración integral del mismo. Estos valores son el Parque

Elosegi, la regata Torre y la proximidad del entorno eminentemente rural de que configura un fondo escénico del barrio de gran valor paisajístico.

- El ámbito recoge varios elementos patrimoniales con distintos grados de protección. Justo en el borde del ámbito se localiza el CASERÍO TORREA, incluido dentro del Catálogo municipal y clasificado como Zona de presunción arqueológica. Se localizan también los dos elementos siguientes: TORRE DE TELÉGRAFOS- se incluye en el Catálogo municipal como *Bienes Inmuebles De Interés Supramunicipal (Bienes integrados en el grado I del patrimonio urbanístico municipal)* CASA DEL FERROVIARIO - se incluye en el Catálogo municipal como *Bienes Inmuebles De Interés Municipal (Bienes integrados en el grado II del patrimonio urbanístico municipal)*.
- La **calidad del aire** de la zona es **buen**a.
- Con respecto a la **calidad acústica** el mapa de ruidos establece que para el nuevo desarrollo residencial los OCA a cumplir en San Esteban son $L_d/e = 60\text{dB (A)}$ $L_n = 50\text{dB(A)}$. Se han determinado lo siguiente: Conflicto acústico en parte del sector, siendo la zona más próxima a las vías superior a 10 dB(A) Presumiblemente una pantalla acústica tendría buena eficacia. En lo que al nivel de conflicto acústico en fachada se refiere el ámbito no presenta afecciones significativas, únicamente se detectan niveles de conflicto de entre $1-2\text{dB(A)}$ en las viviendas de la calle San Juan 10-12
- En lo que a suelos potencialmente contaminados se refiere, de acuerdo al “**Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo**” el ámbito presenta parcelas incluidas en dicho inventario.
- En función de los datos del mapa de inundabilidad de la CAPV El ámbito de la Modificación del PGOU **presenta riesgo de inundabilidad tanto de 100 como de 500 años de periodo de retorno**.
- La mayor parte del ámbito presenta **vulnerabilidad MUY ALTA a la contaminación de acuíferos**.
- El ámbito de San Esteban al localizarse en las terrazas fluviales del Oria, sobre depósitos aluvio coluviales, puede presentar problemas geotécnicos asociados a la **inundabilidad del terreno, encharcamiento, capacidad portante y asent**os.
- Potencialmente el ámbito presenta en las zonas de mayor pendiente un riesgo de erosión muy alto mientras que en las zonas más llanas y donde se van a llevar a cabo la mayor parte de las actuaciones, presentan una erosionabilidad medio-baja.

- El ámbito del San Esteban se localiza en una zona de peligrosidad sísmica baja, situándose en un **rango de intensidades sísmicas menores al grado V-VI** en la escala oficial española M.S.K., descartando por tanto problemas de esta índole sobre las potenciales construcciones.
- El ámbito se encuentra afectado por la **banda de 600m de afección la N-1** vía que a su paso por Tolosa presenta un **riesgo MUY ALTO** por accidente de transporte de mercancías peligrosas. En lo que al transporte por ferrocarril se refiere, el ámbito de San Esteban se encuentra afectado por las **bandas de la afección del transporte del tren (Madrid-Irún)** que presenta **riesgo MEDIO-BAJO** a su paso por Tolosa.
- Al situarse el ámbito del plan en un entorno urbanizado, **no existe riesgo de incendio forestal**.



Leyenda/ Legenda

ÁREAS RELEVANTES-OPORTUNIDADES

- PARQUE ELO SEGI
- REGATA SAN ESTEBAN
- CORREDORES NATURALES
- 4 - TORREA BASERRIA
- 2 - BOMBERENEA
- ANTIGUA PASARELA DE ACCESO AL PARQUE
POSIBLE RECUPERACIÓN

RIESGOS Y CONFLICTOS - DEBILIDADES

- RIESGO DE INUNDABILIDAD
- EMPLAZAMIENTOS POTENCIALMENTE
CONTAMINADOS
- EFECTO BARRERA ACÚSTICO DE RUIDO
- CALLEJÓN INADECUADO DE ACCESO PARQUE
- ACCESIBILIDAD INADECUADA
- TRANSICIÓN AL MEDIO RURAL

- 1 - PUERTA DEL PARQUE ELO SEGI
- 2 - BOMBERENEA
- 3 - EDIFICIO DEL FERIA
- 5 - SOLAR MUNICIPAL USOS INADECUADOS
- 6 - APLICAMIENTO EN DESUSO

Áreas a mejorar

- ÁREA RESIDENCIAL ZUBERDA
- ZONA INDUSTRIAL ACTIVA
- PARQUE ELO SEGI
- REGATA SAN ESTEBAN

Áreas a regenerar totalmente

- ÁREA MUY DEGRADADA

Hasierako Dokumentu Estrategikoa

TOLOSAKO HARPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDIAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico

11-SAN ESTEBAN EREMUKO ALDIAKETA PUNTUALA
TOLOSA HARPOKO 11-SAN ESTEBAN

P-22

INGURUMEN-SINTESIA
SÍNTESIS AMBIENTAL



SUSTATZAILEA

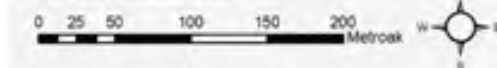
AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK



DATA/FECHA: 05/02/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500



Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEDEUSKADI

8

UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS HOMOGÉNEAS

El Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, establece que el documento de inicio de la tramitación debe incluir una definición de las unidades ambientales y paisajísticas del territorio. El análisis debe incluir una valoración de la calidad ambiental de estas unidades y de su capacidad de acogida a los usos previstos, en función de su mayor aptitud para cubrir requisitos de localización y menor impacto sobre el medio ambiente.

En base al análisis integrado de las variables ambientales identificadas en el inventario ambiental previo, se han identificado las siguientes unidades ambientales y paisajísticas:

1.- Unidad urbano residencial de Zuberoa. Se trata de un paisaje urbano con bastante identidad y configuración urbana, enmarcado en la parte inferior del monte que se configura como el parque Elozegi. Presenta zonas degradadas y de baja calidad paisajística principalmente entre edificios y en las zonas traseras de las casas que lindan con la parte inferior del parque, que se configuran como puntos negros urbanos en relación a seguridad y el género, así como posibles focos de problemas ambientales (humedades y falta de mantenimiento). El barrio presenta en general una estructura urbana interesante, con una plaza central que ejerce de zona estructuradora y de reunión, que, junto con el parque infantil adyacente, aporta un valor paisajístico al entorno del barrio. Se hace necesario organizar los aparcamientos de manera que se localicen en una zona concreta y eviten la profusión de coches que impida el disfrute de la plaza, como ocurre en la actualidad.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Fotografías 1-4 de la zona urbana del barrio Zuberoa. Autor ARAUDI SLP



Fotografías 5-9 tanto de zonas de calidad y de zonas degradadas y conflictivas del barrio Zuberoa. Autor ARAUDI SLP

2.- Unidad industrial degradada con notables problemas ambientales y de muy baja calidad paisajística. Se localizan espacios entre edificios y zonas traseras de muy baja calidad que se configuran como posibles puntos negros urbanos en relación a la seguridad y género, así como zonas insalubres y posibles focos de problemas ambientales. En esta zona conviven diferentes edificios, algunos con actividades en activo y otros en evidente estado de abandono. Destaca entre ellos, de forma negativa, el edificio de “Bonberenea” que además de la situación de ilegalidad de su uso, es un verdadero impacto de vista paisajístico, ambiental, urbanístico y de seguridad. Conforman, sin duda, un paisaje degradado, de riesgo, y de baja calidad.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Fotografías 10-15 de la zona industrial degradada. Autor ARAUDI SLP

3.- Unidad de paisaje rural de transición urbano-industrial y el rural. Es esta conexión urbano-rural, debería mejorarse y proporcionar, con la nueva ordenación, un enlace mucho más amable para el barrio, una accesibilidad adecuada y, la puesta en valor de activos naturales y paisajísticos como son la regata Torre y el caserío Torrea (Elemento catalogado como zona de presunción arqueológica, BOPV 30/10/1997).



Fotografías 16-21 de la conexión urbano rural del entorno de caserío Torrea. Autor ARAUDI SLP

4.- Unidad urbano-industrial en activo. Esta zona de pabellones industriales precisa de intervenciones de mantenimiento y adecuación de las parcelas pudiendo de esta manera mejorar su aspecto y conformar un espacio industrial de calidad. La nueva ordenación del ámbito de San Esteban debería abordar la mejora paisajística de esta zona industrial.

Fotografías 22-27 de la zona industrial y de aparcamientos del fondo del ámbito. Autor ARAUDI SLP



5.- Unidad urbano industrial de usos mixtos. El edificio del ferial presenta un estado degradado que debería ser restaurado en el caso de plantearse su mantenimiento. Es manifiesta la preocupación vecinal por su estado de conservación y la falta de seguridad del edificio.



Fotografías 28-31 de la calle san Juan y los diferentes edificios urbano-industriales . Autor ARAUDI SLP y Google.

6.- Unidad de Elozegi Parkea. Dada su entidad en el barrio y su valor tanto como espacio libre y parque/monte municipal como por sus valores paisajísticos, naturalísticos y patrimoniales, se considera como una unidad diferenciada. Presenta un valor paisajístico alto, tanto por sus cualidades naturales como por su visibilidad y por configurarse como un mirador desde el cual puede obtenerse una perspectiva muy amplia del municipio de Tolosa. Desde el mirador-torre recientemente recuperado se ofrece una panorámica espectacular de Tolosa. De la misma manera la futura restauración del depósito piscina como estanque para albergar anfibios y diversificar la biodiversidad configurarán un entorno privilegiado como espacio verde en la nueva ordenación. Deberán abordarse los problemas de accesibilidad del parque, ya que sus

entradas no se consideran seguras y las pendientes del mismo condicionan su uso para colectivos con alteraciones funcionales.



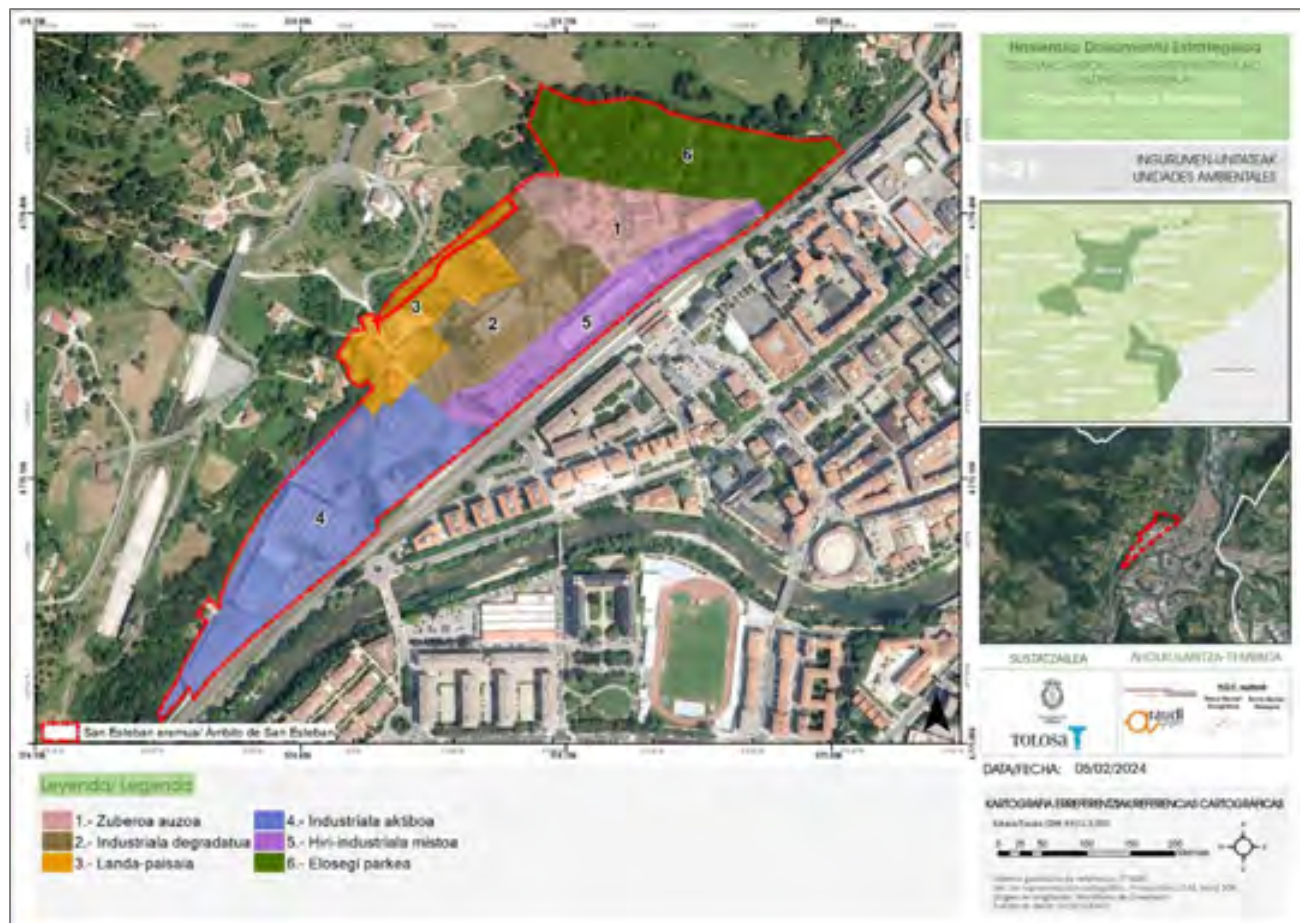
Fotografía 32 superior en la que se aprecia el parque Elozegi y en la fotografía 33 de la derecha el acceso principal al parque entre dos edificios que configura un punto negro desde el punto de vista de la seguridad y la accesibilidad. Autor ARAUDI SLP



Se trata de una zona que va a ver transformada notablemente su configuración, con el desarrollo de las edificaciones de actividades terciarias y la urbanización. Se deberá tener en cuenta la variable paisajística a la hora del diseño y estructuración de las edificaciones y espacios verdes del polígono. Su alta visibilidad condiciona de mayor manera esta necesidad de adecuada integración paisajística.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



9

POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA

9.1.- Identificación de las acciones y efectos derivados de la Modificación del PGOU y sus potenciales impactos.

La Modificación del PGOU dará lugar a las siguientes actuaciones que pueden ocasionar algún impacto:

- Desbroce del ámbito de actuación
- Movimientos de tierra
- Descubrimiento y adecuación de la regata Torre
- Demolición de edificaciones
- Trabajos de urbanización (aceras, viales, otras infraestructuras y servicios)
- Construcción de edificios e instalaciones
- Adecuación del drenaje
- Restauración e integración paisajística de los espacios libres
- Actividad comercial y terciario
- Uso residencial

Teniendo en cuenta las actuaciones derivadas de la MPGOU y los valores del medio descritos en capítulos anteriores de este estudio anteriormente, se indican a continuación los impactos potenciales más significativos derivados del desarrollo de la Modificación del PGOU.

- Ocupación y usos del suelo.
- Ocurrencia del riesgo de contaminación del suelo
- Afección a la morfología y drenaje de cauces
- Afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas
- Afección a la vegetación
- Riesgo de afección directa a la fauna
- Disminución de la calidad del hábitat faunístico
- Disminución de la calidad del paisaje
- Ruido y contaminación atmosférica
- Inundabilidad
- Excedentes de excavación y demolición y generación de residuos
- Riesgo de erosión
- Riesgo de contaminación de acuíferos
- Incremento de la demanda de movilidad e incidencia sobre la calidad atmosférica
- Incremento en el consumo de recursos
- Creación de puestos de trabajo
- Incidencia sobre el cambio climático
- Nuevas edificaciones

No se consideran impactos potenciales como la afección, a espacios naturales protegidos por no haberse localizado ninguno de estos elementos en el ámbito.

1.- Ocupación y usos del suelo (fase de obras y explotación)

El desarrollo de la MPGOU supondrá un aumento de la ocupación de nuevo suelo que actualmente se encuentra antropizado en gran parte. Únicamente se va a ver ocupada un suelo actualmente de huertas, por una nueva edificación residencial, suponiendo una nueva ocupación y artificialización de suelos. Este suelo está clasificado como suelo urbano, por lo que no se trata de una ocupación de SNU.

El impacto por ocupación del suelo se genera en fase de obras y se mantiene en fase de explotación, se caracteriza como un impacto directo, permanente, irregular, continuo, acumulativo, irreversible e irrecuperable (en el ámbito de afección directa). Por las razones citadas, se valora como un **impacto compatible** cuya afección puede reducirse mediante la adopción de medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

2.- Ocurrencia del riesgo de contaminación del suelo (fase de obras)

Durante las obras, el uso y mantenimiento de maquinaria supondrá un riesgo de vertidos accidentales de aceites y otros hidrocarburos que en caso de ocurrencia supondrá un riesgo de contaminación de los suelos. Así mismo pueden ocurrir otro tipo de vertidos, menos probables, durante la manipulación de materias primas.

La contaminación del suelo es un impacto negativo, fugaz, directo, simple, irreversible, irrecuperable, irregular, discontinuo y moderado, ya que son de aplicación medidas correctoras tales como los cubetos de retención en el almacenamiento de materias primas y residuos peligrosos, o la disponibilidad inmediata de materiales de retención de vertidos. La magnitud se ha considerado poco significativa, teniendo en cuenta la posibilidad de aplicar medidas correctoras y la baja probabilidad de ocurrencia de los vertidos.

3.- Afección a la morfología y drenaje de cauces (fase de obras y explotación)

La ordenación propuesta la Modificación del PGOU propone el descubrimiento de la regata Torre y su recuperación y puesta en valor como corredor natural del ámbito e infraestructura azul, que pasa por la restauración ecológica de la misma empleando para ello técnicas de bioingeniería. Supone un **impacto positivo** en fase de explotación y un impacto compatible en fase de obras.

4.- Afección al sistema hidrológico superficial (fase de obras)

Otro impacto que puede generarse sobre las aguas superficiales, en fase de obras y especialmente durante los movimientos de tierras, es la disminución puntual de la calidad de las aguas de la regata Torre, y en consecuencia del río Oria al que vierte, por arrastres de sólidos en suspensión o vertidos accidentales.

Se propondrán medidas correctoras para evitar o minimizar este tipo de afecciones (cuidado en el desarrollo de las obras, recogida y correcta gestión de vertidos accidentales, sistemas de retención de sólidos durante los movimientos de tierras, controles analíticos de las aguas de las regatas y de los sistemas de decantación, lavarruedas, etc.).

El impacto que se producirá en fase de obras es negativo, directo, temporal, con efectos a corto plazo, sinérgico, reversible y recuperable. Teniendo en cuenta la magnitud del desarrollo y las características de los cursos de agua y la posibilidad de implantar medidas correctoras y el programa

de vigilancia ambiental propuestos (controles analíticos de las aguas de las regatas y de los sistemas de decantación, lavarruedas, etc.), la magnitud del impacto se ha considerado moderada.

5.- Aumento de la ocurrencia del riesgo de contaminación de aguas subterráneas (fase de obras)

En relación a la conservación de la calidad de las aguas subterráneas debe basarse en el principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, estableciendo los medios y normativas que limiten el vertido incontrolado y la instalación de actividades peligrosas sin las debidas medidas de seguridad. Se garantizará la estanqueidad (sellado del suelo), de las nuevas instalaciones de carácter terciario-comercial, en relación a la posible contaminación por permeabilidad y de posibles vertidos accidentales. Se recomienda elaborar un estudio geotécnico y un plan de gestión de suelos contaminados del ámbito para determinar cuál sería el mejor método constructivo y más favorable para evitar afecciones al acuífero y sus flujos.

Como consecuencia de la ejecución de las obras el único riesgo existente es el derrame accidental de líquidos contaminantes fuera de la zona impermeabilizada. Existe una baja probabilidad de ocurrencia, pero hay que tener en cuenta que la zona de actuación es de vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos, por lo que esta afección potencial se considera compatible.

6.- Afección sobre la vegetación (fase de obras y explotación)

La vegetación actual existente en el ámbito, no tiene un especial valor y, está asociada a la presencia de puntuales cultivos agrícolas, vegetación ruderal-nitrófila y prados. Cabe destacar la presencia de algunos ejemplares arbóreos de tilos y ciruelos en hilera, un conjunto de arces, tilos, cerezos, etc. (muy bien conservados) ubicados en el pequeño parque con columpios cerca de los edificios de Zuberoa, y otro en frente con abedules, plátanos, etc. También existen pequeños conjuntos de ejemplares de frondosas, de buen porte, ubicados en la parcela de prados-cultivos situada tras los talleres. De la misma manera, se localizan pequeñas huertas de uso doméstico en los pequeños espacios que la urbanización del ámbito y los pabellones industriales no han ocupado.

La ordenación propuesta, tanto en la alternativa con Bonberenea en el emplazamiento actual, como la alternativa con Bonberenea en la parcela actualmente ocupada por el parking de autocaravanas, plantea grandes espacios verdes, con el Parque Elosgi como activo natural y la regata Torre como corredor fluvial e infraestructura azul en el nuevo ámbito residencial que se diseña.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



Figura 29 y 30.- Superposición de la ordenación propuesta (dos alternativas) y los espacios libres definidos, con la unidades de vegetación identificadas. Autor ARAUDI SLP fuente GeoEuskadi



La ordenación propuesta no supone la transformación ni afectación de ninguna formación vegetal de interés, tanto natural como paisajístico, únicamente se puede mencionar la transformación de una zona de huertas (justo enfrente del caserío Torre) parcela en la que se plantea una edificación residencial. El resto de actuaciones se desarrollan sobre suelos antropizados o con vegetación nitrófila.



Fotografía: zona de huertas que se va a ver ocupado por edificación residencial

La eliminación de la vegetación se considera un impacto que se produce en fase de obras, de carácter negativo, directo, permanente, con efectos a corto plazo, simple, directo, irreversible y recuperable y continuo. Se ha considerado **poco significativo y compatible** por su escasa incidencia en fase de obras.

La posibilidad de revegetar los espacios libres y la ribera de la regata Torre con especies adaptadas a la vegetación potencial hacen considerar el impacto como **muy Positivo** durante la fase de explotación del ámbito

7. - Afección directa a la fauna (fase de obras)

Se considera que, durante el desbroce y en menor medida durante el movimiento de tierras, existe cierto riesgo de atropello, especialmente de especies de anfibios y reptiles con una movilidad más reducida. No obstante, se trata de un riesgo puntual ya que la mayoría de las especies tienden a refugiarse en los setos y masas de frondosas no afectadas por lo que no es común que transiten por la zona una vez realizado el desbroce de la vegetación.

La eliminación directa de fauna terrestre, se producirá en fase de obras y será consecuencia de las labores propias de la urbanización del ámbito, afectando principalmente a especies que presentan una menor capacidad de movimiento, como son los reptiles y micromamíferos. La fauna terrestre que cuenta con una mayor movilidad, principalmente aves y grandes mamíferos, podrá desplazarse a zonas próximas sin verse directamente afectada.

Se considera que el desarrollo de la Modificación del PGOU no tendrá un efecto significativo sobre la fauna. Esta afección se describe, como un impacto directo, temporal, reversible e irrecuperable. Con la adopción de las medidas preventivas y correctoras oportunas se considera un **impacto compatible**.

En fase de explotación no se prevé que se produzcan impactos adicionales sobre la fauna, tanto directos como derivados de la disminución de la calidad del hábitat, dado que la nueva ordenación supone la regeneración de un ámbito muy degradado, en el que se generarán espacios verdes de calidad y se pondrá en valor la regata Torre. En fase de explotación la afección a la fauna se considera compatible.

8.- Riesgo de erosión (fase de obras)

El proyecto de urbanización contará con el consiguiente estudio geotécnico que propondrá las medidas necesarias para evitar fenómenos erosivos, por lo que se considera que, siempre que se lleven a cabo dichas medidas correctoras, el impacto será poco significativo.

Se deberán proponer como medidas correctoras que minimicen este riesgo erosivo, la revegetación de las superficies afectadas por los movimientos de tierra y no ocupadas por la urbanización.

El impacto se considera negativo, permanente, irregular, simple, directo, con efecto a corto plazo, irreversible y recuperable. Atendiendo a las características del ámbito y a la posibilidad de aplicación de medidas correctoras que proponga el estudio geotécnico, se considera que el **impacto es compatible**.

9.- Afección sobre el paisaje (fase de obras y explotación)

Durante el desarrollo de las obras se causará cierto impacto debido a la presencia de maquinaria e instalaciones auxiliares y a los movimientos de tierra. El impacto paisajístico se ha caracterizado como negativo, indirecto, temporal para la fase de obras y permanente para la de explotación, continuo, sinérgico, reversible para la fase de obras e irreversible para la de explotación y recuperable y de magnitud **Compatible**.

Durante la *fase de explotación*, cualquiera de las alternativas a desarrollar implicará una mejora sustancial del paisaje actual, con grandes zonas verdes y el desmantelamiento de las actuales instalaciones degradadas y generadoras de un paisaje disarmónico. Este impacto va a ser, por tanto, **positivo**, de intensidad y extensión parcial, a largo plazo, permanente, irreversible, directo, continuo y con una Recuperabilidad (en este caso al tratarse de un efecto positivo) que resultará mitigable cuando la urbanización y los elementos que caracterizan al nuevo ámbito presenten signos de degradación. Se trata del impacto más significativo del ámbito, la transformación de una zona de baja calidad urbana en un espacio urbano de calidad.

10.- Impacto acústico en obras

Las actuaciones de derribos, excavaciones y construcción de las edificaciones provocarán una serie de molestias, ocasionadas básicamente por los niveles de ruido, además del aumento de partículas en suspensión en el entorno más inmediato al ámbito. A lo largo de las obras ejecución de la nueva urbanización del ámbito, las emisiones sonoras irán asociadas al continuo tránsito de camiones dentro de la parcela y al funcionamiento de la maquinaria de obra, las demoliciones de los edificios etc.

Puesto que las obras se llevarán a cabo en un entorno próximo a las vías del tren y de las viviendas del barrio de Zuberoa, será imprescindible tomar las medidas oportunas para minimizar estas molestias (horario de trabajo diurno, limitación de la velocidad de camiones, limpieza y/o riego de superficies de tránsito de maquinaria, etc.) y, en general, asegurarse de que la obra se desarrolla de acuerdo con las ‘buenas prácticas ambientales’.

El aumento del ruido es un impacto de carácter negativo, temporal, sinérgico, indirecto, reversible, recuperable, de aparición irregular, permanencia discontinua y de **magnitud moderada**, puesto que son de aplicación medidas protectoras y/o correctoras, tales como el correcto mantenimiento de la maquinaria en cumplimiento de la normativa vigente y el respeto del horario diurno.

11. Impacto acústico (fase de explotación)

Durante la fase de explotación, los nuevos usos no serán directamente generadores de ruido, si de manera indirecta debido a los desplazamientos. Se estima que el impacto será **Compatible** a expensas de los resultados del estudio acústico

12.- Disminución de la calidad atmosférica (fase de obras)

Durante la construcción del nuevo ámbito urbanístico, los derribos, excavaciones, el acondicionamiento de las tierras, la manipulación de materias primas (en especial áridos) y el tráfico y funcionamiento de vehículos pesados (camiones) así como el funcionamiento de la maquinaria de obra civil necesaria para la ejecución de los trabajos implicarán la emisión de contaminantes a la atmósfera, principalmente de polvo y partículas, así como productos de la combustión en motores de combustibles fósiles (CO, CO₂, NO_x y compuestos orgánicos volátiles). A estos niveles, los efectos que sobre la salud de los posibles receptores pueden ocasionar dichas emisiones son fundamentalmente molestias oculares (partículas) y respiratorias.

No es posible cuantificar la magnitud de las emisiones absolutas producidas, aunque por la naturaleza de las actividades potencialmente generadoras y el número de maquinaria de obra se estima que resultarán poco significativas con relación a la magnitud de las producidas por el resto de actividades desarrolladas en el entorno.

Desde el punto de vista de los niveles de inmisión, no resulta probable que, como consecuencia de las actividades de obra, éstos aumenten de forma significativa y en ningún caso se espera que se superen, con motivo de las obras, los límites de calidad de aire establecidos legalmente ni que se altere el nivel global de calidad del aire en el ámbito.

La disminución de la calidad atmosférica es un impacto de carácter negativo, temporal, sinérgico, indirecto, reversible, recuperable, de aparición irregular, discontinua y **moderado**, puesto que son de aplicación medidas protectoras y/o correctoras, tales como el correcto mantenimiento de la maquinaria en cumplimiento la normativa vigente o el riego de la superficie cuando se genere polvo. La magnitud del impacto se ha considerado moderada, debido a la baja densidad de población del entorno de la actuación.

13.- Generación de residuos y excedentes de excavación (fase de obras)

El ámbito de la MPGOU se localiza en la zona aluvial del río Oria con una topografía eminentemente llana ligeramente ascendente hacia el noroeste.

En la fase de ejecución de las futuras obras se producirá un aumento en la generación de residuos, producido por el propio desarrollo de la obra civil, los medios y recursos utilizados para la consecución de las mismas. Se trata del impacto generado por la producción tanto de residuos de demolición como residuos inertes y asimilables a los residuos sólidos urbanos, y residuos peligrosos procedentes del mantenimiento de la maquinaria y los propios generados en la obra. Durante la fase de obras, sería necesario que la empresa adjudicataria realizará un inventario de los residuos, y que prevea su retirada selectiva, asegurando su envío a gestores autorizados.

En cumplimiento con la legislación vigente en la materia, se deberá redactar un plan de gestión de residuos que acompañe a los proyectos de desarrollo y garantice la minimización de los impactos derivados de la misma. Su gestión dependerá de las características del material excavado. En todo caso, siempre deberán depositarse en rellenos y/o vertederos autorizados y cumplir con los parámetros de caracterización requeridos por los mismos.

La utilización de maquinaria en la ejecución de la obra generará una serie de residuos a gestionar correctamente, en concreto el mantenimiento de la maquinaria producirá residuos peligrosos (aceites, baterías, etc.) lo que representará un coste ambiental por su gestión. Además, durante la propia construcción la producción tanto de residuos inertes (restos de materiales de obras) y asimilables a los residuos sólidos urbanos (basuras), como de residuos peligrosos (restos y envases de sustancias peligrosas), y su correspondiente gestión representará un coste ambiental.

Considerando todo lo descrito, se considera un impacto negativo, indirecto, temporal en obras y reversible y recuperable; de magnitud **moderada**, siempre que se cumpla con la legislación vigente en la materia y se ejecuten las medidas correctoras para la gestión de residuos.

14.- Generación de residuos y consumo de recursos energía y materias primas y auxiliares (fase de explotación)

En fase de explotación se considera que la actividad residencial y terciaria será la principal generadora de residuos en el ámbito. En todo caso se considera que estos residuos serán mayoritariamente aquellos asimilables a urbanos y que no producirán un aumento significativo en la cantidad de residuos totales generados en el municipio, por lo que podrán ser gestionados adecuadamente por

los actuales servicios de recogida de residuos de la Mancomunidad de Tolosaldea y se considera un impacto compatible.

Por otro lado, la urbanización del ámbito y las nuevas viviendas proyectadas podrían considerarse también como el origen de un aumento en el consumo de recursos energéticos.

Se deberán incluir las determinaciones necesarias para que los proyectos derivados de la MPGOU cuenten con medidas correctoras adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en la fase posterior de uso y explotación.

Asimismo, en relación con el consumo energético, se establecerán las determinaciones necesarias para tender a maximizar la eficiencia energética y el uso de tecnologías que minimicen los consumos (tecnología LED, automatización de sistemas, etc.), en la iluminación del espacio exterior, y potenciar el uso de energías renovables. Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se garantice la adecuada iluminación de las calles y lugares comunes minimizando la contaminación lumínica ascendente.

El aumento consumos de recursos es un impacto de carácter negativo, intensidad mínima, a largo plazo, permanente, simple, reversible, recuperable, directo, continuo y periódico. Se considera que es un impacto **compatible** ya que es una afección asumible dentro del desarrollo de los municipios, y de magnitud poco significativa.

15.- Incremento de la demanda de movilidad (fase de explotación)

Se considera que el desarrollo del ámbito de San Esteban supondrá un incremento de la demanda de accesibilidad a la zona. Este desarrollo sector deberá traer un aumento de la accesibilidad en transporte público, que se deberá prever adecuadamente.

Se trata de un impacto negativo, directo, permanente, con efecto a corto plazo, sinérgico, irreversible y recuperable. Dadas las dimensiones del desarrollo y teniendo en cuenta las propuestas del Plan de mejoras en la red viaria actual y la accesibilidad peatonal y ciclista la movilidad no motorizada, se considera que la afección producida por el incremento del tráfico en el entorno por las nuevas propuestas en el ámbito puede considerarse de magnitud moderada.

16.- Cambio climático (fase de obras y explotación)

Con objetivo de valorar el efecto de la Modificación del PGOU sobre el cambio climático se ha tenido en cuenta el incremento de la demanda de movilidad y su incidencia sobre la calidad atmosférica, el efecto isla de calor derivado de la artificialización del suelo, así como el incremento de la emisión de gases de efecto invernadero (GEI)

Las actuaciones derivadas de la Modificación supondrán en fase de obras un aumento de la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI), principalmente por el movimiento y actividad de la maquinaria. Se considera un impacto de signo negativo, temporal, reversible, compatible y de magnitud poco significativa.

El desarrollo de la MPGOU puede suponer un importante incremento de la demanda de accesibilidad a la zona, debido a la implantación de nuevas actividades comerciales, terciarias y residenciales, y, en consecuencia, un aumento significativo de las emisiones de gases contaminantes y de efecto invernadero en la zona. Por ello, tanto la MPGOU como el Estudio Ambiental Estratégico deberán plantear medidas dirigidas a impulsar una movilidad sostenible en el ámbito (aumento de las líneas de bus, carga de vehículos eléctricos, nuevo enlace y propuestas de desdoblamiento en tramos cercanos). Asimismo, se deberá fomentar la movilidad no monitorizada (instalaciones protegidas para el aparcamiento de bicicletas).

A su vez, la artificialización del suelo puede contribuir al efecto de isla de calor urbana (efecto del cambio climático), es decir, el exceso de temperatura observada en un área metropolitana en comparación con sus alrededores. Este efecto ocurre en municipios con una gran actividad humana, agravándose cuanto mayor es la densidad y peor es la calidad del aire. Sin embargo, teniendo en cuenta la superficie de ocupación de suelo urbano que supone el desarrollo y la antropización y alteración del suelo que presenta actualmente el ámbito, se puede afirmar que los desarrollos que se deriven de la Modificación del PGOU no incrementarán significativamente este riesgo para el municipio de Tolosa. Además los nuevos espacios verdes que se proyectan, supondrán un aumento en la superficie natural del ámbito, lo que minimizará el efecto isla de calor.

En fase de explotación, la MPGOU supondrá un aumento en las emisiones de GEI por las nuevas edificaciones y actividades comerciales, terciarios y residenciales. Gran parte de estas emisiones serán las relacionadas con el aumento del tráfico y consumo de recursos.

Dadas las características de las actuaciones derivadas de la Modificación del PGOU se puede concluir que éstas no contribuirán, en general, a un aumento significativo de la vulnerabilidad y el riesgo del término municipal de Tolosa ante el cambio climático, por lo que se considera un impacto compatible.

17.- Socioeconomía y disponibilidad residencial (fase de obras y explotación)

El desarrollo de nuevas actividades terciarias y comerciales así como las nuevas viviendas proyectadas, generará un impacto socioeconómico positivo por la creación de puestos de trabajo tanto en fase de obras como en fase de explotación, pudiendo implicar además una mayor actividad en el sector servicios del entorno más inmediato.

No se cuenta con datos suficientes para valorar este impacto, pero teniendo en cuenta la edificabilidad resultante en el ámbito (30.000 m²(t)) se puede considerar que el beneficio sobre la socioeconomía del municipio de Tolosa será considerable.

9.2.- Afección a Red Natura 2000 y/o Espacios Naturales Protegidos

El ámbito objeto de este estudio no forma parte de ningún espacio pertenecientes a la Red Europea Natura 2000, zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA). Tampoco coincide con ningún otro Espacio Natural Protegido y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por lo que no se prevé la afección a ningún espacio natural protegido.

10

INCIDENCIAS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

10.1.- Directrices del Ordenación del Territorio.

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), constituyen el marco de referencia para la documentación y redacción de los demás documentos urbanísticos, ya que establecen los criterios básicos de actuación en la CAPV, en lo referente a la ordenación territorial. Las DOT tienen carácter vinculante para todos los elementos de planeamiento de carácter inferior. Las DOT dividen el territorio en Áreas Funcionales, que sirven de referencia para el planeamiento supramunicipal, ya que constituyen una escala intermedia entre el planeamiento a escala de la CAPV o Territorio Histórico y municipio.

Mediante DECRETO 128/2019, de 30 de julio, se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 24/09/2019).

Los principios rectores de la revisión de las DOT se desarrollan a lo largo de la descripción del modelo territorial propuesto y son los que, brevemente, se recogen a continuación:

- 1.- Incorporar la infraestructura verde y la puesta en valor de los servicios de los ecosistemas a la ordenación del medio físico.
- 2.-Visibilizar de forma específica el hábitat rural en la ordenación territorial.
- 3.-Incorporar al sistema urbano la figura de los ejes de transformación.
- 4.-**Optimizar la utilización del suelo ya artificializado promoviendo la regeneración urbana** y la mixticidad de usos, así como evitar el crecimiento ilimitado a través del establecimiento del perímetro de crecimiento urbano.

5.-Promover una respuesta ágil y eficaz para las necesidades de suelo para nuevas actividades económicas, propugnando fundamentalmente la regeneración, renovación y redensificación del suelo existente.

6.-Incluir la gestión del paisaje a través de los instrumentos de ordenación territorial.

7.- Incorporar el concepto de gestión sostenible de los recursos: agua, soberanía energética, economía circular y autosuficiencia conectada (recursos de las materias primas).

8.- Promover la movilidad y logística sostenible concediendo especial atención a la movilidad peatonal y ciclista, al transporte público multimodal y a la optimización de la combinación de los distintos modos de transporte, en un escenario temporal en el que se contará con los servicios del tren de alta velocidad.

9.- Incluir cuestiones novedosas en la ordenación del territorio que se consideran de carácter transversal como la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el euskera, el cambio climático, la salud y la interrelación territorial.

10.- Promover una buena gobernanza en la gestión de la política pública de la ordenación del territorio, a través, principalmente, del seguimiento y la evaluación de los planes, de la participación, y de la integración administrativa.

En general, en lo respecta al desarrollo urbano y regeneración de la trama urbana actual el *Artículo 10.-Directrices en materia de regeneración urbana* muestra las directrices a seguir por el planeamiento urbanístico:

a) Priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

b) Promover la cohesión social, el desarrollo económico y el empleo, así como fomentar medidas para la educación y la formación. Igualmente, habrá de impulsar la mejora de las condiciones de calidad de las viviendas, de las edificaciones en general y del entorno urbano, mediante la rehabilitación, la habitabilidad, la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética.

c) Potenciar actuaciones de regeneración que permitan la generación de nuevos espacios libres, en aquellas áreas que se encuentran congestionadas como consecuencia de una excesiva densidad edificatoria o que carezcan de las dotaciones necesarias.

d) Promover los usos transitorios como estrategia de regeneración del entorno urbano, poniendo el foco en la reutilización y uso colectivo de los espacios en transición a través de modelos colaborativos entre la ciudadanía y la administración.

e) Priorizar en la reordenación del viario las vías destinadas a transporte público; posibilitando especialmente el transporte mediante vehículos eléctricos y la distribución limpia de mercancías, y reservando espacios destinados a infraestructuras de recarga eléctrica de vehículos y a la instalación de aparcamientos y puestos de alquiler de bicicletas.

f) Promover actuaciones de permeabilización de la ciudad consolidada mediante la generación de espacios verdes en patios de manzana y viario.

g) Reducir los impactos negativos existentes en relación con la calidad ambiental del entorno urbano: contaminación atmosférica, acústica, de las aguas y del suelo.

h) Establecer acciones específicas para reducir el consumo energético, así como para aumentar la eficiencia y el uso de fuentes y sistemas energéticos no contaminantes.

i) Considerar la incorporación de criterios bioclimáticos en el planeamiento; estableciendo una regulación del régimen de uso y edificación que facilite la implantación y desarrollo de energías renovables y la mejora en la gestión de los residuos urbanos.

j) Impulsar la infraestructura verde urbana mediante la utilización de soluciones basadas en la naturaleza para mejorar los procesos naturales en el ámbito urbano como la mejora en el drenaje y calidad de las aguas, la mitigación de las inundaciones urbanas, la mejora de la calidad del aire y el aislamiento acústico. En este sentido se propone también incrementar las dotaciones de arbolado en el entorno de las infraestructuras para mejorar el aislamiento acústico, así como un factor regulador del confort climático.

k) Integrar la gestión de los suelos contaminados y la mejora de la calidad del suelo en las fases previas de la planificación territorial y urbanística, considerando la misma como un factor básico para el impulso de la regeneración urbana.

l) Desarrollar directrices tipo ICT (Infraestructura Común de Telecomunicaciones) a nivel de barrio, de municipio, de comarca y de Comunidad Autónoma. Estas directrices se aplicarán por parte de las administraciones (Gobierno Vasco, Diputaciones, Ayuntamientos) en las operaciones de regeneración urbana: renovación de calles, viales, redes de agua potable, saneamiento, iluminación nocturna, red semafórica, ferrocarril, tranvía, metro, transporte público, proyectos de ciudad inteligente, etc.

La propuesta de la Modificación del PGOU de San Esteban es acorde con las directrices señaladas en las DOT, concretamente con densificar espacios urbanizados y reciclar espacios infrautilizados, así como en la generación de espacios verdes, el impulso de la infraestructura verde urbana. La propuesta de ordenación supone la regeneración de un ámbito degradado, con notables problemas ambientales cuya transformación es totalmente acorde a las determinaciones de las DOT.

Por último, se debe señalar que el ámbito afectado por el ámbito de estudio no forma parte de ninguna de las áreas incluidas en el listado abierto de áreas de interés naturalístico de las DOT.

10.2.- Plan Territorial Parcial del área funcional de Tolosaldea

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa fue aprobado definitivamente por DECRETO 64/2020, de 19 de mayo (BOPV 12/06/2020).

1. Modelo integral del sistema de asentamientos

El Modelo Territorial establece una diferenciación jerárquica del Sistema de Asentamientos, identificando, en primer lugar, de acuerdo con el Sistema de Ciudades establecido por las DOT, los diferentes núcleos urbanos en función de su tamaño poblacional, oferta de servicios y representatividad comarcal diferenciando los siguientes niveles:

- a) Núcleos urbanos del sistema de ciudades-cabecera: **Tolosa**, Ibarra, Villabona, Zizurkil (Elbarrena).
- b) Núcleos urbanos de tamaño medio. Asteasu, Anoeta, Irura, Alegi, Ikaztegieta, Amezketa, Berrobi, Lizartza.
- c) Núcleos en Ámbitos Rurales. Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alkiza, Altzo, Balirrain, Belauntza, Berastegi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Leaburu, Orendain, Oresa y otros barrios rurales de estos municipios u otros mayores.

En los **núcleos urbanos del sistema de ciudades-cabecera** formado por Tolosa, Ibarra, Villabona, Zizurkil (Elbarrena) deben primarse las actuaciones de descongestión y regeneración de los tejidos de las áreas densas y degradadas frente a los nuevos desarrollos y ocupaciones, mediante la recualificación, reutilización, mejora de la estructura urbana e integración morfológica y funcional de dichos espacios obsoletos.

2.- Operaciones de transformación y regeneración urbana.

Se propone la **Transformación del Ámbito de Laskorain (San Esteban)** en Tolosa y del Área de Elbarrena oeste, entre el nudo de la nueva variante y el casco, ésta última a medio plazo, y, a largo, la reconversión con cambio de uso a residencial de la Papelera del Oria, las dos últimas en Zizurkil.

3.- Operaciones de nuevo desarrollo residencial.

El Modelo del PTP establece como elementos significativos del mismo por ayudar directamente a la consecución de los objetivos estratégicos de ordenación potenciar y revitalizar el área urbana Tolosa-Ibarra e impulsar la reestructuración del Área Funcional mediante el logro de una mayor interrelación de sus cabeceras, las siguientes operaciones de nuevos desarrollos residenciales:

a) Tolosa

Transformación integral del ámbito de Laskorain (San Esteban). El desarrollo global del ámbito mediante crecimientos residenciales y dotacionales implicaría el cambio de uso del área actualmente industrial.

A la vista de las determinaciones del PTP de Tolosaldea, se concluye que la Modificación de las NNSS no presenta incompatibilidades y que es coherente con los criterios y propuestas recogidas en el PTP.

10.3.- Plan Territorial Agroforestal de la CAPV

El PTS Agroforestal fue aprobado definitivamente mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014.

El PTS Agroforestal se centra en la regulación en el Suelo No Urbanizable (SNU) de los usos agrarios y forestales, y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar.

Únicamente se encuentra afectado por las determinaciones del PTS Agroforestal, la zona del Parque Elozegi, en el cual no se van a desarrollar actuaciones, por lo que se puede concluir que la presente MPGOU no se ve sometida a las regulaciones establecidas en el PTS agroforestal.

10.4.- Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV, y modificación del Plan

Mediante DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).

De forma resumida, el PTS establece unas normas de ordenación basadas en tres componentes: medioambiental, hidráulica y urbanística.

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



La normativa recogida en el PTS establece un retiro específico para la urbanización y edificación dependiendo de las categorías definidas según las componentes medioambiental y urbanística, así como de la categoría del tramo en función de la componente hidráulica, definida por su cuenca vertiente.

Componente urbanística

Se incluye el Oria y la regata Torre a su paso por el ámbito como suelo urbano y **Márgenes en ámbitos desarrollados**.



Componente hidráulica

La regata Torre se encuentra encauzada a su paso por el ámbito se tramifica según su componente hidráulica en un **tramo tipo 0** con un cauce entre 1 y 10 Km².



Componente medioambiental

Según su componente medioambiental el PTS no categoriza la regata Torre a su paso por el ámbito de San Esteban en ninguna de sus categorías para esta componente, situándola en suelo urbano.



Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados

El criterio general que preside la regulación de esta zona de márgenes es la consideración del río, además de como tal, como un elemento de la máxima importancia en la configuración del paisaje urbano y como un vehículo privilegiado para la integración del medio natural en el interior de las ciudades.

Este objetivo deberá compatibilizarse con las intervenciones hidráulicas que se adopten para la prevención de inundaciones y con las soluciones de compromiso que se diseñen para garantizar la preservación de los elementos del patrimonio de interés cultural enclavados en la proximidad de los cauces de los ríos.

En las márgenes consideradas como Márgenes en Ámbitos Desarrollados los retiros mínimos de la edificación garantizarán un encuentro espacial suficientemente amplio entre la edificación y el río, y, en su caso, la viabilidad de las futuras obras de encauzamiento necesarias, para la defensa ante inundaciones.

Se plantean dos situaciones diferenciadas:

En los tramos de río en los que existe deslinde o las obras de encauzamiento ya han sido realizadas o ya se encuentran proyectadas y definidas, al ya estar fijada la línea de cauce, los retiros de la edificación pueden establecerse con exactitud.

En los tramos de río en los que las obras de encauzamiento no se han realizado ni proyectado todavía los retiros de edificación deberán referirse a la línea exterior del actual cauce público.

Para toda nueva edificación en las márgenes de los ámbitos desarrollados los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público serán los siguientes, en función de la superficie de la cuenca afluyente:

Niveles de Tramos de Cauce	Superficie Cuenca afluyente Km ²	Retiro Mínimo de la Edificación en metros.	
		Con línea deslinde* o encauzamiento definida	Sin línea de deslinde o encauzamiento definida
VI	600 < A/C	15 m	30 m
V	400 < A/C ≤ 600 Km ²	15 m	25 m
IV	200 < A/C ≤ 400 Km ²	15m	22 m
III	100 < A/C ≤ 200 Km ²	12m	16 m
II	50 < A/C ≤ 100 Km ²	10m	14 m
I	10 < A/C ≤ 50 Km ²	10m	12 m
0	1 < A/C ≤ 10 Km ²	10m	12 m

* o límite interior de la ribera del mar.

Estos **retiros tendrán carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente**. Esta propuesta es independiente de la clasificación urbanística específica de cada suelo en concreto, salvo en el aspecto de que en los suelos urbanizables las zonas de retiro podrán considerarse cesiones de suelo, obligatorias y gratuitas, como sistema local.

En toda nueva construcción el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos no superará la línea de retiro mínimo de 5 metros respecto al cauce público.

La ordenación de los retiros a las escorrentías o cursos menores se regulará según las disposiciones de la Ley de Aguas.

Los nuevos edificios que se planteen deberán respetar estos retiros mínimos.

10.5- Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027)

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental correspondiente al ciclo 2022-2027 ha sido aprobado mediante el Real Decreto 35/2023 , de 24 de enero. Dicho plan constituye la revisión del Plan Hidrológico 2016-2021 aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

La MPGOU deberá respetar las determinaciones del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (RD 35/2023) establecidas en los artículos 37 y siguientes de la normativa del Plan Hidrológico. Cabe destacar lo determinado en los artículos 45 respecto al régimen de usos en el resto de zonas inundables.

Artículo 45. Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable.

1. Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la mencionada avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
2. En los suelos rurales en zona inundable y hasta la delimitación de la avenida de 100 años, tampoco podrán autorizarse las edificaciones, instalaciones y usos no permitidos en zona de flujo preferente en suelo rural conforme a la presente normativa, con la única excepción de los invernaderos, cerramientos y vallados, estos dos últimos, permeables.
3. En los suelos urbanizados ubicados en zona inundable, las obras de reparación o rehabilitación con incremento de superficie o volumen del envolvente edificatorio, de los servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales, parques de bomberos e instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares serán admisibles si se diseñan garantizando la reducción de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas o que el mencionado incremento tenga por objeto la mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, funcionalidad o seguridad de las mismas.
4. Asimismo, en los suelos urbanizados en zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno, no se permitirán nuevos establecimientos de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales, acampadas, zonas destinadas al alojamiento los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos e instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares.

10.6.- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Aprobado por (Decreto 41/2001 de 27 de febrero publicado en el BOPV de 9 de abril de 2001)

En lo que a las **DETERMINACIONES NORMATIVAS** del PTS que tiene que tener en cuenta el la modificación del PGOU de Tolosa para el ámbito de San Esteban son las siguientes:

Artículo 22º.- Definición de las zonas inmediatas a la línea férrea

A los efectos de determinación del régimen de protección, así como de las condiciones de uso y edificación del suelo, se delimitan inmediatamente a la línea férrea, y contadas a partir de la arista exterior de la explanación tres franjas la banda de terreno incluida en la zona de dominio público; la de servidumbre y la de afección.

Artículo 23º.- Régimen de protección en las zonas colindantes al dominio público ferroviario

1.- Los terrenos colindantes al dominio público ferroviario, por razón de su proximidad al mismo, se dividen en dos franjas denominadas zona de servidumbre y zona de afección, las cuales determinan un estatuto específico del derecho de propiedad de los mismos.

2.- Las distancias previstas en los dos artículos siguientes para definir las zonas de servidumbre y de afección podrán ser modificadas para casos concretos en los supuestos previstos en la legislación sectorial.

Artículo 24º.- Definición de la zona de servidumbre

1.- La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinte (20) metros en suelo urbanizable y no urbanizable, y de ocho (8) metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

2.- En el caso de túneles, la zona de servidumbre consiste en una franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la estructura, y otra transversal a la línea férrea a una distancia de veinte (20) metros en suelo urbanizable y no urbanizable, y de ocho (8) metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente a la primera.

Artículo 25º.- Definición de la zona de afección

1.- La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cincuenta (50) metros en suelo urbanizable y no urbanizable, y de veinticinco (25) metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

2.- En el caso de túneles, se excluye la existencia de la zona de afección.

10.7.- Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa

El PGOU de Tolosa fue aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de marzo de 2009. Este documento de planeamiento establece en concreto en la norma particular del ámbito urbanístico 11. SAN ESTEBAN determinando lo siguiente:

CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Coexisten en el Ámbito realidades diversas que van desde edificaciones residenciales y de actividades económicas hasta las instalaciones públicas –ferial, ambulatorio, etc.–, pasando por el denominado parque Elosegui.

Se plantea la reforma y recualificación urbana global del ámbito de acuerdo de conformidad con, entre otros, los criterios y objetivos generales siguientes:

—Mejora de las conexiones entre ambas márgenes de la red ferroviaria, en aras a la adecuada comunicación del ámbito y de los desarrollos existentes y previstos en el mismo con el centro urbano. Se proponen a ese respecto dos posibles alternativas de intervención. Procede la elección de una u otra alternativa en el contexto de la elaboración y aprobación bien del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el ámbito, bien del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en él.

—Consolidar la zona de actividades económicas existente en el extremo Suroeste del ámbito, ocupada por empresas como «Iturzaeta, S.A.», «Olga», «Accesorios Urki», «Urto», etc.

—Consolidar otras realidades como las siguientes: El grupo residencial Zuberoa; las edificaciones residenciales ubicadas en los números 10 y 12 de la calle San Juan; las instalaciones de Osakidetza; las instalaciones de Tolargi; etc.

— Consolidar el parque Elozegi como espacio libre público, ya previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989.

—Promover la reforma y rehabilitación urbana del resto del ámbito, destinándolo preferentemente a nuevos desarrollos residenciales, de acuerdo con, entre otros, los criterios siguientes:

- * Optimización cualitativa y cuantitativa de dichos desarrollos, planteada en las debidas condiciones que garanticen su calidad global.
- * Previsión de las dotaciones públicas (equipamientos, espacios libres, etc.) de calidad que requiere un desarrollo como el propuesto.

Se propone, en ese contexto, el mantenimiento en el ámbito de las actividades culturales que actualmente se desarrollan en «Bonberenea». Y también las actividades hoy día desarrolladas en el Ferial, siempre que resulten compatibles con los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

La consecución de esos objetivos justifica la previsión de una dotación equipamental polivalente, con un dimensionamiento y unas características cualitativas y cuantitativas suficientes y adecuadas, con proyección tanto sobre como bajo rasante, y organizado y programado de manera que permita la armónica convivencia de actividades como las mencionadas.

La importancia y la singularidad de unas actividades culturales como las de «Bonberenea» justifican su consideración como eje y motor de dicha dotación equipamental.

- * Ordenación del mayor y razonado número de viviendas posible, estimándose su cuantía en un total aproximado de 1.066 viv.
- * Vinculación de la mayor cantidad posible de viviendas al régimen de protección pública, en las debidas condiciones que garanticen la viabilidad del desarrollo propuesto.
- * Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el referido desarrollo de viviendas, y traslado de las actividades también incompatibles con el mismo.
- * La adecuada conexión de ese desarrollo de viviendas con el parque Elozegi, integrando éste en aquél.
- * Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, acorde con los criterios anteriores.
- *

MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

1. Hidrología superficial.

Deben incentivarse las medidas necesarias para la recuperación, a cielo abierto, de la hoy día cubierta regata San Esteban, así como para su integración en el contexto del nuevo desarrollo planteado.

2. Hidrogeología (acuíferos).

El área forma parte de la unidad hidrogeológica Ernio y, dentro de ella, del denominado sector Tolosa de la subunidad Ernio, en el que se encuentran los acuíferos de Tolosa y Urkizu, constituidos por materiales jurásicos y urgonianos respectivamente. En esas circunstancias y en atención a la información con la que se cuenta en este momento, cabe señalar que se trata de un entorno de alta vulnerabilidad por lo que deberá de evitarse cualquier tipo de vertido. Deberán controlarse asimismo posibles excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes. En las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, las posibles afecciones resultantes a ese respecto deben ser objeto de la debida evaluación y control. Esa tarea ha de ser acometida con la necesaria atención en, en particular, el contexto de los procesos de elaboración tanto del Plan Especial previsto en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» como de los posteriores proyectos de urbanización y edificación.

3. Recuperación de suelos potencialmente contaminados.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el área un emplazamiento potencialmente contaminante, ligado a la empresa Unipapel (código 20071-0039 y CNAE 21.1). Esta actividad no existe en la actualidad. Ese suelo ha de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

4. La vegetación.

La integración en la nueva ordenación del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» del mayor número de ejemplares arbóreos existentes, y, especialmente, de los de mayor entidad y porte, constituirá uno de los parámetros de determinación de dicha ordenación en el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular con ese fin.

5. La población.

Los impactos acústicos derivados del ferrocarril de RENFE y sus afecciones en la población ocupante de las nuevas viviendas proyectadas han de ser objeto de la debida evaluación en el contexto tanto de la determinación de la nueva ordenación del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» en el citado Plan Especial, como de su ejecución mediante los correspondientes proyectos de edificación. Su eliminación y/o minimización requiere la determinación del conjunto de medidas que con ese fin se estimen necesarias.

6. Otras cuestiones.

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

La modificación del PGOU de Tolosa en lo referente al ámbito de San Esteban incorporará las medidas ambientales recogidas en el PGOU, así como los criterios y objetivos generales de la ordenación del ámbito, con las modificaciones que establezca debidamente justificadas.

De la misma manera en la MPGOU, así como en los proyectos de desarrollo del mismo se deberán tener en cuenta las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas en el capítulo XIX de la memoria ambiental del PGOU, así como los indicadores propuestos en el capítulo XX del mismo documento.

10.8.- Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa

En el año 2010 se llevó a cabo un proceso participativo con la vecindad de San Esteban, para determinar y priorizar los servicios y equipamientos necesarios para el barrio.

Tres años más tarde, como consecuencia de la grave crisis que afectó fuertemente, entre otros, al mercado inmobiliario, a la viabilidad económica de nuevos desarrollos y a los diversos planes urbanísticos aprobados anteriormente, se aprobó realizar de nuevo un proceso participativo con la vecindad de San Esteban, para adecuar las previsiones urbanísticas a las nuevas necesidades y a los nuevos tiempos.

Dicho proceso de participación se materializó mediante 4 sesiones realizadas en mayo y junio del 2013. Permitieron obtener diversas conclusiones y el Ayuntamiento de Tolosa dijo que las tendría en cuenta en el futuro desarrollo del ámbito.

Mediante resolución de enero de 2014 el Ayuntamiento acordó promover el proceso de revisión parcial del PGOU en relación a varios ámbitos y subámbitos entre los que se encontraba el Subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”. En octubre de 2014 se presentó el avance de dicha revisión parcial del PGOU de Tolosa, junto con su Documento de Inicio de la evaluación ambiental estratégica. Este Documento de Inicio se redactó de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 8 del Decreto 211/2012 de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y más en concreto, lo requerido expresamente en el anejo V del mismo decreto.

Con fecha 12 de marzo de 2015 el órgano ambiental emite el Documento de Referencia que determina el alcance del informe de sostenibilidad ambiental de la Revisión Parcial del PGOU de

Tolosa” en el que se recogen principalmente las determinaciones que establecieron las distintas administraciones públicas afectadas y el público interesado.

Criterios técnicos referentes al subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial".

- Reforma y recualificación urbana del subámbito mediante la creación de un tejido urbano de calidad, dotado de las adecuadas condiciones de compacidad cualitativa y cuantitativa, seguridad, etc., que cuente, entre otros extremos, con un espacio público dinámico y vivo, con servicios (comercio, equipamiento...) de proximidad, etc.
- Consolidación del carácter preferentemente residencial del desarrollo urbanístico a promover en el subámbito.
- Promoción de un desarrollo urbanístico funcionalmente mixto, aprovechando las sinergias u oportunidades que para ello representan realidades como Bonberenea, el Ferial, etc., a consolidar.
- Determinación de la ordenación en condiciones que hagan posible tanto el mantenimiento de las edificaciones existentes que se estimen de interés (Bonberenea, Unipapel...), sin perjuicio de, en su caso, su progresiva y futura sustitución.
- Determinación de la ordenación en condiciones que hagan posible su progresiva y escalonada ejecución en el tiempo.
- Reducción de la edificabilidad urbanística prevista para el subámbito en el vigente PGOU.
- Viabilidad económica del desarrollo urbanístico.
- Mejora de la conexión de San Esteban con el centro urbano de Tolosa por debajo de la red ferroviaria de ADIF.
- Consideración y análisis de las propuestas de ordenación planteadas en el proceso de participación ciudadana promovido por el Ayuntamiento en mayo y junio de 2013.

Caracterización ambiental de las alternativas viables propuestas.

El carácter urbano del subámbito hace que el conjunto de las alternativas de ordenación planteadas sea igualmente congruente y proporcionado desde una perspectiva ambiental. El hecho de que todas ellas tengan como objetivo la regeneración y recualificación urbana y ambiental del ámbito da pie a ese tipo de conclusión.

DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA

• Criterios Ambientales Estratégicos

- 1) Analizar las necesidades para no sobredimensionar los desarrollos previstos
- 2) Favorecer la implantación de una ordenación territorial inteligente que prime mayores densidades de población, potencie la combinación de usos (trabajo, ocio, vivienda) y la optimización del consumo de suelo, primando la reutilización y regeneración del mismo. Regenerar el patrimonio construido y urbanizado en os núcleos originarios de la localidad y utilizar viviendas vacías.
- 3) Localizar las reservas de suelo dotacional, zonas verdes y espacios públicos estableciendo condiciones que favorezcan la centralidad y la accesibilidad. Planificar de forma integrada los usos del suelo y la movilidad sostenible mediante la dotación de os nuevos desarrollos de transporte público y carriles bici
- 4) Integrar el factor paisaje en el planeamiento municipal
- 5) Garantizar un entorno limpio y saludable, satisfaciendo la demanda de agua de calidad guiada por criterios de sostenibilidad, ahorro y eficiencia de forma compatible con los regímenes de caudales ecológicos, potenciando instrumentos de gestión de la demanda de agua y asegurando una calidad del aire (exterior e interior) en línea con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud. Cumplir con los objetivos de calidad acústica.

• Áreas ambientalmente relevantes

El ámbito de actuación se encuentra en gran parte asociado a suelos con características y condicionantes típicamente urbanos (ya sea residenciales o industriales). A pesar de ello, existen áreas ambientalmente relevantes que deberán ser tenidas en cuenta.

Entre ellas hay que citar los ámbitos en los **que la vulnerabilidad a la contaminación a acuíferos es alta o muy alta**

A éstas hay que sumar las áreas o **los bienes calificados o inventariados por constituir parte del patrimonio cultural, así como las zonas de presunción arqueológica.**

Igualmente, se deberá tener en cuenta las parcelas incluidas en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, **de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo** y se deberá proceder, en su caso, a la realización de una investigación de la calidad de suelo, según la Ley 1 /2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

10.9.- Protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV

El Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, establece los objetivos de actuación de las administraciones públicas de la CAPV en materia del paisaje. Entre ellos, se pueden destacar los siguientes:

- La conservación de los valores de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieran actuaciones específicas e integradas.
- ***La mejora paisajística del ámbito urbano, especialmente de las periferias y de las vías de acceso a los núcleos de población.***
- El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes en el ámbito rural.
- La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los paisajes más accesibles para el conjunto de la población, así como los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural.
- ***La adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, especialmente las correspondientes a infraestructuras y a áreas de actividad económica.***

Entre los instrumentos establecidos para la protección, gestión y ordenación del paisaje el Decreto señala, entre otros, los **estudios de integración paisajística**, destinados a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

A la vista de las actuaciones planteadas por la Modificación del PGOU de San Esteban, se recomienda desde este documento ambiental, la realización de un estudio de integración paisajística que acompañe a los proyectos de desarrollo de la MPGOU.

11

PROPUESTA DEL PÚBLICO INTERESADO

Tras la aprobación inicial el órgano Sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de Tolosa, deberá consultar a las siguientes Administraciones y público interesado.

- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático, Gobierno Vasco.
- Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, Gobierno Vasco
- Dirección de Patrimonio Cultural. Gobierno Vasco.
- Dirección General de Cultura, Turismo, Juventud y Deportes. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Gestión y Planificación. Departamento de Infraestructuras Viarias. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas, Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Montes y Medio Natural. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- URA· Agencia Vasca del Agua. Sede Central. Gobierno Vasco.
- IHOBE. Sociedad pública de gestión ambiental. Gobierno Vasco.
- Ekologistak Martxan de Gipuzkoa.
- Itsas Enara Ornitologi Elkarte.
- Asociación Naturalista Parkeen Lagunak "Haritzalde".
- Aranzadi Zientzia Elkarte.
- Eguzki Talde Ekologista
- Naturkon Gipuzkoa

ANEXO I

CARTOGRAFÍA

A-I

ANEXO I.- CARTOGRAFÍA

La documentación gráfica que acompaña al siguiente documento es la siguiente:

P001.- Localización general

P002.- Estado actual

P003.- Ortofoto

P004.- Topografía

P005.- Pendientes (%)

P006.- Litología

P007.- Geomorfología

P008.- Permeabilidad

P009.- Red hidrográfica

P010.- Zonas de interés hidrogeológico

P011.- Vegetación potencial

P012.- Vegetación actual

P013.- Hábitats de interés comunitario

Tolosako HAPO 11-“San Esteban” eremuaren aldaketa puntuala.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito “San Esteban”.

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
Documento Inicial Estratégico



P014.- Unidades de paisaje

P015.- Patrimonio cultural

P016.- Suelos potencialmente contaminados

P017.- Inundabilidad

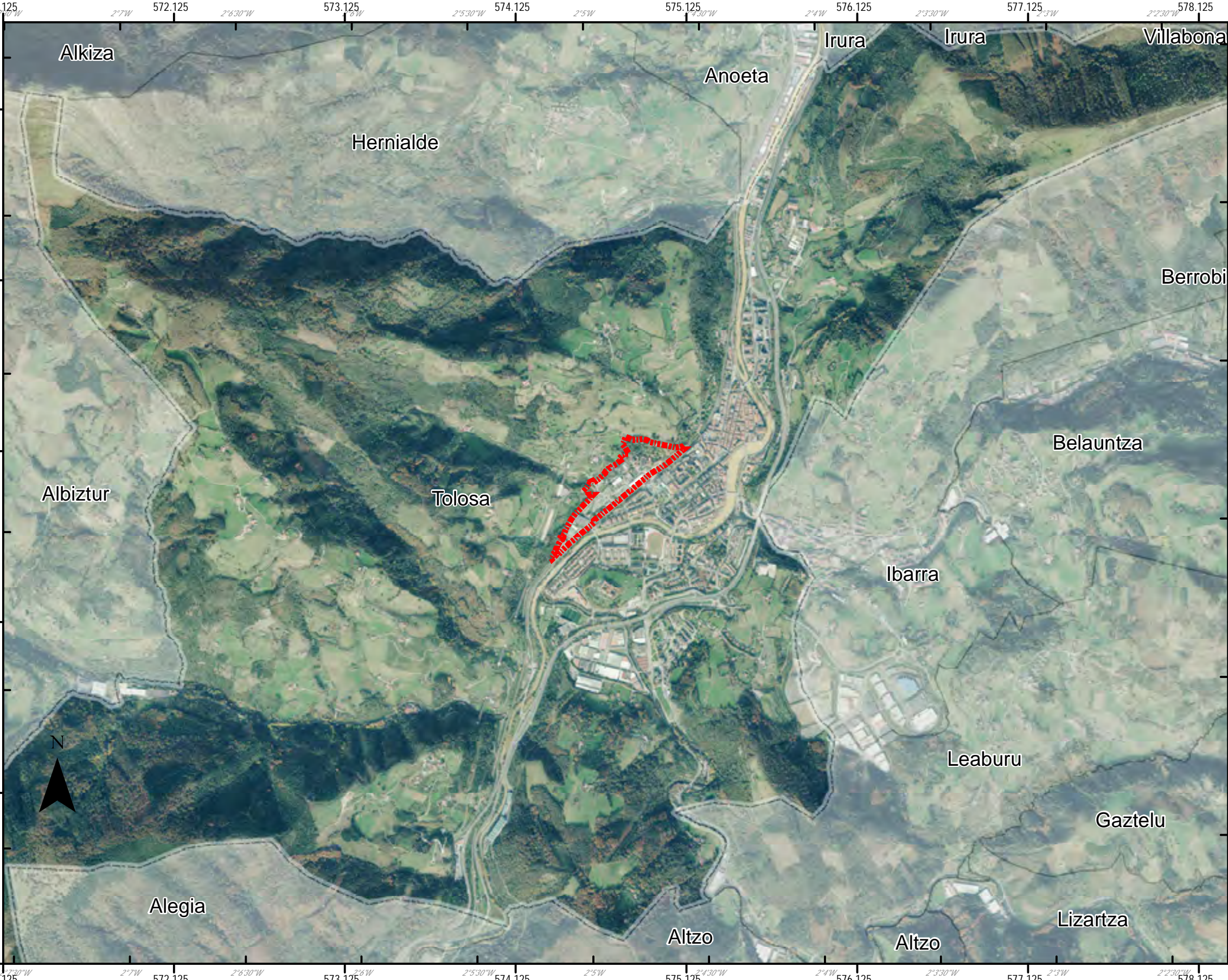
P018.- Riesgo de contaminación de acuíferos


P019.- Erosión potencial (RUSLE)

P020.- Erosión (RUSLE)

P021.- Unidades ambientales

P022.- Síntesis ambiental



 San Esteban eremua/ Ámbito de San Esteban


Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-01 **KOKAPEN OROKORRA**
UBICACIÓN GENERAL



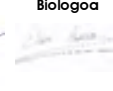

SUSTATZAILEA



TOLOSA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

H.D.E. egileak
Raoul Serverit Geografoa
Elena Alonso Biologoa

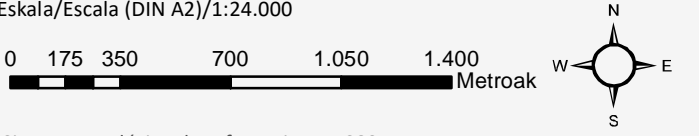


DATA/FECHA: 18/01/2024

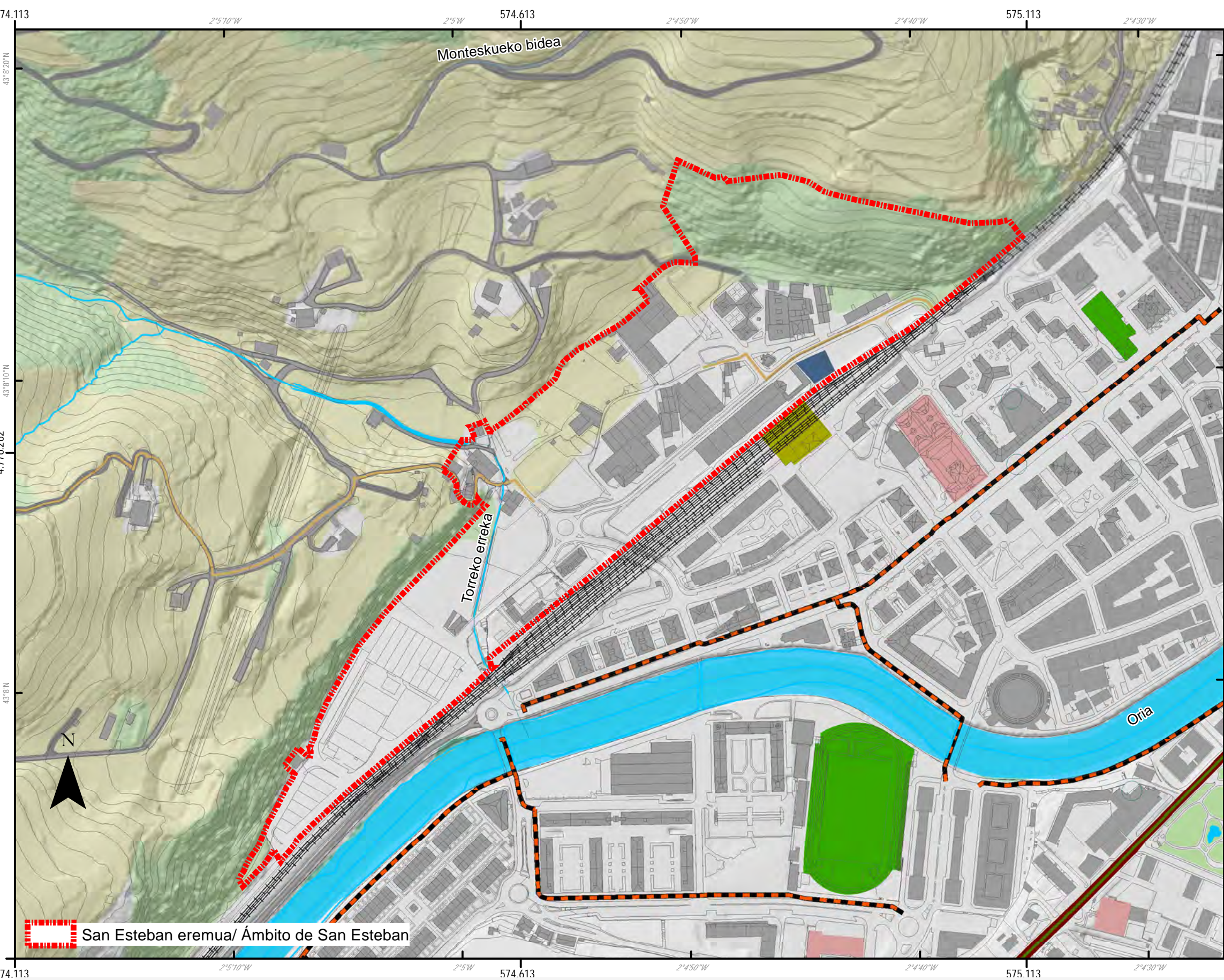
KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A2)/1:24.000

0 175 350 700 1.050 1.400 Metroak



Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



San Esteban eremua/ Ámbito de San Esteban

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAIPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-02 **ORAINGO EGOERA**
ESTADO ACTUAL



SUSTATZAILEA AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK



TOLOSA



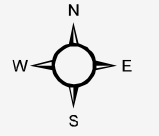
H.D.E. egileak
Raoul Serverit Geografoa
Elena Alonso Biologoa

DATA/FECHA: 22/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:4.000

0 25 50 100 150 200 Metroak



Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



San Esteban eremua/ Ámbito de San Esteban

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAIPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-03 ORTOARGAZKIA (2022)
ORTOFOTO (2022)



SUSTATZAILEA AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

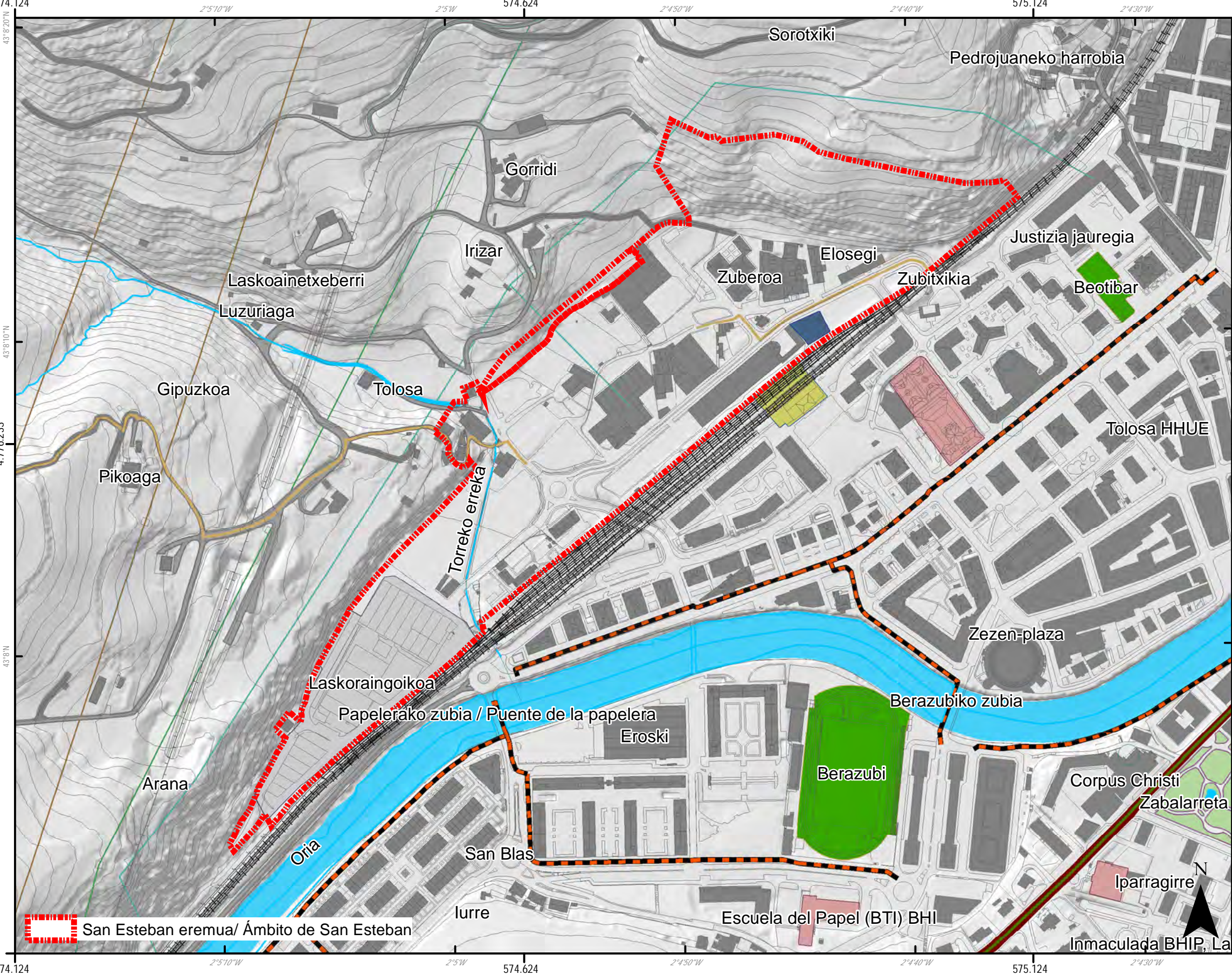
DATA/FECHA: 22/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:4.000

0 25 50 100 150 200 Metroak

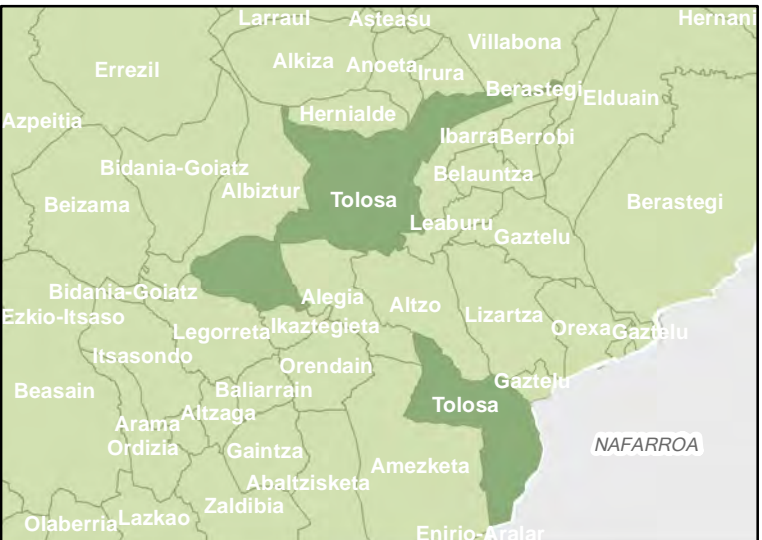
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-04 **TOPOGRAFIKOA**
TOPOGRÁFICO



SUSTATZAILEA AHOLKULARITZA-TEKNIKOA

H.D.E. egileak
Raoul Serverit Geografoa
Elena Alonso Biologoa

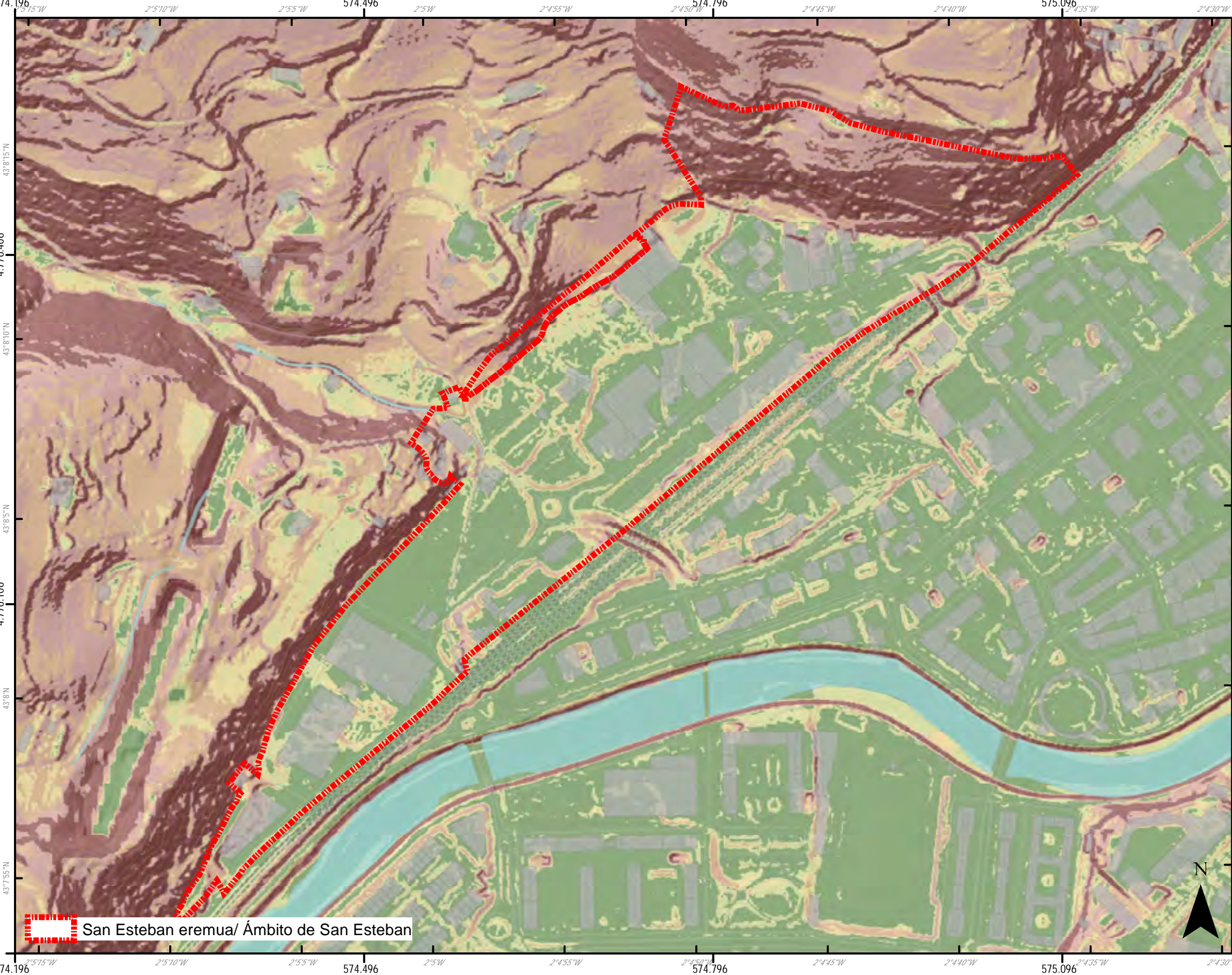
DATA/FECHA: 25/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

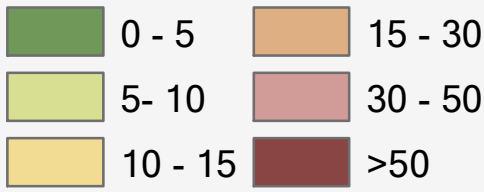
Eskala/Escala (DIN A3)/1:4.000

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



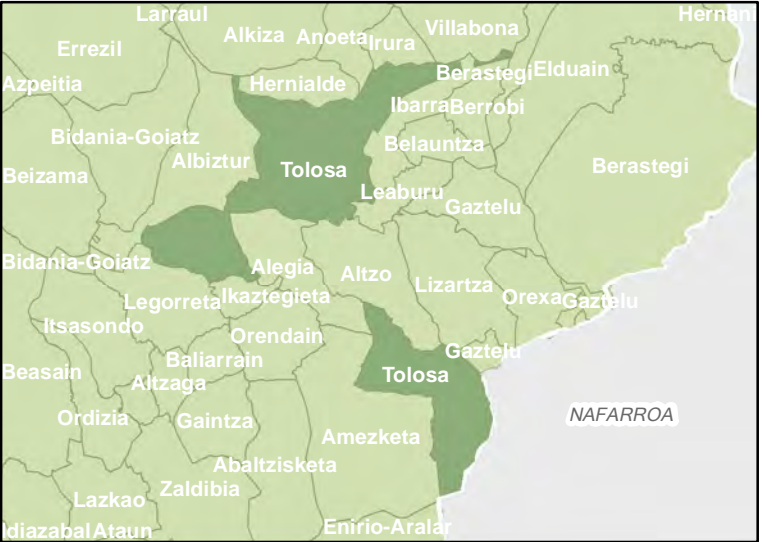
Leyenda/ Legenda



Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-05 MALDAK (%)
PENDIENTES (%)



SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

H.D.E. egileak
Raúl Servet Geografoa
Elena Alonso Biologoa

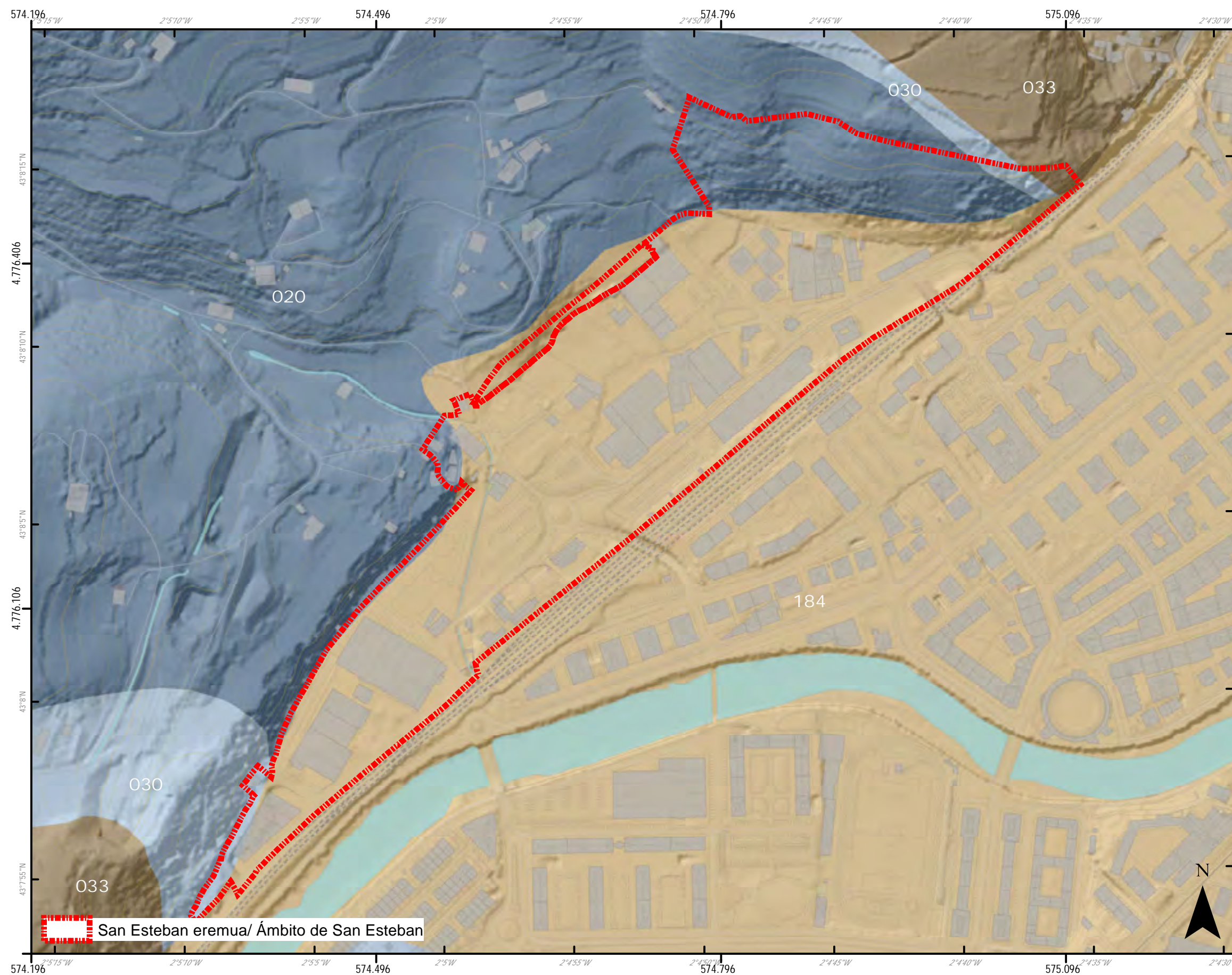
DATA/FECHA: 25/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Leyenda/ Legenda

- 020 - Carniolas, brechas, calizas, dolomías y margas / Karniolak, bretxak, kareharriak, dolomiak eta tuparriak
- 030 - Margas y margocalizas masivas. Margas grises masivas/ Tuparriak eta margokareharri masiboak. Tuparri gris masiboak
- 033 - Calizas bioclásticas arenosas o con sílex y margocalizas / Kareharri bioklastiko hareatsuak edo sílexdunak eta margokareharriak
- 184 - Depósitos aluviales, aluvio-coluviales / Alubioi- eta kolubioi- metaketak

Hasierako Dokumentu Estrategikoa

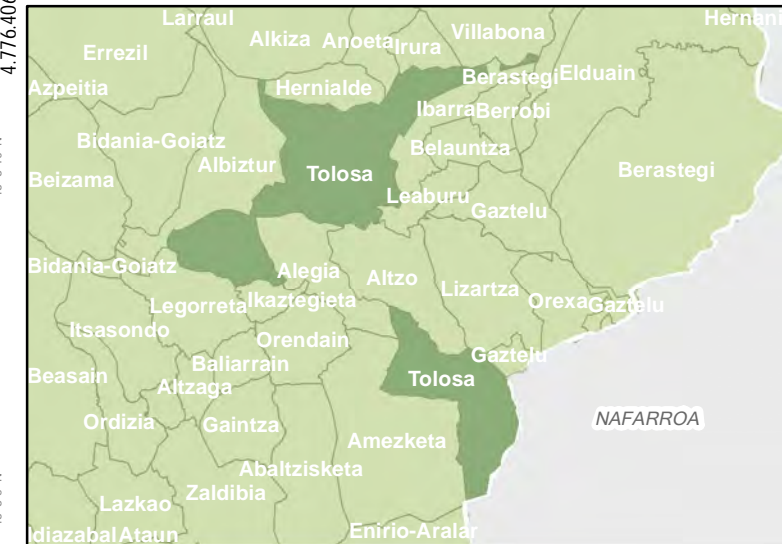
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-06

LITOLOGIKOA
LITOLOGÍA



SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

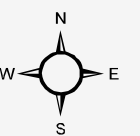


DATA/FECHA: 25/01/2024

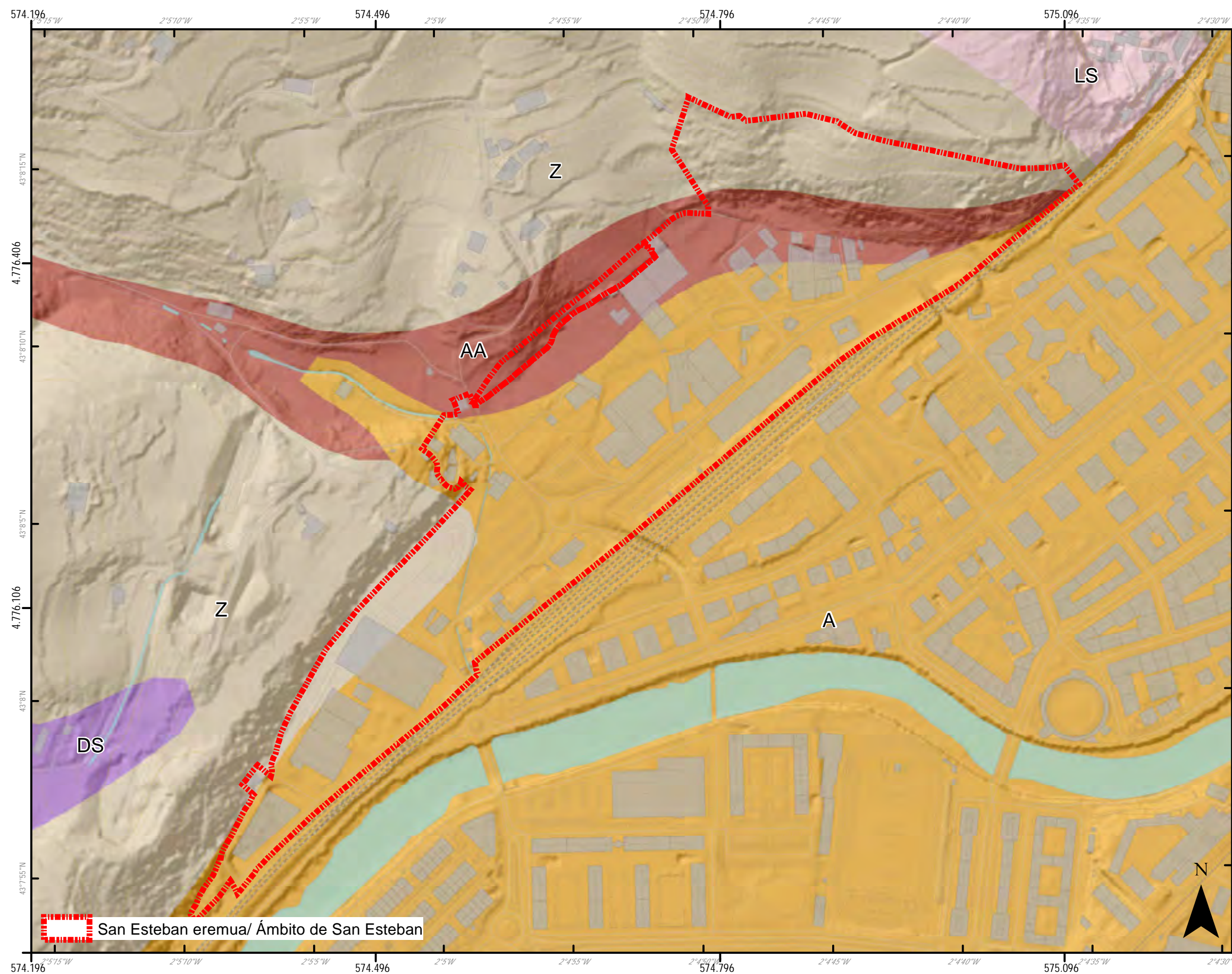
KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak



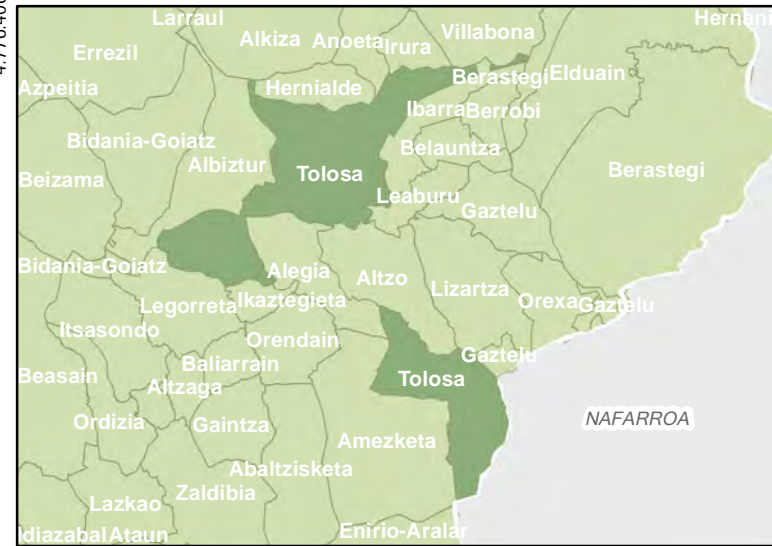
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-07 **GEOMORFOLOGIKOA**
GEOMORFOLOGÍA



SUSTATZAILEA **AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK**

Raoul Servet Geografoa
Elena Alonso Biologoa

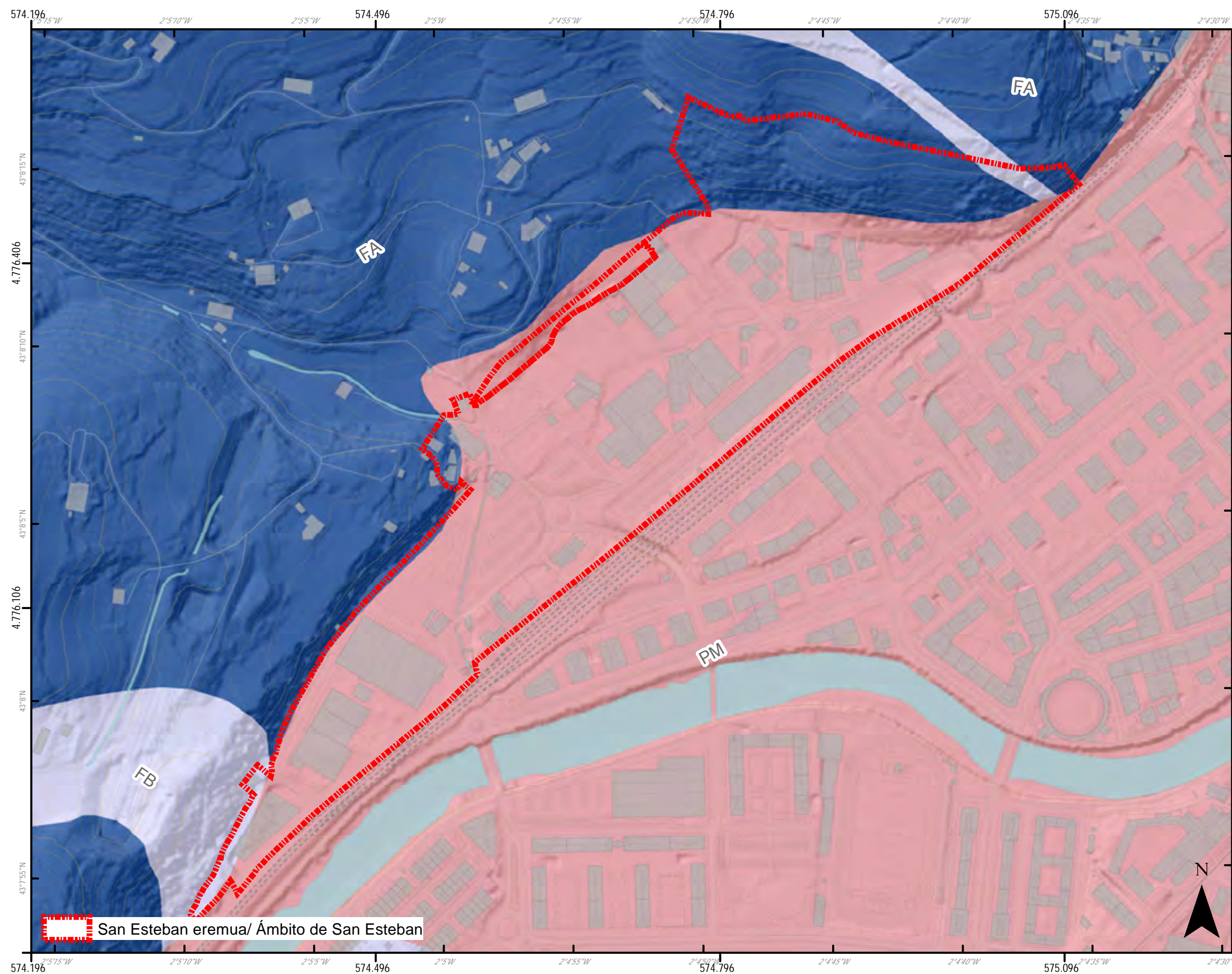
DATA/FECHA: 25/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



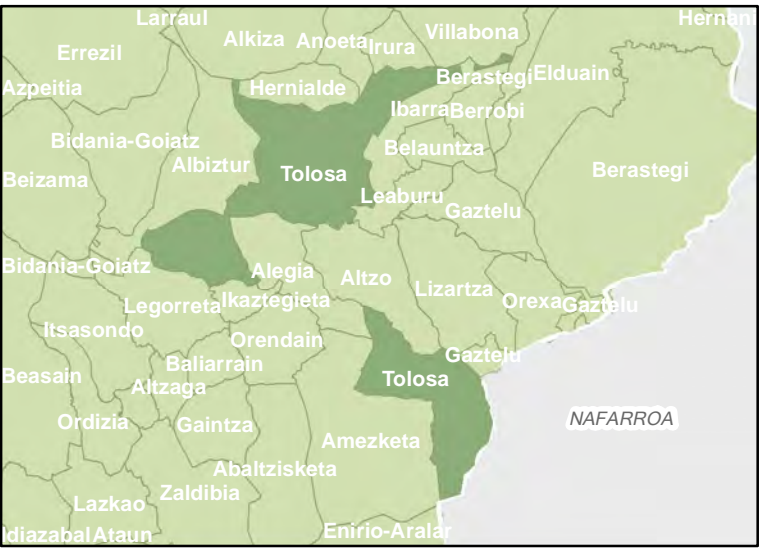
Leyenda/ Legenda

- FB - Permeabilidad baja por fisuración / Iragazkortasuna txikia pitxaduragatik
- FA - Permeabilidad alta por fisuración / Iragazkortasuna altua pitxaduragatik
- PM - Permeabilidad media por porosidad / Iragazkortasuna ertaina porositategatik

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-08 **IRAGAZKORTASUNA
PERMEABILIDAD**



SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

H.D.E. egileak
Raúl Servert Geografoa
Elena Alonso Biologoa

DATA/FECHA: 26/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI

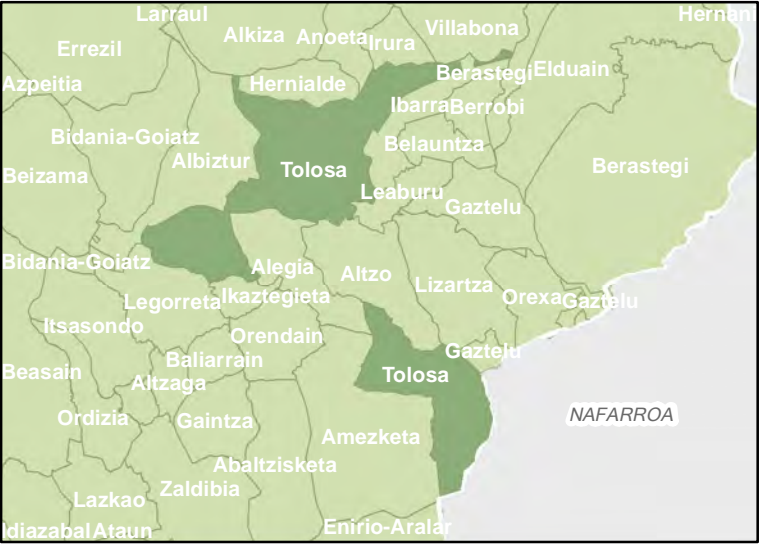


Leyenda/ Legenda

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-09 **SARE HIDROGRAFIKOA**
RED HIDROGRÁFICA



SUSTATZAILEA AHOLKULARITZA-TEKNIKOA

H.D.E. egileak

Raoul Servet Geografoa Elena Alonso Biologoa

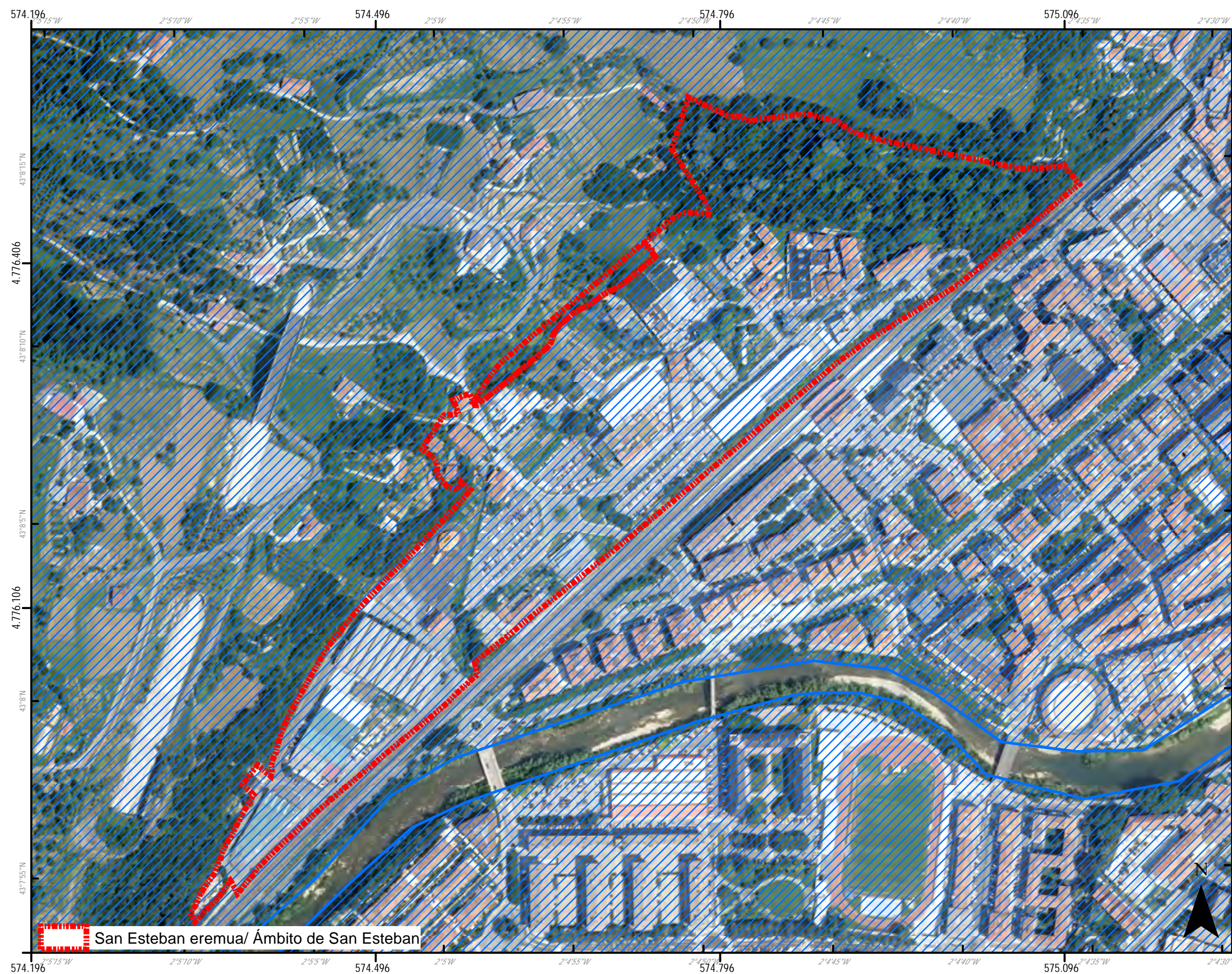
DATA/FECHA: 26/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS


Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Leyenda/ Legenda

 Zona de interés hidrogeológico / Interés hidrogeologikoko eremua

Hasierako Dokumentu Estrategikoa

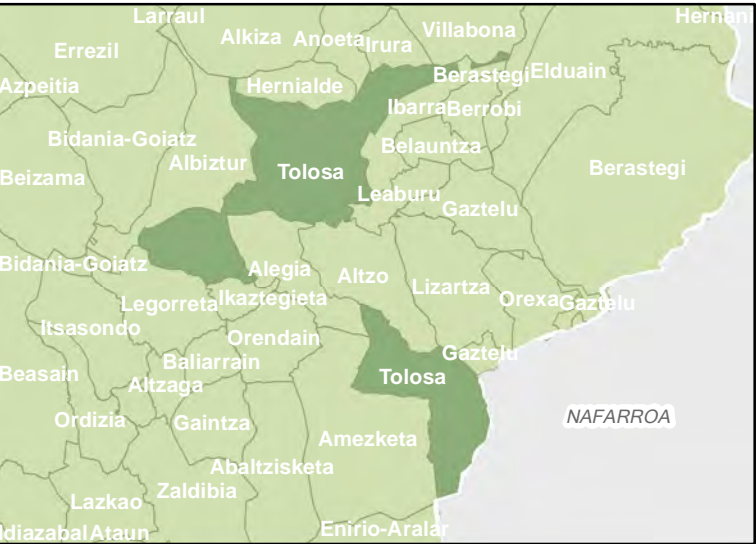
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-10

INTERES HIDROGEOLOGIKOKO EREMUA
ÁREA DE INTERÉS HIDROGEOLÓGICO




SUSTATZAILEA



TOLOSA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK



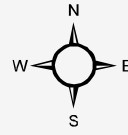
H.D.E. egileak
Raoul Servert Geografoa
Elena Alonso Biologoa

DATA/FECHA: 29/01/2024

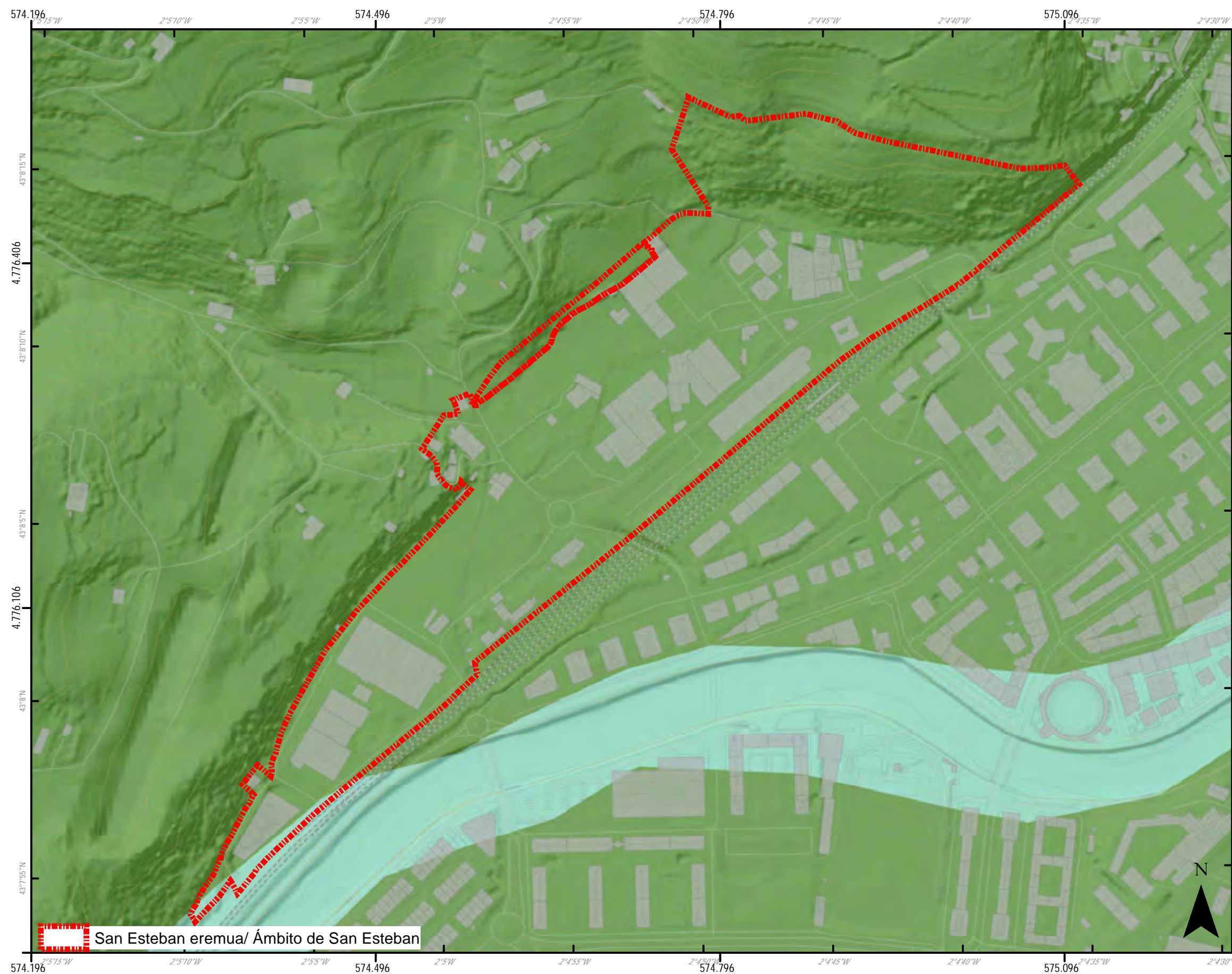
KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak



Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



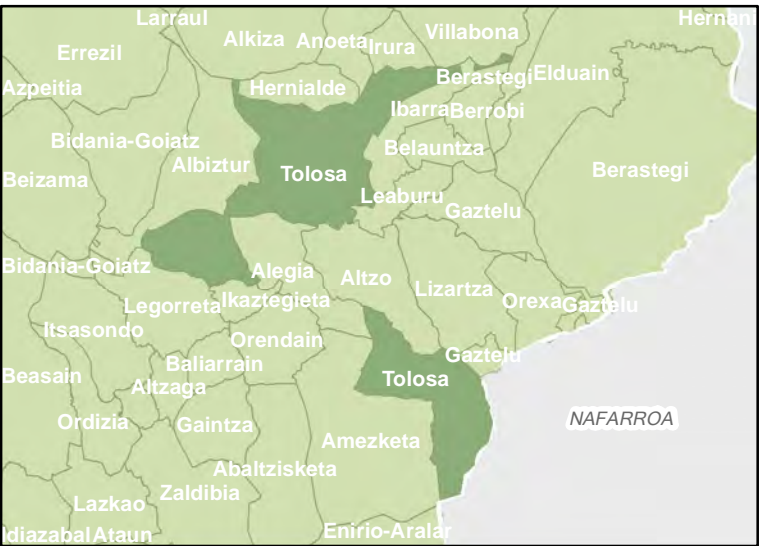
Leyenda/ Legenda

- Aliseda cantábrica, Haltzadi kantauriarra
- Bosque mixto atlántico, Hostozabalen baso kantauriarra

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-11 **LANDAREDI POTENTZIALA**
VEGETACIÓN POTENCIAL



SUSTATZAILEA **AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK**

Raúl Serveri Geografoa
Elena Alonso Biologoa

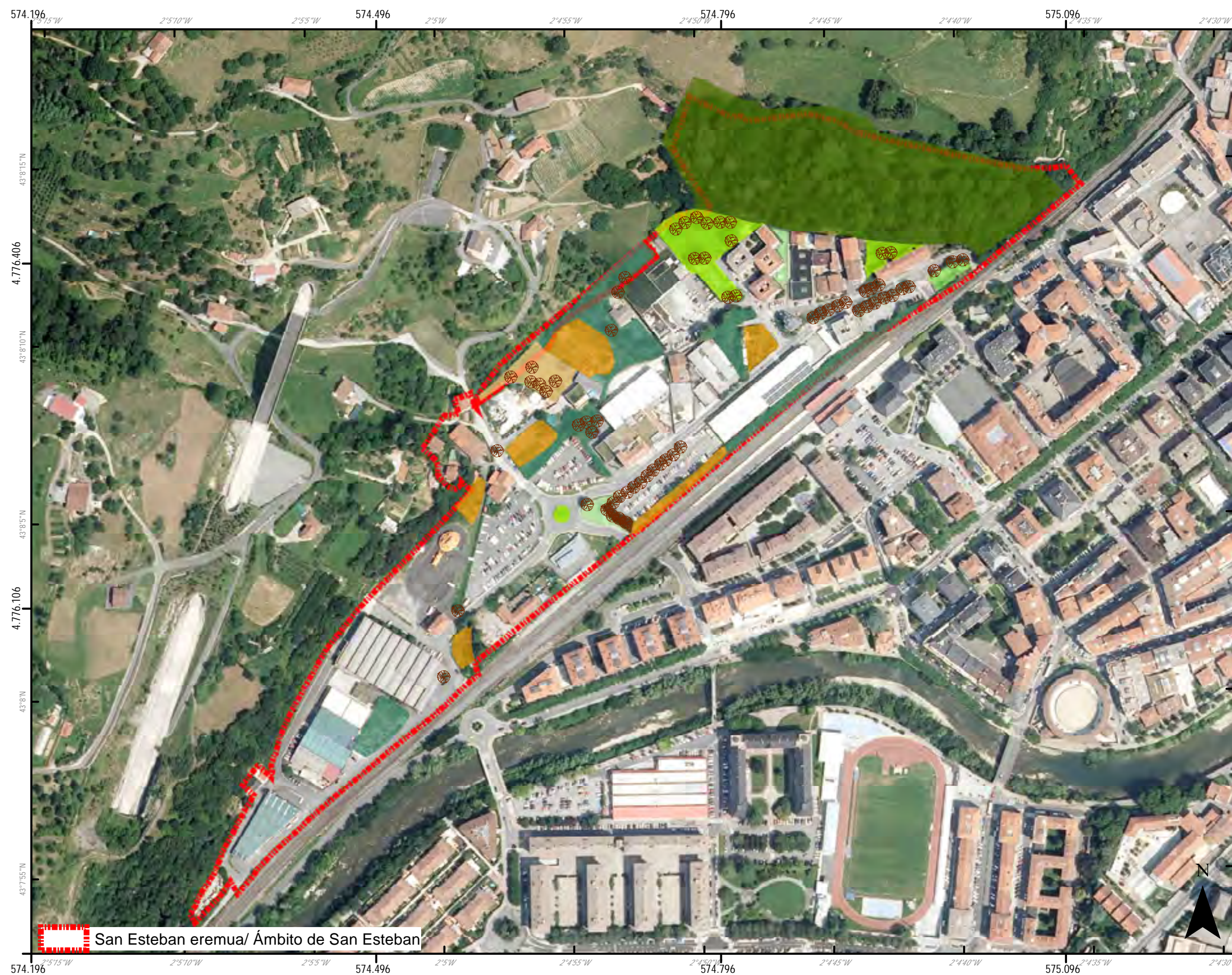
DATA/FECHA: 29/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

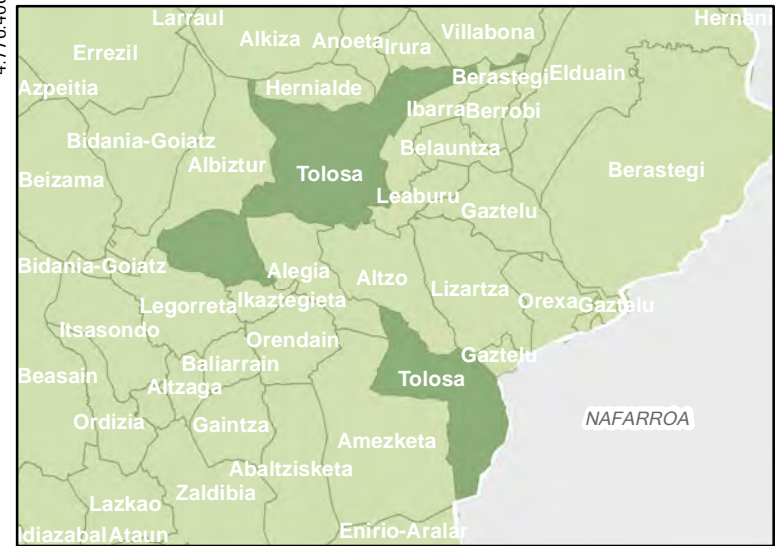
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-12 **ORAINGO LANDAREEDIA**
VEGETACIÓN ACTUAL



SUSTATZAILEA **AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK**

DATA/FECHA: 29/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

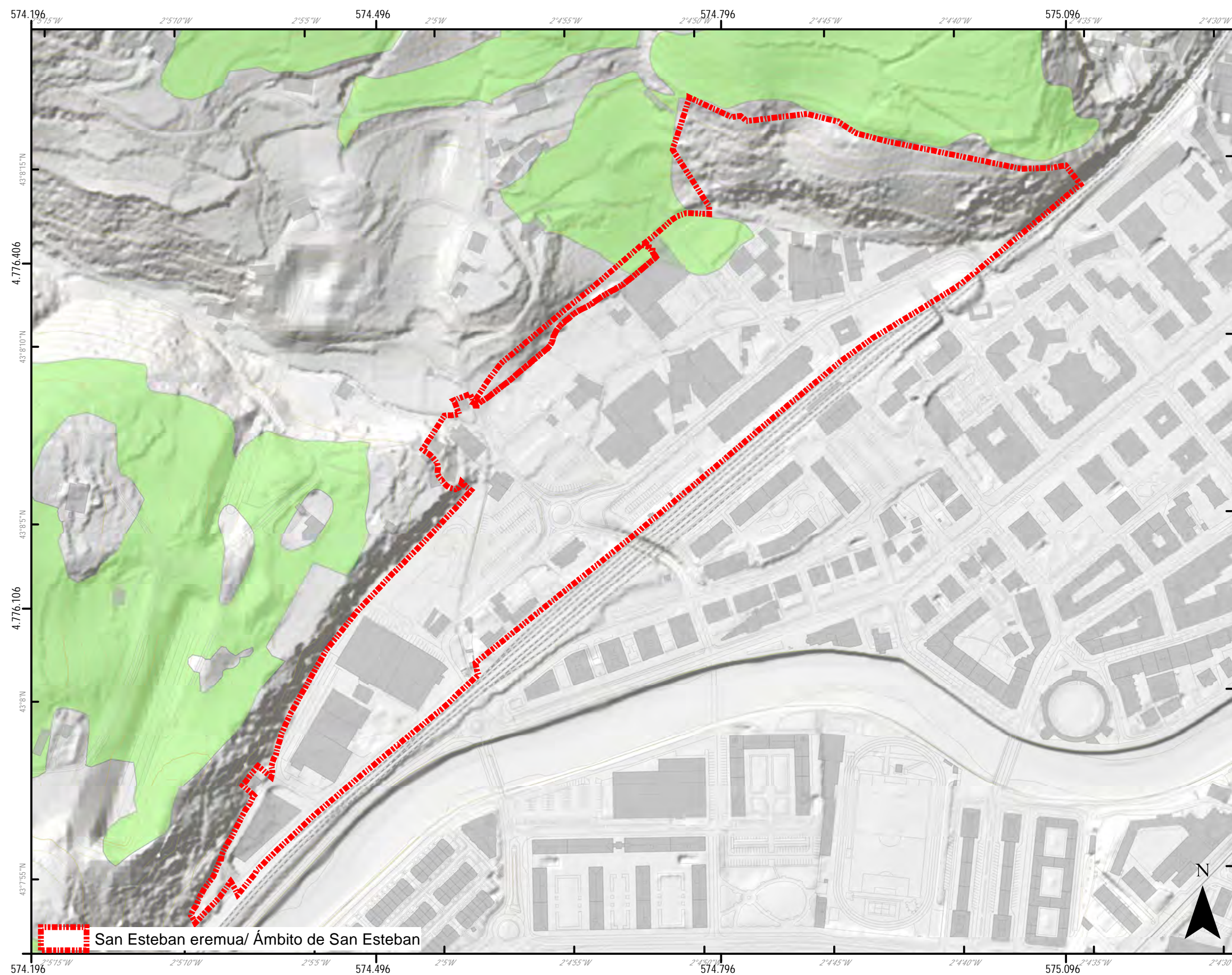
Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak


Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI

Leyenda/ Legenda

- | | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------|
| | Árboles urbanos de porte | | Elosegi parkea |
| | Ajardinamiento urbano | | Huerta |
| | Arbolado | | Prados y cultivos |
| | Césped | | Vegetación nitrófila |
| | Césped con arbolado urbano | | |



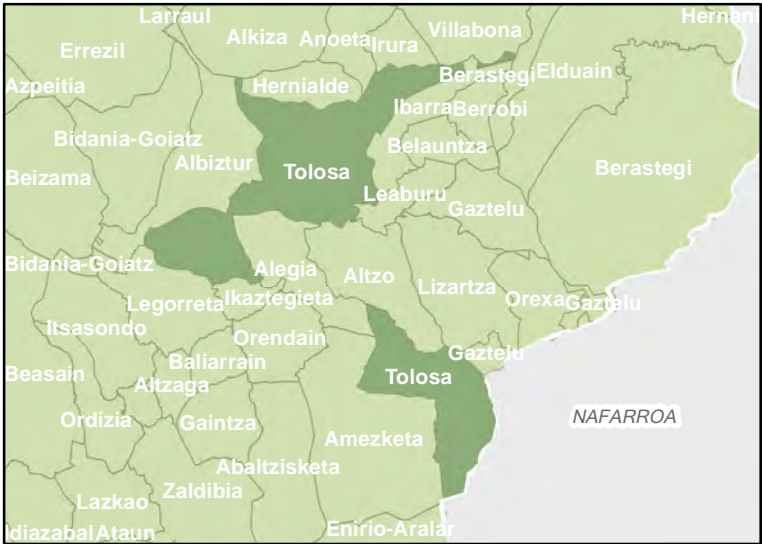
Leyenda/ Legenda

 Prados pobres de siega de baja altitud / Altitude baxuetako sega-belardi txiroak

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-13 BATASUNEKO INTERESEKO HABITATAK
HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO



SUSTATZAILEA

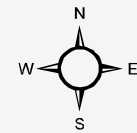
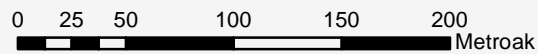
AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK



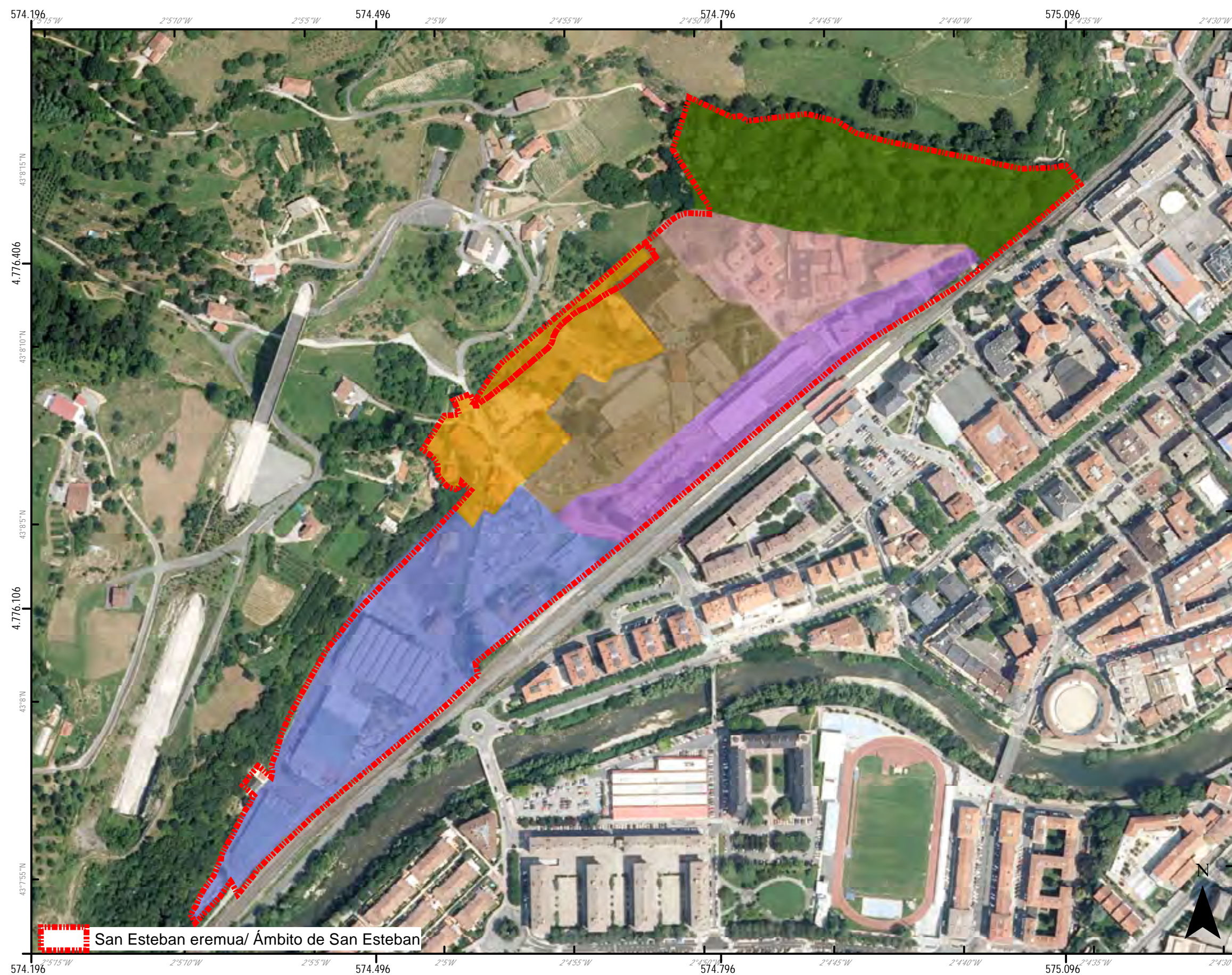
DATA/FECHA: 29/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500



Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Leyenda/ Legenda

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1.- Zuberoa auzoa | 4.- Industrial aktiboa |
| 2.- Industrial degradatua | 5.- Hiri-industrial mistoa |
| 3.- Landa-paisaia | 6.- Elosegi parkea |

Hasierako Dokumentu Estrategikoa

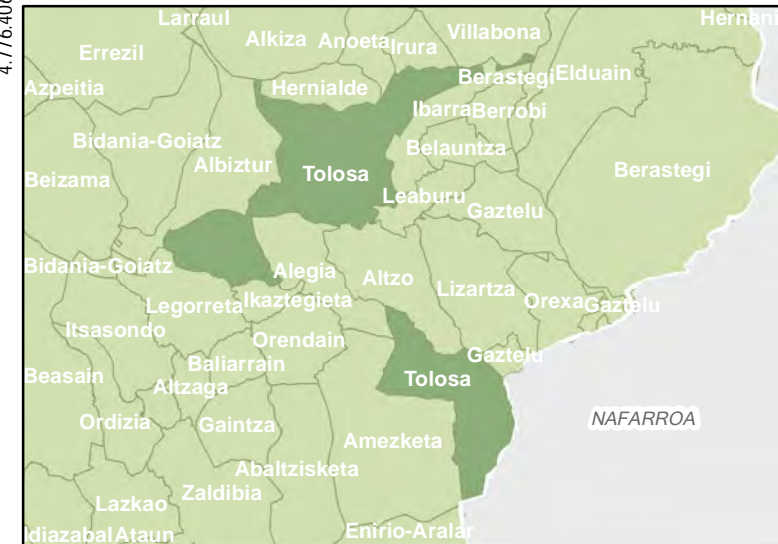
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-14

PAISAIA UNITATEAK
UNIDADES DE PAISAJE



SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

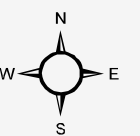


DATA/FECHA: 29/01/2024

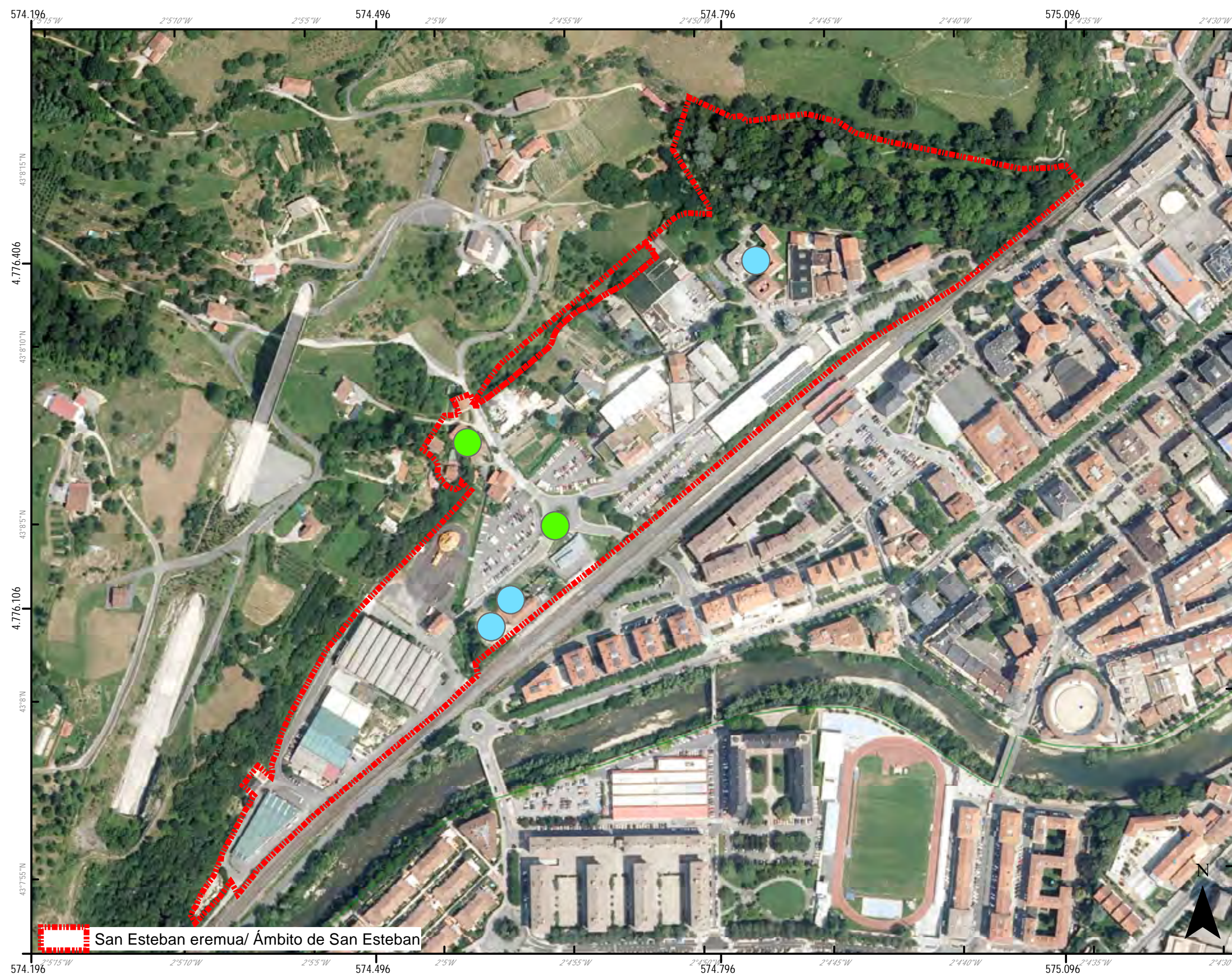
KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak



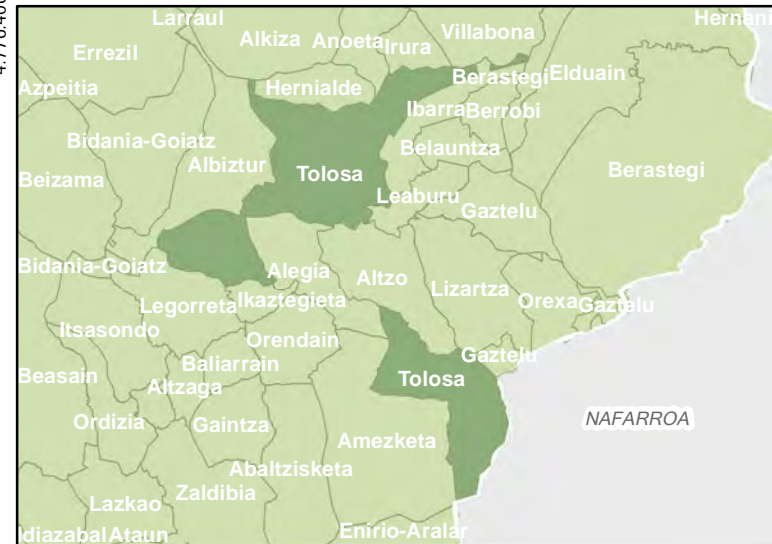
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



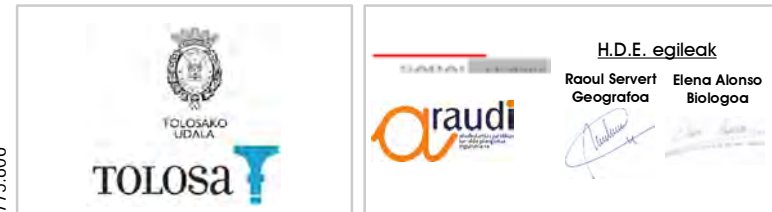
Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-15 KULTURA-ONDAREA
PATRIMONIO CULTURAL

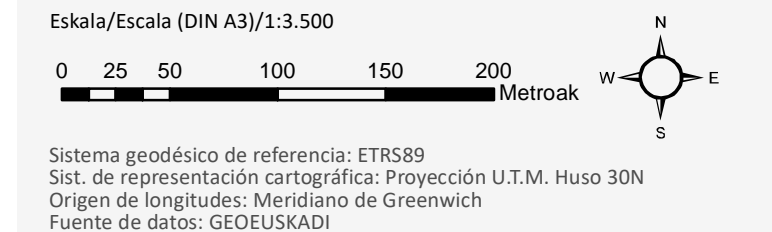


SUSTATZAILEA AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK



DATA/FECHA: 29/01/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS



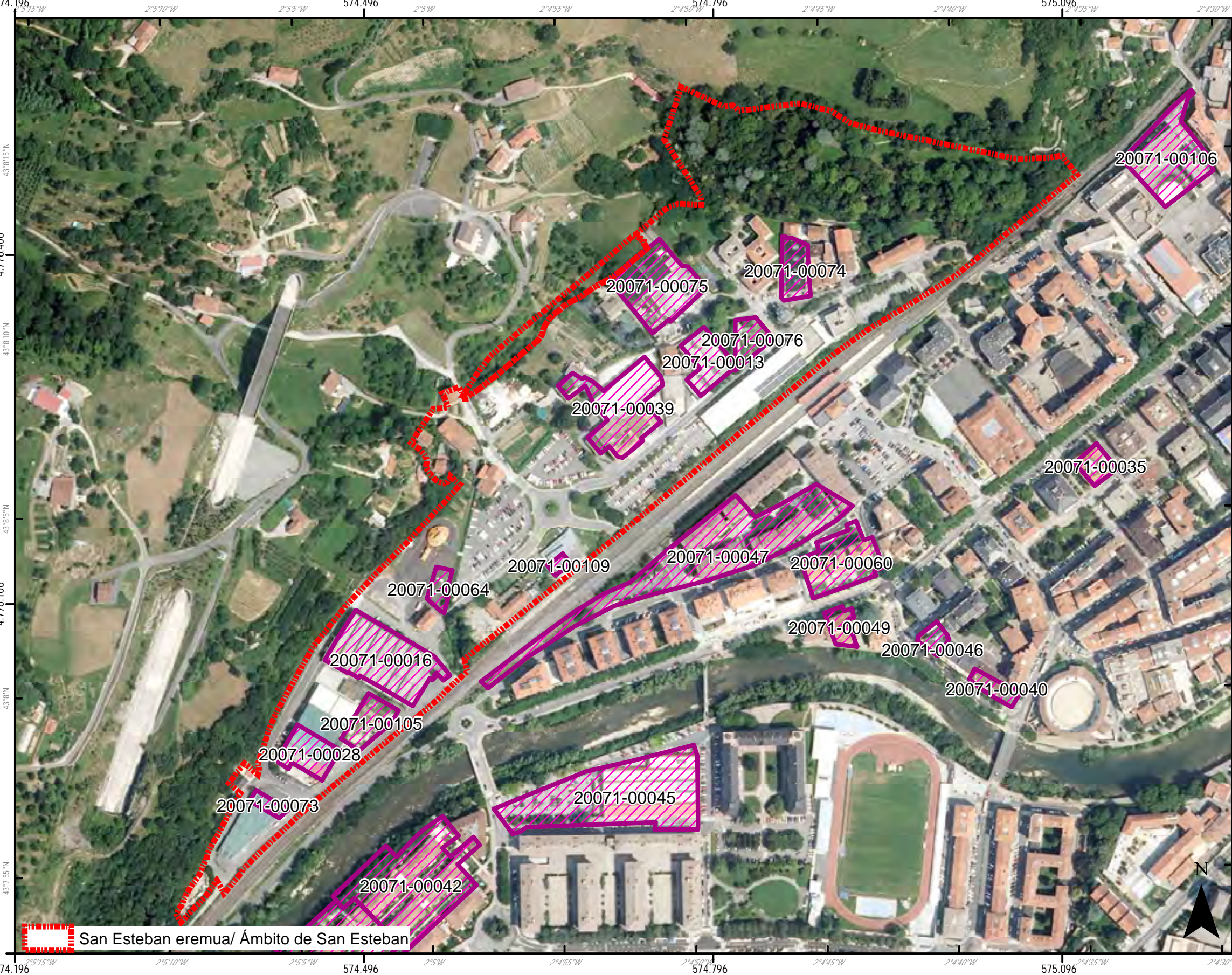
Leyenda/ Legenda

KULTURA-ONDASUNA IZENDATUA / DECLARADO INTERÉS CULTURAL

- Eraikitako ondarea / Patrimonio construido
- Arkeologia-ondarea / Patrimonio arqueológico
- Ondasun arkitekturaen mugaketak / Delimitaciones de los bienes arquitectónicos
- Ondasun arkeologikoen mugaketak / Delimitaciones de los bienes arqueológicos

BESTEAK / OTROS

- Eraikiak / Construidos
- Arkeologikoak / Arqueológicos

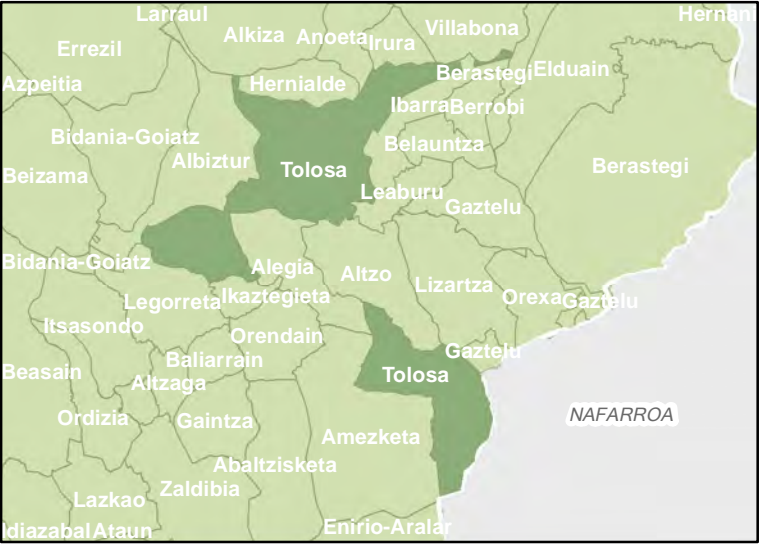


Leyenda/ Legenda

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-16 KUTSATUA EGON DATEZKEEN LURZORUAK
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS



SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

H.D.E. egileak
Raúl Serveri Geografoa
Elena Alonso Biologoa

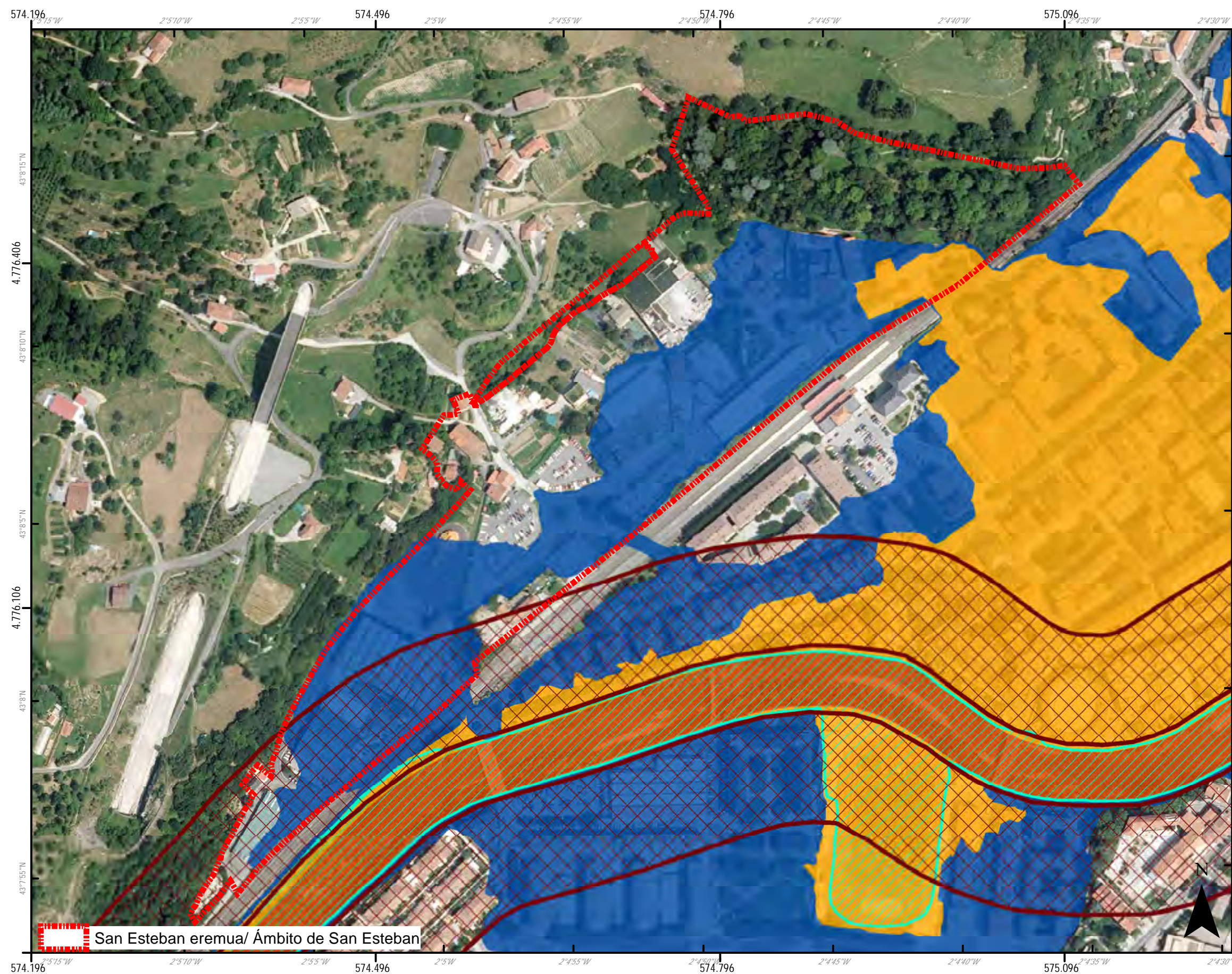
DATA/FECHA: 01/02/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



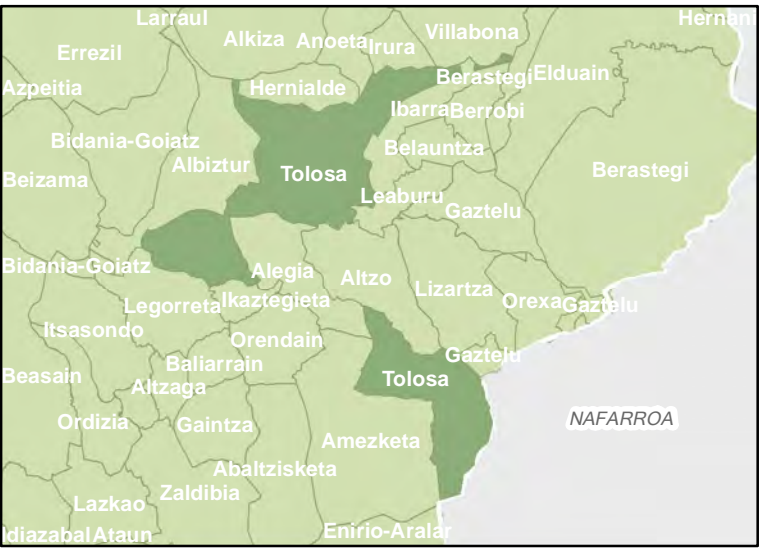
Leyenda/ Legenda

- Zaintza eremua / Zona de policía
- Lehtasunezko fluxu-eremua/Zona de flujo preferente
- Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno
- Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
- Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-17 UHOLDE-ARRISKUA
INUNDABILIDAD



SUSTATZAILEA AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

Raoul Servert Geografoa
Elena Alonso Biologoa

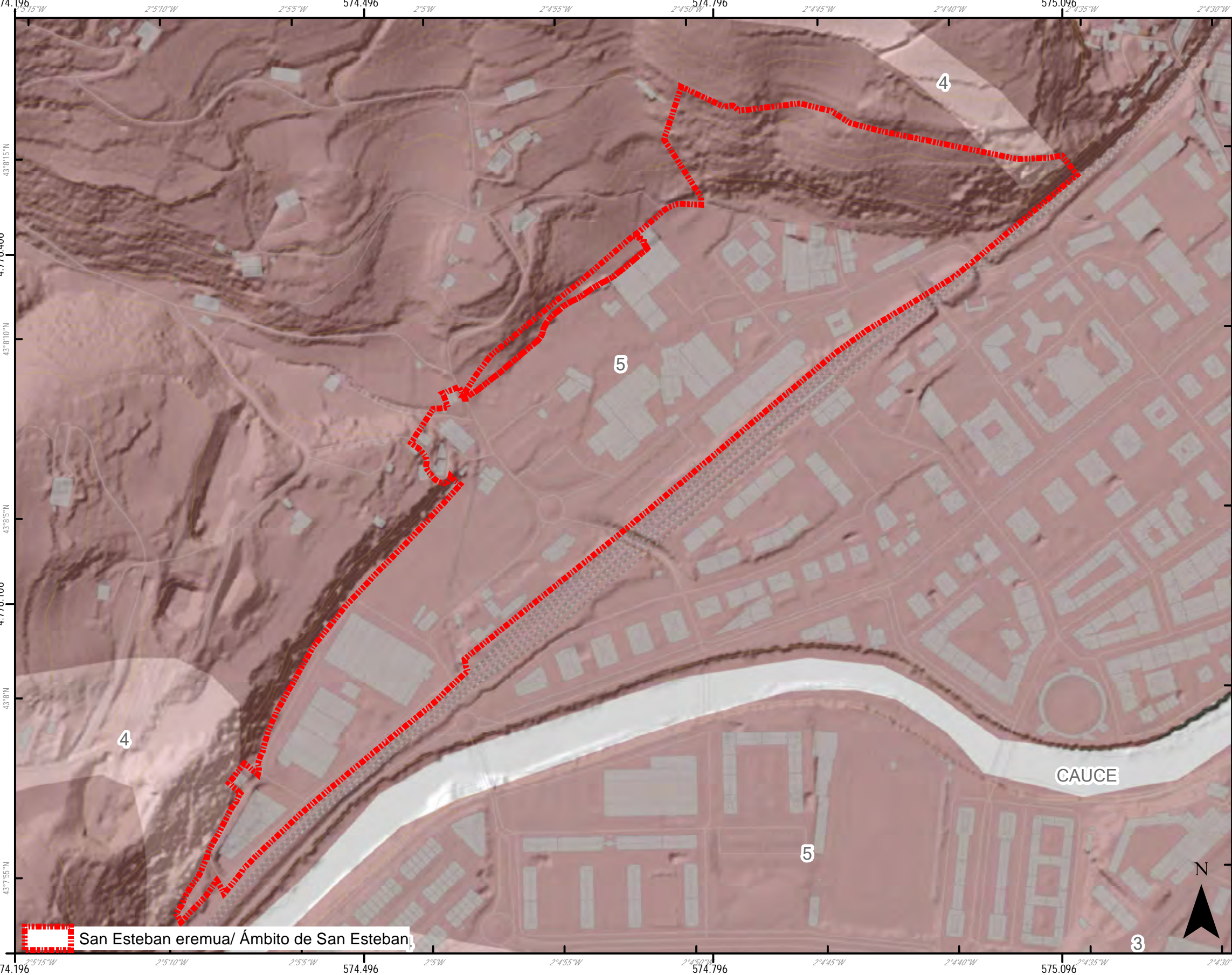
DATA/FECHA: 01/02/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Leyenda/ Legenda

- 3 - Zaurkortasun ertaina / Vulnerabilidad media
- 4 -Zaurkortasun handia / Vulnerabilidad alta
- 5 - Zaurkortasun oso handia / Vulnerabilidad muy alta

Hasierako Dokumentu Estrategikoa

TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO

ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico

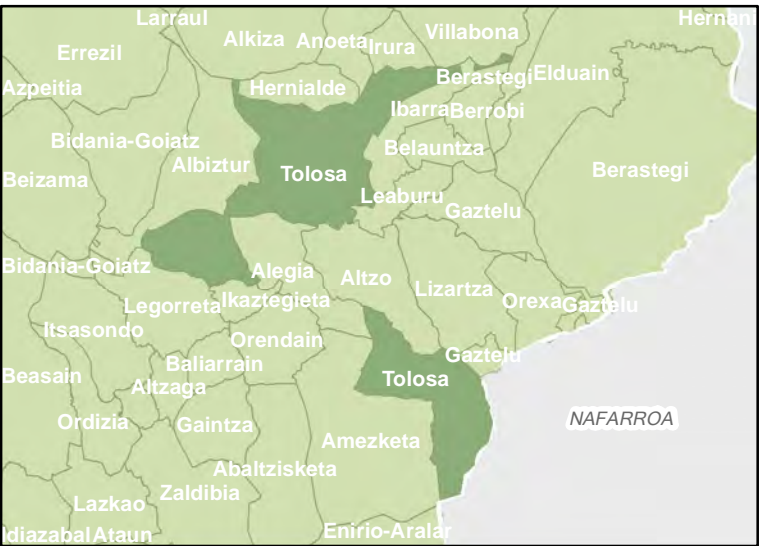
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA

REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-18

AKUIFEROEN ARRISKUA

VULNERABILIDAD ACUÍFEROS



SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

H.D.E. egileak

Raül Serveri Geografoa

Elena Alonso Biologoa

DATA/FECHA: 05/02/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200

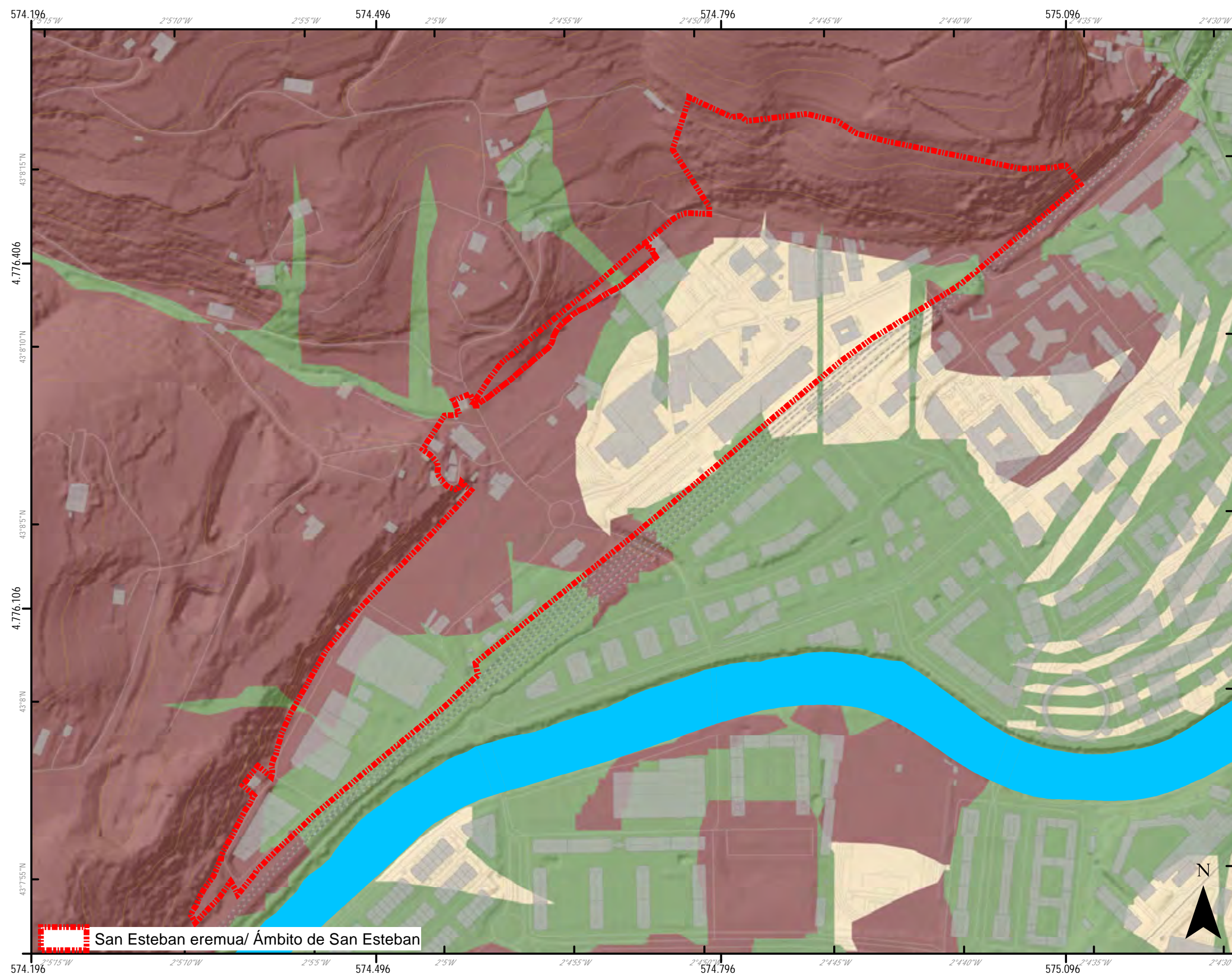
Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89

Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N

Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich

Fuente de datos: GEOEUSKADI



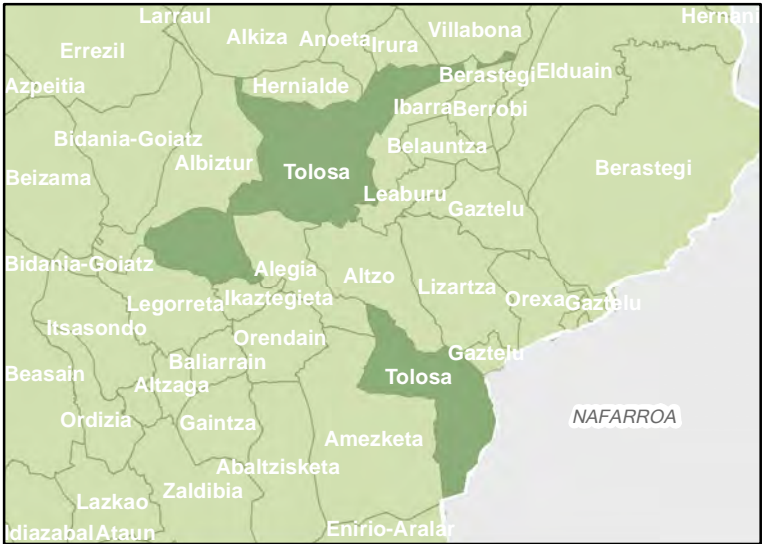
Leyenda/ Legenda

- PERDIDAS**
- 0 (t/ha y año)
 - 10 a 25 (t/ha y año)
 - Más de 200 (t/ha y año)

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-19 **HIGADURA POTENTZIALA**
EROSIÓN POTENCIAL
(RUSLE)



SUSTATZAILEA **AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK**



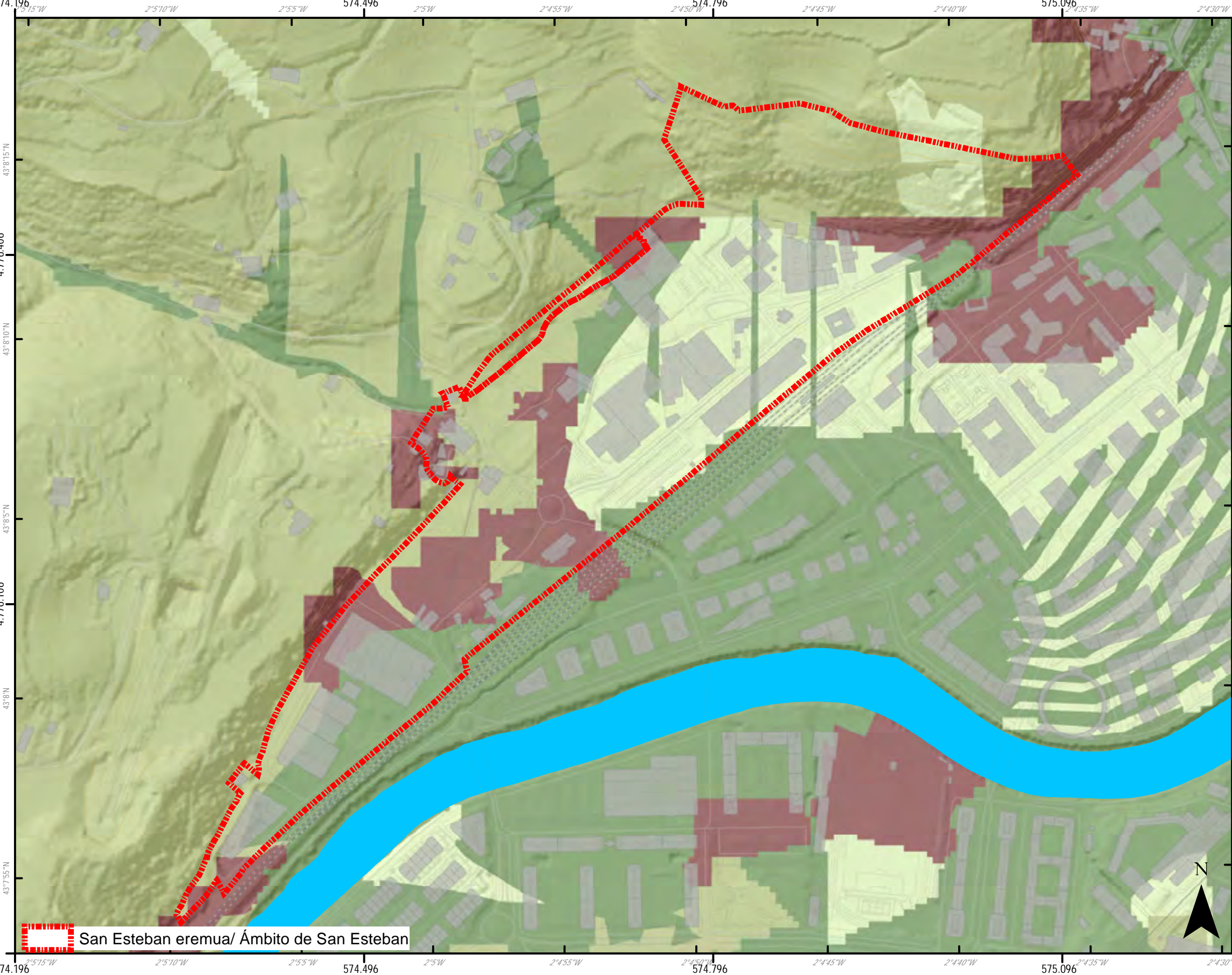
DATA/FECHA: 05/02/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Leyenda/ Legenda

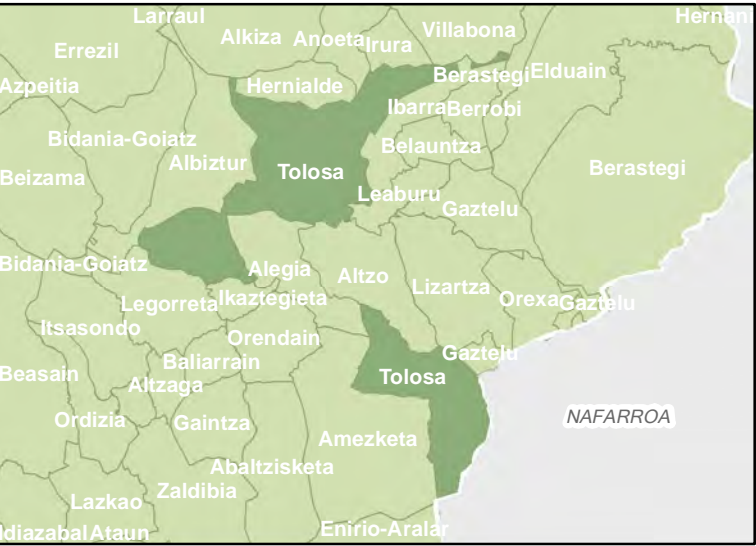
- PERDIDAS
- 0 (t/ha y año)
 - 0 a 5 (t/ha y año)
 - 5 a 10 (t/ha y año)
 - Más de 200 (t/ha y año)

Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-20

HIGADURA ERREALA
EROSIÓN REAL
(RUSLE)



SUSTATZAILEA

TOLOSA UDALA

raudi

H.D.E. egileak
Raoul Servet Geografoa
Elena Alonso Biologoa

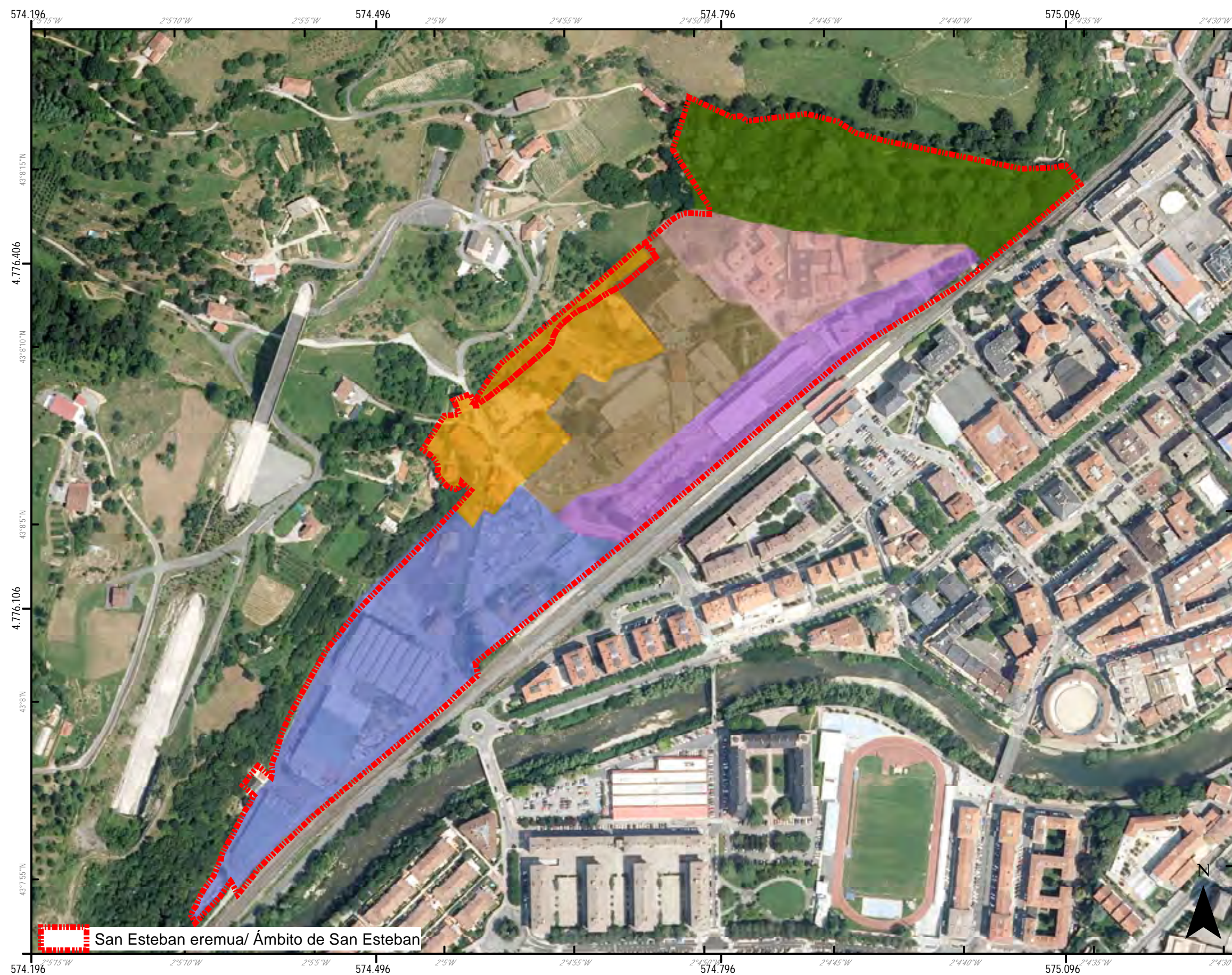
DATA/FECHA: 05/02/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak

Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI



Leyenda/ Legenda

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1.- Zuberoa auzoa | 4.- Industrialia aktiboa |
| 2.- Industrialia degradatua | 5.- Hiri-industrialia mistoa |
| 3.- Landa-paisaia | 6.- Elozegi parkea |

Hasierako Dokumentu Estrategikoa

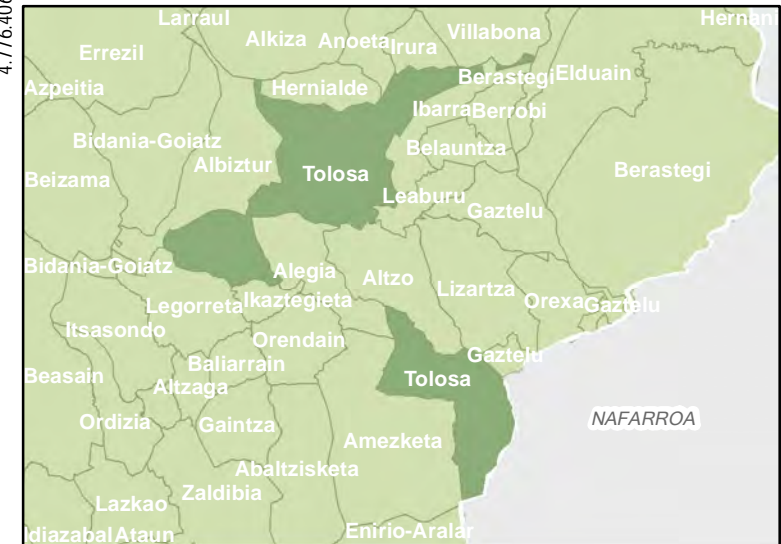
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

P-21

INGURUMEN-UNITATEAK
UNIDADES AMBIENTALES



SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK

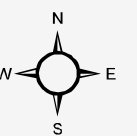


DATA/FECHA: 05/02/2024

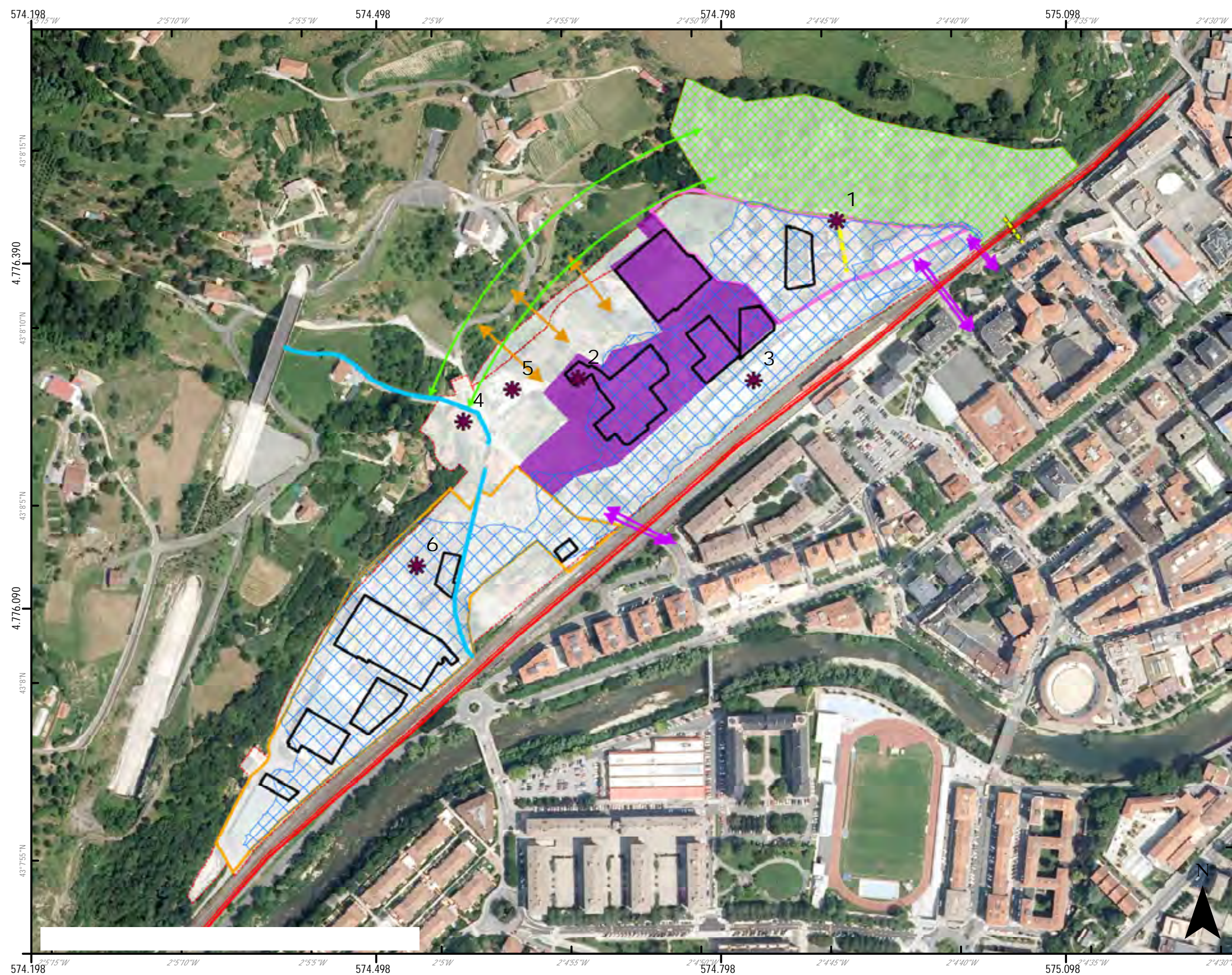
KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Eskala/Escala (DIN A3)/1:3.500

0 25 50 100 150 200 Metroak



Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich
Fuente de datos: GEOEUSKADI

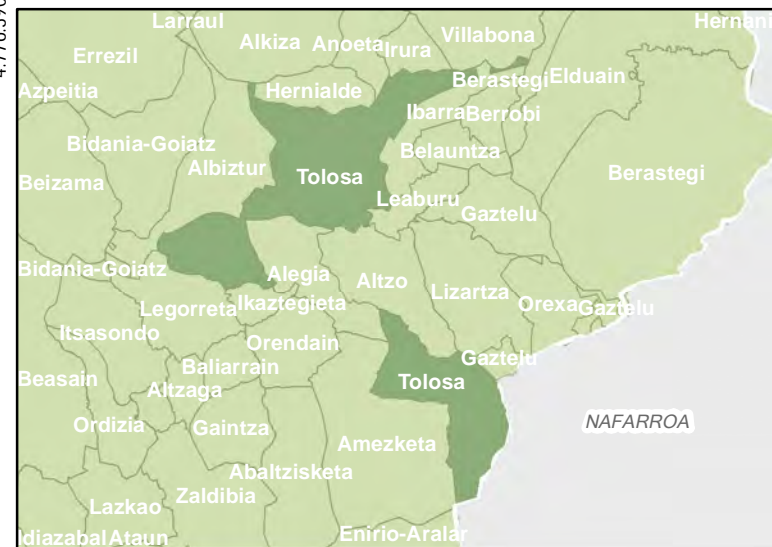


Hasierako Dokumentu Estrategikoa
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

Documento Inicial Estratégico
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA
REFERIDO AL ÁMBITO 11 "SAN ESTEBAN"

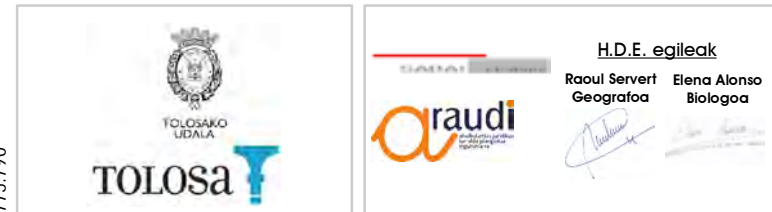
P-22

INGURUMEN-SINTESIA
SÍNTESIS AMBIENTAL



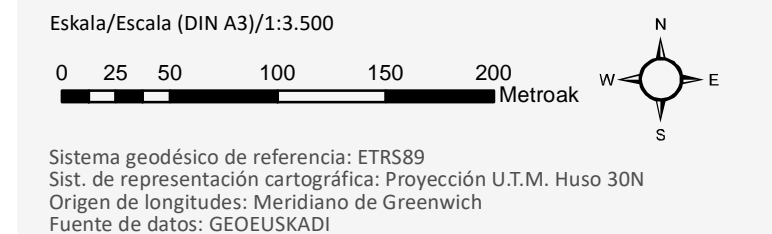
SUSTATZAILEA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOAK



DATA/FECHA: 05/02/2024

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK/REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS



Leyenda/ Legenda

ÁREAS RELEVANTES-OPORTUNIDADES

- PARQUE ELOSEGI
- REGATA SAN ESTEBAN
- CORREDORES NATURALES
- 4.- TORREA BASERRIA
- 2.- BONBERENEA
- ANTIGUA PASARELA DE ACCESO AL PARQUE
POSIBLE RECUPERACIÓN

RIESGOS Y CONFLICTOS - DEBILIDADES

- RIESGO DE INUNDABILIDAD
- EMPLAZAMIENTOS POTENCIALMENTE
CONTAMINADOS
- EFFECTO BARRERA/FOCO DE RUIDO
- CALLEJÓN INADECUADO DE ACCESO PARQUE
- ACCESIBILIDAD INADECUADA
- TRANSICIÓN AL MEDIO RURAL

- 1.- PUERTA DEL PARQUE ELOSEGI
- 2.- BONBERENEA
- 3.- EDIFICIO DEL FERAL
- 5.- SOLAR MUNICIPAL USOS INADECUADOS
- 6.- APARCAMIENTO EN DESUSO

Áreas a mejorar

- ÁREA RESIDENCIAL ZUBEROA
- ZONA INDUSTRIAL ACTIVA
- PARQUE ELOSEGI
- REGATA SAN ESTEBAN

Áreas a regenerar totalmente

- ÁREA MUY DEGRADADA

ANEXO II

**ANEXO V DEL DECRETO 211/2012 DE 16 DE
OCTUBRE POR EL QUE SE REGULA EL
PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN
ESTRATÉGICA DE PLANES Y PROGRAMAS**

ANEXO V

SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

I.1 DATOS GENERALES DEL PLAN O PROGRAMA PREVISTO

Título y Objeto del plan o programa

Título

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA REFERIDO AL ÁMBITO “SAN ESTEBAN”

Objeto

La Modificación del PGOU se formula por iniciativa municipal, con el objetivo de abordar la regeneración del ámbito urbanístico 11. San Esteban.

Tipo de Trámite

Modificación

Tipo de Instrumento

PGOU > 7.000 habitantes

Otros, de carácter estratégico (especificar): Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Otros, con determinaciones georeferenciables (especificar): Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Ámbito de Ordenación

☐ CAPV

☐ Territorio Histórico

☐ Araba

☐ Bizkaia

☐ Gipuzkoa

☐ Área Funcional (especificar): Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

☐ Municipio (especificar, varios si es supramunicipal): Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

☐ Otros (especificar): Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

☒ Submunicipal (especificar):

Municipio: Tolosa

Ámbito: San Esteban

Coordenadas UTM (polígono simplificado envolvente): COORDENADAS UTM : X: 574716.620
Y: 4776325.865

Superficie: 134.389 m²

Materias incluidas en la planificación:

(selección múltiple)

☐ Agricultura

☐ Ganadería

☐ Silvicultura

☐ Acuicultura

☐ Pesca

☐ Energía

☐ Minería

☐ Industria

☐ Transporte

☐ Gestión de residuos

☐ Gestión de recursos hídricos

☐ Ocupación del Dominio Público Hidráulico o Marítimo Terrestre

☐ Telecomunicaciones

☐ Turismo

☐ Ordenación del territorio

☒ Urbanismo

☐ Otros:

☐ Biodiversidad

☐ Cambio Climático

☐ Información y participación

☐ Otros (especificar): Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Justificación de la necesidad y oportunidad del plan o programa

[Resumir la justificación de las necesidades a satisfacer por el plan o programa y los elementos de oportunidad presentes para su formulación (económica, social, ambiental, etc.) y, en su caso, su subordinación al interés público señalado en el artículo 4 de la Ley 2/2006 del suelo del País Vasco (500 caracteres)]

Modificar el régimen urbanístico establecido en el Plan General con el fin de adecuarlo a los condicionantes y a las exigencias actuales de carácter urbanístico, social, cultural, etc.

Legitimación de competencias del plan o programa

[Identificación y descripción de las normas, actos o competencias que legitiman la iniciativa y contenidos en la formulación del plan o programa (500 caracteres)]

La tramitación y aprobación de las Modificaciones de PGOU se encuentra establecida en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Según la citada Ley, la aprobación o adopción definitiva las modificaciones de PGOU, en el caso de ayuntamientos con una población superior a 7.000 habitantes, la realiza el propio Ayuntamiento, por lo que, en el caso que nos ocupa, el **órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Tolosa**. La formulación de la MPGOU corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier persona física o jurídica. En este caso, la presente MPGOU se formula por iniciativa municipal.

Supuesto legal de sometimiento a evaluación ambiental según el presente Decreto

[Especificar el o los epígrafes de los artículos 4 o 5 del Decreto, que resulten de aplicación para el sometimiento del Plan o Programa objeto de evaluación]

Anexo IA de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco

☐ 1.- Directrices de Ordenación del Territorio.

☐ 2.- Planes Territoriales Parciales.

☐ 3.- Planes Territoriales Sectoriales.

☐ 4.- Planes Generales de Ordenación Urbana.

☐ 5.- Planes de Sectorización.

☐ 6.- Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y

Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

☒ 7.- Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

☐ 8.- Otros planes o programas que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los siguientes requisitos:

a.- Que se elaboren o aprueben por una administración pública.

b.- Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

c.- Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

d.- Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: Agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

Supuestos que determinan la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y que el plan o programa cumple:

☒ Que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

☐ Cuando puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000.

☐ Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Competencias administrativas concurrentes

Órgano promotor:

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

Órgano sustantivo o responsable de la aprobación definitiva:

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

Órgano ambiental:

Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente – Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular de Gobierno Vasco.

I.2.– Antecedentes del plan o programa

Instrumento	Fecha aprobación definitiva del Plan o Programa	Breve descripción y principales determinaciones en su EAE (1.000 caracteres)
Directrices de Ordenación Territorio (DOT)	DECRETO 128/2019, de 30 de julio	<p>Establece la revisión del modelo territorial de CAPV.</p> <p>Identifica área Funcional de Tolosaldea.</p> <p>Cuenta con EAE.</p> <p>Aporta las medidas a contemplar para el desarrollo del modelo territorial.</p>

Instrumento	Fecha aprobación definitiva del Plan o Programa	Breve descripción y principales determinaciones en su EAE (1.000 caracteres)
PTP de Tolosaldea	12/06/2020	<p>El PTP establece a Tolosa como un núcleo urbano del sistema de ciudades-cabecera en los que deben primarse las actuaciones de descongestión y regeneración de los tejidos de las áreas densas y degradadas frente a los nuevos desarrollos y ocupaciones, mediante la recualificación, reutilización, mejora de la estructura urbana e integración morfológica y funcional de dichos espacios obsoletos.</p> <p>Se propone la Transformación del Ámbito de Laskorain (San Esteban) en Tolosa y del Área de Elbarrena oeste, entre el nudo de la nueva variante y el casco, ésta última a medio plazo, y, a largo, la reconversión con cambio de uso a residencial de la Papelera del Oria, las dos últimas en Zizurkil. El desarrollo global del ámbito mediante crecimientos residenciales y dotacionales implicaría el cambio de uso del área actualmente industrial.</p>

Instrumento	Fecha aprobación definitiva del Plan o Programa	Breve descripción y principales determinaciones en su EAE (1.000 caracteres)
PGOU de Tolosa	Aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de marzo de 2009	<p>Subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial.</p> <p>* Hidrología superficial: incentivación de las medidas necesarias para la recuperación, a cielo abierto, de la hoy día cubierta regata San Esteban, así como para su integración en el nuevo desarrollo planteado.</p> <p>* Hidrogeología (acuíferos). El subámbito forma parte de la unidad hidrogeológica Ernio y, dentro de ella, del denominado sector Tolosa de la subunidad Ernio, en el que se encuentran los acuíferos de Tolosa y Urkizu, constituidos por materiales jurásicos y urgonianos respectivamente. Debido a ello, es un entorno de alta vulnerabilidad por lo que deberá de evitarse cualquier tipo de vertido.</p> <p>* Ha de procederse a la recuperación de los suelos potencialmente contaminantes existentes en el subámbito.</p> <p>* La vegetación. El Plan Especial a promover en el subámbito ha de determinar su ordenación pormenorizada en condiciones que impliquen la integración en ella del mayor número de ejemplares arbóreos existentes, y, especialmente, de los de mayor entidad y porte.</p> <p>* La ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales</p>

I.3.– Tramitación prevista del plan o programa.

Descripción de las fases previas a la solicitud del Documento de Referencia.

Acto Administrativo	Fecha		Órgano emisor	Documentación asociada (Ref. normativa)
	Inicio	Final		
Acuerdo de promover la Modificación del ámbito de San Esteban	01/06/2019	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Ayuntamiento	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Fase de información y diagnóstico	01/03/2020	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Equipo redactorHaga clic o pulse aquí para escribir texto.	Documento de Información y diagnóstico
Fase de Participación ciudadana y estudio de alternativas	01/03/2020	01/12/2023		Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Redacción del Avance y del Documento Inicial Estratégico	01/12/2023	12/02/2024		Avance del MPGOU y Documento Inicial Estratégico

Actos administrativos posteriores a la emisión del Documento de Referencia previstos en la tramitación del plan o programa

Acto administrativo	Fecha prevista	Órgano emisor	Documentación asociada (Ref. normativa)
Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Órgano Ambiental	La establecida por normativa sectorial

Acto administrativo	Fecha prevista	Órgano emisor	Documentación asociada (Ref. normativa)
Elaboración del Estudio Ambiental Estratégico	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Promotor/Equipo redactor	La establecida por normativa ambiental
Documento de aprobación inicial del MPGOU y EAE e información pública	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Órgano sustantivo/organismos sectoriales	La requerida por normativa urbanística y ambiental
Documento para aprobación provisional del MPGOU	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Promotor/Equipo redactor	Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas,
Análisis técnico del expediente.	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Órgano Ambiental	La propuesta final de la MPGOU El estudio ambiental estratégico. El resultado de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas, así como su consideración. Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración
Declaración ambiental estratégica	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Órgano Ambiental	Resolución del Órgano Ambiental

Acto administrativo	Fecha prevista	Órgano emisor	Documentación asociada (Ref. normativa)
Aprobación definitiva de la MPGOU	Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha.	Ayuntamiento de Tolosa	Publicación de su normativa en el BOG

Descripción de la participación pública durante la tramitación del plan o programa

Grado de intervención	Fase de tramitación del plan o programa	Contenido del plan (Existencia de propuestas alternativas y amplitud de las mismas)	Plazo de intervención
Información	Tras el análisis y diagnóstico	Se expondrán las fases y contenidos del proceso participativo, los resúmenes del documento de Información y Diagnóstico y las principales conclusiones del Documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica. Además, se presentarán los criterios básicos definidos para el barrio a partir del proceso participativo del 2013 y el diagnóstico realizado: todas las alternativas cumplirán estos criterios básicos	19 diciembre de 2022
Consulta	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	En esta sesión se abordará la ordenación del tramo noreste del ámbito. La mayoría de las viviendas del barrio de San Esteban se ubican allí y se ha observado que la zona necesita un tratamiento especial y preciso desde el punto de vista de la regeneración urbana. El grupo dinamizador impartirá una breve formación, y después se presentarán las alternativas. Posteriormente se trabajará sobre las alternativas. Se incorporará, entre otras cosas, una perspectiva de género transversal.	09 de enero de 2023

Grado de intervención	Fase de tramitación del plan o programa	Contenido del plan (Existencia de propuestas alternativas y amplitud de las mismas)	Plazo de intervención
Consulta	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Se tratará la ordenación del resto del ámbito. En la actualidad, las actividades económicas y equipamientos son predominantes en esta zona. El grupo dinamizador impartirá una breve formación, y después se presentarán las alternativas. Después, los grupos tendrán las alternativas como referencia, mientras trabajan en las propuestas por temas. Se incorporará, entre otras cosas, una perspectiva de género transversal.	16 de enero de 2023
Información	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Conclusiones del proceso participativo	Marzo de 2023
Información	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Taller de devolución tras las elecciones municipales en las que debido al cambio de gobierno el nuevo equipo establece una nueva edificabilidad urbanística	Noviembre 2023

I.4.– Instrumentos de desarrollo posterior del plan o programa

Tipo de instrumento	Descripción sintética	Estado de tramitación	Sometimiento a evaluación ambiental
			(EAE o EIA) (efectuado o previsible)
Plan	Plan Especial de Ordenación Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Sin desarrollo (caso general) <input type="checkbox"/> Avance <input type="checkbox"/> Aprobación inicial, provisional o definitiva <input type="checkbox"/> Otros (especificar) Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	EAE Ley 21/2013, de evaluación ambiental y Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi

II.– Marco administrativo. Identificación de determinaciones y objetivos ambientales de referencia

II.1.– Normativa territorial y ambiental aplicable

TEMÁTICA CONTROL MEDIOAMBIENTAL

Ley 10/2021 de Administración ambiental

Objetivos:

Proteger frente a las presiones y riesgos medioambientales Proteger el medio ambiente, prevenir su deterioro y restaurarlo Gestionar eficazmente los recursos, promoviendo una economía sostenible, circular e hipocarbónica Establecer medidas de reducción de gases de efecto invernadero Impulsar la corresponsabilidad público-privada Fomentar la educación ambiental, la concienciación en relación con la protección y mejora del medio ambiente Garantizar un desarrollo ambientalmente sostenible

Criterios de desarrollo

Principios de sostenibilidad y determinaciones en materia de evaluación ambiental

Indicadores

1. Superficie de actuación no excede de la proyectada.
2. Aspectos constructivos: - Superficie construida - Generación y gestión de residuos - Interacción de los accesos peatonales Servidumbres
3. Usos del suelo: Estos deberán ajustarse estrictamente con los propuestos en la MPGOU
4. Grado de interacción de los objetivos ambientales del Plan con otros planes, comprobando la generación de sinergias y efectos acumulativos ambientales adversos en el municipio de Tolosa, Inducción de actividades incluidas o no en el desarrollo del Plan, comprobando si se producen impactos no previstos.

TEMÁTICA BIODIVERSIDAD

LEY 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.

Objetivos

Protección, conservación, uso sostenible, restauración y mejora del patrimonio natural de Euskadi.

Criterios de desarrollo

La prevalencia de la conservación del patrimonio natural sobre la ordenación territorial y urbanística y sobre el patrimonio cultural. La integración de los requisitos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad en las políticas sectoriales y, en particular, en la toma de decisiones en el ámbito político, económico y social.

El mantenimiento y mejora en el estado de conservación de los espacios protegidos del patrimonio natural.

TEMÁTICA PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN

Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire

Objetivos

Evitar, prevenir y reducir los efectos nocivos de determinadas sustancias sobre la salud humana, el medio ambiente en su conjunto y demás bienes de cualquier naturaleza. La Red de Control de la Calidad del Aire del Gobierno Vasco contribuye a conocer el estado de la calidad del aire en el municipio y la identificación de las principales fuentes emisoras.

Criterios

Cumplimiento de los objetivos de calidad del aire para los distintos contaminantes (SO₂, óxidos de nitrógeno, ozono troposférico, CO y partículas en suspensión); establecidos en el anexo I del Real Decreto 102/2011.

Indicadores

No se podrán superar los objetivos de calidad del aire establecidos en el anexo I del Real Decreto 102/2011.

Mantener un índice de calidad del aire con categorías buena y admisible superior al 95% de los días del año; y que las categorías mala, muy mala y peligrosa sean inferiores al 1% de los días del año.

Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Objetivos

Establecer las normas para prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad acústica ambiental en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Se regulan además en el Decreto las exigencias necesarias para la protección acústica de las nuevas edificaciones.

Criterios de desarrollo

Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes. Los valores objetivo de calidad son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012.

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.

Indicadores

No superar los OCA de L_{d/e} 60 y L_n 50 dB(A)

TEMÁTICA CAMBIO CLIMÁTICO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

LEY 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.

Objetivos

- El impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro
- La promoción e implantación de las energías renovables
- La desvinculación gradual de la producción de energía de origen fósil y nuclear hasta alcanzar el consumo nulo.

- La promoción y el fomento de una movilidad más racional y sostenible, que incluya las alternativas de desplazamiento no motorizadas, así como los modos de transporte que utilicen combustibles alternativos.
- La reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero,
- La reducción de la factura energética de las administraciones públicas vascas, de las actividades económicas y del sector residencial.
- La promoción y el fomento de la investigación y del desarrollo de técnicas y tecnologías que incrementen el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía y el desarrollo de energías renovables, así como de los sistemas asociados que faciliten el avance de su implantación y utilización.
- La prevención y limitación de los impactos del uso de la energía en el medio ambiente y el territorio,
- La integración de los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en las distintas políticas públicas y, en particular, en las de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, transportes, industria y energía.
- El impulso de acuerdos con otras administraciones y con los particulares
- El impulso de una gestión más local y comunitaria de la energía.
- El fomento de la compra y contratación pública de servicios y productos cuyo objetivo sea el ahorro energético, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y el fomento de las energías renovables.
- La promoción de políticas y normativas que favorezcan las actividades que apuesten por la reducción de emisiones de GEI y por la producción o el uso de energías renovables.

Igualdad de oportunidades

Criterios de desarrollo

Los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento urbanístico y de infraestructuras del transporte deberán incluir un estudio de sostenibilidad energética, en los términos establecidos en dicha ley.

Este Estudio incluirá los siguientes aspectos:

Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.

Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.

Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad.

Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

Los instrumentos urbanísticos correspondientes deberán prever estaciones de recarga de uso público en los entornos urbanos, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de vehículos eléctricos y propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas.

Indicadores

Grado de implantación de fuentes de energía renovable

Certificación energética de las viviendas y edificios

TEMÁTICA SECTORIAL

Ley 1/2006 de 23 de junio de Aguas

Objetivos

Regular la protección y utilización de las aguas y de su entorno

Definir las normas generales de abastecimiento, saneamiento y depuración.

Criterios de desarrollo

Fomento de la reutilización de aguas (uso del agua utilizada o pluviales para necesidades no consuntivas), reciclado (reutilización de aguas tratadas en depuradora para espacios verdes recreativos)

Diseño de drenajes sostenibles que favorezcan la infiltración en el terreno frente al aumento de escorrentías superficiales.

Sistemas de drenaje y recogida de aguas separativos.

Diseño de redes eficientes (mantenimiento y mejora de las redes de distribución,...).

Prever instalaciones que faciliten el ahorro.

Diseño de parques y zonas verdes poco demandantes de riego.

Medidas sostenibles: protección y aprovechamiento de los recursos propios, establecimiento de montes protegidos, captación de aguas pluviales de los entornos urbanos para usos secundarios, figuras de manejo forestal que eviten deteriorar la calidad de los sistemas fluviales y ayuden a regular las cuencas.

Indicadores

- numero de Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, existentes y futuras previsibles

TEMÁTICA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Decreto 90/2014, de 3 de junio, protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Objetivos

Establece como objetivos principales la conservación de los valores de los paisajes

Mejora paisajística del ámbito urbano

Mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes en el ámbito rural

Articulación armónica de los paisajes

Adecuada integración paisajística de las nuevas intervenciones

Criterios de desarrollo

Se plantea recuperar zonas degradadas, e incluso desclasificar suelo urbano.

Elaboración de estudio de integración paisajística del proyecto de desarrollo del ámbito

Las zonas verdes aumentará su superficie e intentarán que tengan coherencia con el arbolado y bosques existentes en el municipio.

Indicadores

Superficie de zonas degradadas que las propuestas del plan dirigen a su recuperación

Superficie de creación de nuevos espacios libres

Superficie de vegas de ríos que son recuperadas.

Existencia de medidas encaminadas a la mejora del paisaje

Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997/ Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005

Objetivos

Igualdad de oportunidades

Criterios de desarrollo

Regeneración y reurbanización urbanas.

Recualificación urbana: espacio público y equipamientos.

Ordenación de movilidad y accesibilidad

Indicadores

Evaluación de acciones en relación con la mejora de la accesibilidad y la igualdad

Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (CAPV) y su modificación mediante la Ley 2/2014. /Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo

Objetivos

1. Desarrollo urbanístico sostenible
2. Principio de coherencia de la ordenación urbanística
3. Participación ciudadana
4. Información pública

Criterios de desarrollo

1. Sostenibilidad ambiental: la ordenación urbanística fomentará la utilización y aprovechamiento de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos y el ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.
2. Protección de los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible.
3. Ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y dispersión urbana y favoreciendo la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos con el fin de reducir la generación de movilidad.
4. Movilidad sostenible, orientada a reducir el uso de vehículos motorizados, dando prioridad a los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente, mediante la planificación de accesos peatonales desde el casco urbano.
5. Ordenación urbanística formulada, tramitada, aprobada y ejecutada favoreciendo y facilitando la participación ciudadana.

Indicadores

Evaluación de acciones en relación con la mejora de la accesibilidad y la igualdad

II.2.– Estrategias y planes relacionados con el plan o programa, por rango superior, ámbito ordenado o materia planificada, incluyendo sus documentos de evaluación ambiental.

Instrumentos (Listado)	Situación administrativa (Estado de tramitación o aprobación)	Resumen de sus principales determinaciones y de las de sus Evaluaciones Ambientales [Síntesis del análisis efectuado en DI (500 caracteres/instrumento)]
Estrategia de desarrollo sostenible de Euskadi 2020 (EcoEuskadi 2020)	Aprobada Julio 2011	Entre sus objetivos: preservar recursos naturales y la biodiversidad abordando una ordenación respetuosa y equilibrada del territorio, de las infraestructuras, equipamientos y viviendas, minimizar dependencia energética y mitigar emisiones de GEI y efectos del cambio climático, Desarrollar modelo de movilidad integrada y sostenible. Incluye entre otros indicadores las emisiones de gases invernadero, la proporción de renovables en el consumo final de energía y el ahorro en el consumo energético
IV Programa marco ambiental 2020 del País Vasco	Vigente	Metas: Garantizar aire, agua y suelos limpios y saludables, gestión responsable de los recursos y residuos, protección de la naturaleza y la biodiversidad, Equilibrio territorial y movilidad, integrar la variable ambiental en otras políticas, limitar la influencia del cambio climático. Retos: capital natural-biodiversidad, Energía-cambio climático, salud-Medio Ambiente, Territorio competitivo-Eficiencia de recursos, Educación y Gobernanza
Estrategia Vasca de cambio climático 2050	Vigente	Reducir emisiones de GEI de Euskadi en al menos un 40% a 2030 y en al menos un 80% a 2050, respecto al año 2005 y alcanzar en el 2050 un consumo de energía renovable del 40% sobre el consumo final. Para ello apuesta, entre otras medidas, por un cambio estructural en todos los sectores emisores, contemplando modificaciones en la planificación territorial y urbana hacia modelos con menores necesidades de movilidad y con una oferta suficiente de modos de transporte con bajas o nulas emisiones.
1ª Mod. PTS Ríos	Ap. Definitiva 19/11/2013	El PTS caracteriza los cauces principales en relación a sus componentes medioambiental, urbanística e hidráulica. La normativa recogida en el PTS establece un retiro específico para la urbanización y edificación dependiendo de las categorías definidas según las componentes medioambiental y urbanística, así como de la categoría del tramo en función de la componente hidráulica, definida por su cuenca vertiente. Incorpora criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad.

Instrumentos (Listado)	Situación administrativa (Estado de tramitación o aprobación)	Resumen de sus principales determinaciones y de las de sus Evaluaciones Ambientales [Síntesis del análisis efectuado en DI (500 caracteres/instrumento)]
PTS Agroforestal	Ap definitiva	Desarrolla categorías de ordenación del medio físico y pormenoriza su matriz con regulación por categorías de usos propiciados, admisibles y prohibidos. Marca condiciones para crecimientos apoyados en núcleos preexistentes, debiéndose valorar el impacto en el medio agrario. La delimitación y normativa del suelo de alto valor estratégico es vinculante para el planeamiento municipal y los MUP deben ser condicionantes superpuestos.
Plan Territorial Parcial del área funcional de Tolosaldea	Ap definitva	Contempla la transformación integral del ámbito de San Esteban, mediante crecimientos residenciales y dotacionales que implicaría el cambio de uso del área actualmente industrial

II.3.– Identificación de Objetivos Ambientales de referencia.

Instrumentos (Listado)	Objetivos ambientales identificados (Relación de objetivos ambientales deducibles)	Justificación de su aplicabilidad [Texto sintético (200 caracteres/objetivo)]	Criterios de desarrollo (Relación de criterios para el desarrollo de cada objetivo aplicable)	Indicadores (Relación de indicadores para seguimiento de objetivos aplicables)	Límites establecidos o propuestos [Valores que deben tomar los indicadores para considerar que se han cumplido los objetivos aplicables (criterio de éxito)]
Estrategia Ambiental Vasca de desarrollo sostenible 2002-2020.	Garantizar un aire, agua y suelos limpios y saludables. Gestión responsable de los recursos naturales y de los residuos. Protección de la naturaleza y la biodiversidad : un valor único a potenciar. Equilibrio territorial y movilidad: un enfoque común. Limitar la influencia en el cambio climático.	esta Estrategia marca los criterios básicos para que el desarrollo municipal se haga con criterios de coherencia ambiental que asegure un crecimiento responsable.	El Plan establece criterios de desarrollo urbanos sostenibles.	Existencia normativa en el nuevo Plan que aseguren un desarrollo sostenible del municipio (calidad sonora, calidad del aire, movilidad sostenible , gestión residuos)	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV	Conservación y mejora de la calidad de los cauces Control de la inundabilidad .	Al formular el PP, se tiene en cuenta la normativa de este PTS y la relacionada con la inundabilidad	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Instrumentos (Listado)	Objetivos ambientales identificados (Relación de objetivos ambientales deducibles)	Justificación de su aplicabilidad [Texto sintético (200 caracteres/objetivo)]	Criterios de desarrollo (Relación de criterios para el desarrollo de cada objetivo aplicable)	Indicadores (Relación de indicadores para seguimiento de objetivos aplicables)	Límites establecidos o propuestos [Valores que deben tomar los indicadores para considerar que se han cumplido los objetivos aplicables (criterio de éxito)]
Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.	Establecer las normas para prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad acústica ambiental en la Comunidad Autónoma del País Vasco.	Se deben cumplir con la legislación de ruido. Los nuevos desarrollos tanto urbanos, como de futuros equipamientos, asentamientos industriales, etc. tendrán en cuenta la normativa de ruido vigente.	El desarrollo de la propuesta del nuevo ámbito, especialmente en los nuevos edificios se realizará teniendo presente la normativa del ruido.	Nivel de ruido en el nuevo desarrollo	No superar los OCA

Instrumentos (Listado)	Objetivos ambientales identificados (Relación de objetivos ambientales deducibles)	Justificación de su aplicabilidad [Texto sintético (200 caracteres/objetivo)]	Criterios de desarrollo (Relación de criterios para el desarrollo de cada objetivo aplicable)	Indicadores (Relación de indicadores para seguimiento de objetivos aplicables)	Límites establecidos o propuestos [Valores que deben tomar los indicadores para considerar que se han cumplido los objetivos aplicables (criterio de éxito)]
Estrategia de cambio climático 2050.	<p>Reducir las emisiones de GEI de Euskadi en al menos un 40% a 2030 y en al menos un 80% a 2050, respecto al año 2005.</p> <p>Alcanzar en el año 2050 un consumo de energía renovable del 40% sobre el consumo final.</p> <p>Asegurar la resiliencia del territorio vasco al cambio climático.</p>	La MPGOU debe recoger normativa que dirija el ámbito del plan a mejorar la eficiencia energética y potenciar estos criterios.	<p>Deberá centrar parte del esfuerzo en establecer medidas que se dirijan a cumplir con los objetivos de la Estrategia de cambio climático.</p> <p>Se incentivarán las Soluciones Basadas en la Naturaleza</p>	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Se incentivan acciones que aseguren el cumplimiento de objetivos acordes con la estrategia

III.– Síntesis del plan o programa objeto de evaluación

III.1.– Ámbito territorial de ordenación y características generales

Descripción

El ámbito urbanístico “San Esteban” está situado en la margen izquierda de la red ferroviaria de RENFE, que linda al noroeste con zona rural.

Con una superficie total de 127.361 m², existen en él tres realidades diversas. Por un lado, una zona industrial situada en su extremo Sureste, que el vigente PGOU consolida. Por otro, el denominado parque Elozegi, que el PGOU también consolida. Y, por último, el resto del ámbito (denominado Subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”), en el que el citado PGOU prevé un importante desarrollo residencial.

Coexisten en el Ámbito realidades diversas que van desde edificaciones residenciales y de actividades económicas hasta las instalaciones públicas -ferial, ambulatorio, etc.-, además del denominado Parque Elozegi.

La red ferroviaria de Renfe separa el barrio del resto del núcleo de Tolosa, y dificulta las conexiones del mismo con el centro acrecentando su carácter periférico con respecto al resto del ensanche.

En la actualidad, San Esteban es un barrio degradado, al menos en gran parte, en el que no se han ejecutado las previsiones de los planeamientos anteriores al Plan General vigente. En la actualidad confluyen realidades de muy diversa índole:

- Edificios de uso industrial, muchos de ellos en estado de abandono. Otros, en cambio, mantienen alguna actividad (algunos de ellos de carácter municipal) como por ejemplo la brigada municipal en el edificio denominado Unipapel.
- El grupo de viviendas Zuberoa, que en un principio debe quedar consolidado, pero que necesita actuaciones de rehabilitación.
- Grupo de edificios cercano al grupo Zuberoa.
- Ferial, edificio destinado a equipamiento municipal, que debe rehabilitarse.
- “Bonberenea”, que desarrollando una actividad sin licencia municipal plantea, además grandes problemas para una ordenación coherente del ámbito.
- Suelo para aparcamiento público en superficie.

III.2.– Síntesis de objetivos y criterios generales propuestos para la planificación

Objetivos Sustantivos del Plan y Criterios de desarrollo

Los criterios comunes empleados para el desarrollo de alternativas de ordenación y que definen un modelo de ordenación es el siguiente:

- Integración del Parque Elozegi tanto en San Esteban como en el resto del Casco Urbano de Tolosa, partiendo de sus preexistencias y puesta en valor de las mismas en integración paisajística con los nuevos usos que se dispongan.
- Conexión del parque, con el ámbito de San Esteban y el Casco Urbano, con resolución de los aspectos de movilidad y accesibilidad.
- Medidas de control acústico en el ferrocarril a lo largo del ámbito de San Esteban en función de la ordenación futura.
- Consolidación del edificio de Ferialekua y su destino a actividades varias.
- Reconsiderar la consolidación de Bonberenea en la nueva ordenación en función de un boulevard peatonal Zuberoa-Torre.
- Aprovechar el desarrollo urbanístico de San Esteban, para implantación de dotación de aparcamientos, que incluso liberasen plazas en el centro urbano, a continuación de Ferialekua.
- Unir los actuales pasos a San Esteban, ampliando la plaza Batxiler Zaldibia para conexión peatonal y ciclista del barrio con el resto de la trama urbana.
- Propiciar la mixtificación de usos y de la forma y tipo de la edificación en una interrelación de la ordenación, con el suelo no urbanizable.
- Recuperar la regata San Esteban-Torrea en restauración ecológica y su conexión paisajística con el parque Elozegi.
- Recuperar e integrar en la nueva ordenación los caminos públicos y senderos limítrofes ya señalados como pequeños y grandes recorridos.
- Considerar el destino de la calle San Juan, en la futura ordenación, como vía de acceso rápido y alternativo al Centro Urbano, liberando de tráfico rodado el resto del ámbito ordenado.
- Reconsiderar la delimitación del suelo urbano en cuanto a una mayor precisión en sus límites en cuanto a un mayor acercamiento a la realidad física tanto en el polígono industrial como en sus bordes con el suelo no urbanizable y la estructura parcelaria de la misma, de modo y manera que no queden retales no aprovechables en términos agropecuarios en la dicha estructura.
- Establecer la misma edificabilidad urbanística para adopción de perfiles edificatorios que ayuden a la comprensión del presunto “impacto” para con las preexistencias por un lado, y la relación del perfil con la ocupación en planta de la edificación por otro.
- Integración de Zuberoa y Torre en el ámbito ordenado.

Objetivos Ambientales del Plan y Criterios de desarrollo

Objetivos: - Específicamente, los **principios de desarrollo sostenible** que son rectores del Plan son los siguientes: a) Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas. b) Reducir el sellado del suelo, mediante un uso más sostenible del mismo y que mantenga tantas funciones como sea posible. c) Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua y un uso sostenible del recurso. d) Preservar y mejorar los hábitats y las especies, el medio natural y la conectividad ecológica. e) Fomentar el uso sostenible de recursos naturales:

agua, energía, suelo y materiales. f) Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración

III.3.– Descripción de las Alternativas de planificación consideradas

Identificación y Justificación de los Criterios Técnicos utilizados para la validación de las alternativas.

Criterios Técnicos, justificación

Del resultado del análisis subjetivo realizado en los talleres indicados y del análisis objetivo, que corresponde al equipo redactor, se observa apropiado y oportuno el establecer los siguientes criterios para la consecución de los objetivos generales de la ordenación.

- Consolidación, en general, de la actual estructura residencial del barrio de San Esteban proponiendo la sustitución de aquella edificación discordante con la consecución de espacios libres y dotaciones en el interior del barrio así como en el frente de fachada urbana, al espacio público de San Juan kalea.
- Ubicación perimetral de los nuevos equipamientos, dotaciones y usos terciarios propuestos como continuación del ambulatorio y el ferial, a lo largo del ferrocarril y la fachada Norte del polígono industrial para lograr, por un lado un efecto de “colchón acústico” con la actividad ferroviaria y por otro lado la conectividad y accesibilidad rápida con el resto de la trama urbana en su condición de sistemas generales.
- Modificación del actual trazado de la red viaria de la calle San Juan para posibilitar la implantación de la dotación de ***aparcamientos públicos en batería (140 plazas)***, los accesos a los garajes subterráneos privados y el acceso directo a la ***edificación de aparcamientos disuasorios (superior a 300 plazas)***, en una imagen amable de arboleda de vial urbano.
- Ordenación residencial de 45.000 m² aproximados de edificabilidad urbanística (***450 viviendas***), en torno a un boulevard peatonal de eje sur este/noroeste disponiéndose bloques aislados de perfiles diferentes “a tresbolillo” de modo y manera que dispongan de soleamiento y vistas no enfrentadas. El boulevard peatonal une la actual plazoleta interbloques de Zuberoa con la disposición del equipamiento sociocultural previsto en el extremo al otro lado de la regata. Esta ordenación pretende integrar tanto el conjunto de caseríos en torno a Torre como a la edificación aislada del número 24 de San Esteban (Hirualdeta).

Esta disposición espacial consigue la ***estructuración de espacios libres*** siguientes:

- Por un lado, el planteamiento de sendas ***plazas públicas*** o “duras” en ambos extremos, junto a la edificación actual existente entre el propio barrio y en el entorno del caserío Torre. La primera de ellas frente al actual grupo de Zuberoa y el edificio Hirualdeta frente al Ferial.

Se propone que la planta baja del primer bloque propuesto se utilice como un sistema local de equipamiento socio-cultural, que proporcione y dé sentido al espacio público que presida.

Igualmente sucede en el otro extremo en el que se ubica el nuevo sistema general de equipamiento socio-cultural y que proporciona calidad de vida a la edificación existente.

- Por otro lado, los espacios libres y **zonas verdes** se disponen también, al igual que en los equipamientos generales, en sentido perimetral en forma de continuidad.
- Por un lado la **recuperación y puesta en valor de la regata** existente, proponiendo su integración en un **parque fluvial hasta el caserío Torre**. A partir de ahí, se dispone de un **parque lineal de conexión**, hasta la nueva zona verde que se sitúa junto a la actual zona verde junto a Zuberoa, triplicando ésta y formalizando su unión y continuación con el Parque Elozegi, que bien pudiera ser a través de un nuevo acceso.
- Asignación de **usos comerciales y terciarios, en plantas bajas** de la primera hilera de edificaciones entre la nueva Avenida San Juan y el boulevard peatonal que se propone, con, incluso zona aporticada en este frente.

Sin embargo la segunda hilera, entre el boulevard y la zona verde y ladera del monte se propone en su planta baja, el uso residencial.

- Proposición de ampliación del equipamiento existente y creación de nuevos en base a:
 - o **Rehabilitación integral del actual edificio del Ferial** (100 m. x 22 m.) posibilitando, en función del consiguiente programa de usos, la construcción de entreplantas y/o incluso levantes en el actual perfil edificatorio, incrementando su edificabilidad para implementación de diferentes usos y actividades.
 - o Ocupación del actual aparcamiento exterior junto al Ferial, para **construcción de un equipamiento mixto, con capacidad inicial de 100 plazas de aparcamiento por planta** (por ejemplo PB+2) y **coronación superior con actividades terciarias** para ubicar las actuales actividades de Unipapel y otras de nueva creación en torno a 3000 m² por ejemplo en P3 y P4.
 - o Ubicación en la parcela ADIF, si procediese, de una **nueva edificación de actividades terciarias y económicas** con una superficie de ocupación de suelo en torno a 1.400 m² y 2.800 m² de techo edificable.
 - o Disposición a modo de remate del boulevard peatonal de un **equipamiento socio-cultural**, que permita la reubicación de Bonberenea y otras necesidades socioculturales del municipio, en torno a 1.200 m² de ocupación de suelo y 2.000 m² de techo edificable.

Caracterización ambiental de las alternativas viables propuestas

Alternativas, denominación

A-0. Alternativa 0. No intervención

Teniendo en cuenta lo anterior, debe descartarse de entre las “alternativas razonables” la llamada “Alternativa Cero” que consistiría en mantener la actual situación del suelo sin plantear ninguna ordenación pormenorizada. Esta alternativa implicaba mantener la situación actual de San Esteban.

Esta alternativa, obviamente, se descarta desde un primer momento, por cuanto que, además de contravenir la propia esencia de los planes urbanísticos aprobados, que no es otra que la de ejecutar y desarrollar sus determinaciones, conlleva otras consecuencias contrarias al interés público y al de los ciudadanos.

En efecto, la no transformación de San Esteban, supondría contravenir las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, a la par que la consolidación de unas realidades urbanísticas degradantes que deben de ser afrontadas mediante la generación de soluciones urbanas que garanticen la calidad de vida de los vecinos de Tolosa...

A -2.1- Alternativa 2.1.

La presente alternativa plantea una ordenación con edificaciones de alta densidad, de planta baja +12 plantas, con una edificabilidad de 65.000m²(t). Se generan unas pequeñas plazas que estructuran las nuevas zonas residenciales con un vial central y grandes espacios verdes. Bonberenea se consolida como terciario, se crea un terciario de aparcamientos contiguo al ferial. Se mejora la ordenación de la zona de Zuberoa, manteniendo los bloques residenciales del fondo del barrio y regenerando la zona más degradada con una zona del acceso al parque Elozegi, con un bloque central y un espacio verde.

A-2.2- Alternativa 2.2:

En la presente alternativa se plantea un desarrollo residencial de menor altura pero más compacto, con formas orgánicas en la zona central del barrio. Los perfiles de las edificaciones son PB+9, se mantiene la misma edificabilidad de 65.000m²(t) que en la alternativa anterior. Bonberenea se consolida como terciario, y el edificio de aparcamientos se coloca en la margen derecha de la regata torre, quedando la zona del ferial y los edificios contiguos para terciarios y zonas de aparcamientos. El tráfico se distribuye en un vial interno que comunica la zona terciaria con la residencial. Se generan unas pequeñas plazas que estructuran las nuevas zonas residenciales y grandes espacios verdes. En la zona de Zuberoa, se plantea una ordenación similar a la alternativa 2.1, en este caso se proponen tres bloques seguidos en la zona de entrada del parque Elozegi.

A-2.3- Alternativa 2.3:

En la presente alternativa se plantea una opción con la sala de conciertos Bonberenea fuera de la zona residencial, la cual se plantea en la margen derecha de la regata Torre, en la zona más próxima al polígono Laskorain. La ordenación del nuevo residencial se estructura en bloques independientes en tres hileras tanto contiguo al vial de la calle San Esteban, en el centro del nuevo área donde se ubicará un edificio dedicado a equipamiento para el nuevo barrio y en la zona noroeste se localizan 6 bloques de viviendas. La tipología edificatoria de PB+7 siendo la edificabilidad 65.000m²(t) como en el resto de alternativas. Esta zona residencial central se estructura con una serie de viales que la atraviesan, generando manzanas rectangulares con espaciosas zonas verdes. En la zona de Zuberoa se estructura la ordenación con la plaza en el entorno del edificio de San Esteban 11 y en la zona de entrada del parque Elozegi se estructuran 3 bloques de residencial. En lo que al terciario se refiere, se diseña un edificio de aparcamientos contiguo al ferial y como se ha comentado Bonberenea se traslada a la margen derecha de la regata Torre, en la zona más próxima al polígono Laskorain.

A-2.4- Alternativa 2.4.A y 2.4.B:

La propuesta de estas alternativas se estructura en torno a una plaza central en la que se localiza el edificio de Bonberenea, el cual se localiza en el centro de esta plaza y la zona del nuevo residencial se localiza en los laterales de esta zona central. Se plantean edificios residenciales de PB+8. La zona del barrio de Zuberoa no se ve transformada en estas alternativas generándose únicamente la plaza en el entorno de

edificio de San Esteban 11. La plaza se ve estructurada por los viales internos que servirán de acceso a las nuevas viviendas, en los cuales se localizarán los aparcamientos del nuevo barrio.

En lo que al terciario se refiere, se propone un edificio de aparcamientos contiguo al ferial así como un equipamiento terciario programado en la margen derecha de la regata Torre, en la zona más próxima al polígono Laskorain.

La alternativa A propone bloques de viviendas contiguos a lo largo del vial San Esteban, generando un frente compacto mientras que la alternativa B propone una tipología edificatoria de diferentes bloques unidos por bajos, generando una imagen más permeable desde el punto de vista de la integración paisajística de los nuevos edificios residenciales

A-3.1- Alternativa 3.1:

La presente alternativa plantea la consolidación del edificio de Bonberenea en el centro de la nueva zona residencial, el cual se establece en una gran plaza y rodeado de espaciosas zonas verdes, que configuran un parque central y funciona de conector con la zona del SNU. En este parque central se proponen tres edificios residenciales, a los que se accederá por viales que no dispondrán de plazas de aparcamiento, únicamente serán viales de acceso a las viviendas. El vial principal del barrio será la calle San Juan que será de doble sentido con plazas de aparcamiento en ambos lados. A lo largo de esta calle se proponen 5 edificios residenciales, con bajos comerciales, que pueden ser bien de tipología homogénea (baja+7) o de perfil diverso (desde PB+5 hasta PB+8). En la zona del actual aparcamiento se proponen tres edificios residenciales a los cuales se accederá por los viales principales y se organizan en torno al parque fluvial que surge del descubrimiento de la regata Torre.

Tanto el ferial como los nuevos aparcamientos y Tolargi se configuran como equipamientos, así como se propone un nuevo equipamiento generándose una plaza en la zona del edificio Irualdeta que servirá de espacio común para unir este nuevo desarrollo residencial y el barrio de Zuberoa. En este barrio de Zuberoa se mantienen las edificaciones en mejor estado, se mejora la accesibilidad y se propone un nuevo edificio residencial.

A-3.2- Alternativa 3.2:

La presente alternativa plantea el traslado del edificio de Bonberenea a la zona del actual aparcamiento de autocaravanas en la margen derecha de la regata Torre, creando una plaza pública que servirá de unión entre el nuevo barrio residencial que se va a crear y la zona del polígono de Laskorain.

El traslado de Bonberenea permite generar un espacio central residencial con 6 edificios residenciales, a los que se accederá por viales que no dispondrán de plazas de aparcamiento, únicamente serán viales de acceso a las viviendas. El vial principal del barrio será la calle San Juan que será de doble sentido con plazas de aparcamiento en ambos lados. A lo largo de esta calle se proponen 5 edificios residenciales, con bajos comerciales, que pueden ser bien de tipología homogénea (baja+7) o de perfil diverso (desde PB+5 hasta PB+8). En la zona del actual aparcamiento, en la margen izquierda de la regata Torre, en el entorno del edificio Illibia y el pequeño núcleo de Torreberri y Torretxiki, se proponen dos edificios residenciales. Esta zona del entorno de Torretxiki y Torreberri se configura como un entorno residencial en el parque fluvial de la regata Torre y con el equipamiento cultural de Bonberenea en el otro lado del río.

Tanto el ferial como los nuevos aparcamientos y Tolargi se configuran como equipamientos, así como se propone un nuevo equipamiento generándose una plaza en la zona del edificio Irualdeta que servirá de espacio común para unir este nuevo desarrollo residencial y el barrio de Zuberoa. En este barrio de Zuberoa se mantienen las edificaciones en mejor estado, se mejora la accesibilidad y se proponen dos nuevos edificios residenciales.

Congruencia, proporcionalidad y contribución

Respecto a las alternativas planteadas, los aspectos señalados a continuación se presentan como principales características discriminatorias, para las que se realiza una comparativa cualitativa de sus efectos ambientales.

INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL Y CONECTIVIDAD ECOLÓGICA, AFECCIONES A RECURSOS NATURALES

Son las alternativas 3.1 y 3.2 las mejor valoradas sensiblemente en cuanto a la infraestructura verde municipal y la conectividad al estructurar una zona central donde los espacios verdes son dominantes sin viales rodados que ejerzan de barrera para la conectividad con la zona rural del noroeste del ámbito.

ARTIFICIALIZACIÓN DE SUELOS:

Analizando las diferentes alternativas se comprueba que las que mayor edificabilidad y número de viviendas proponen son las alternativas 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 (1,45m²/m² de edificabilidad y 650 viviendas). Mientras que las alternativas 3.1 y 3.2 plantean menor número de viviendas (450) con una menor edificabilidad en el ámbito. Este hecho conllevará que las cuatro primeras alternativas generen una mayor artificialización de suelos asociada al mayor número de edificaciones que se plantean.

IMPACTO VISUAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA, CALIDAD DEL PAISAJE URBANO.

En cuanto a la complejidad funcional (simultaneidad de usos y actividades) se plantean usos mixtos, por lo que se valoran positivamente para este factor del paisaje urbano.

Atendiendo a la fragmentación del paisaje urbano, desde este análisis cualitativo de las diferentes alternativas planteadas se valoran más positivamente las alternativas 3.1 y 3.2, puesto que la ordenación planteada con el gran parque central con espaciosas zonas verdes y sin grandes viales que lo atraviesen sino justo los de acceso a los edificios, genera un espacio más armónico y paisajísticamente más integrado. En lo que a la eliminación de intrusiones visuales se refiere, todas las alternativas se valoran positivamente, puesto que proponen la regeneración de un ámbito que en zonas se encuentra muy degradado con numerosas intrusiones visuales que se verán eliminadas con la nueva ordenación propuesta. Se valora muy positivamente la eliminación del edificio de Bonberenea y su recolocación, en un nuevo edificio, siendo considerado el edificio actual una intrusión visual en el ámbito.

Finalmente, en cuanto a la calidad visual del espacio urbano, todas las alternativas plantean la mejora del acceso al parque Elozegi, elemento natural identitario del ámbito. Se valora muy positivamente el descubrimiento de la regata San Esteban que plantean todas las alternativas así como la creación de un paseo que la recorra y pueda unir los dos espacios naturales del ámbito (Elozegi parkea y la regata).

A la vista de los aspectos analizados y como conclusión de las afecciones paisajísticas de las diferentes alternativas, se puede concluir que la alternativa 3.2 es la que propone unas afecciones paisajísticas más positivas y armoniosas.

GENERACIÓN DE INERTES – PROCESOS EROSIVOS EN LA CONSTRUCCIÓN

Son las alternativas 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 las que mayor ocupación de suelos proponen, generando afecciones sobre la geomorfología derivadas del mayor volumen de movimientos de tierras produciendo, durante las obras, una afección al paisaje mayor, mayor consumo energético de la maquinaria necesaria para ejecutar los desmontes y rellenos, y mayor volumen de emisiones atmosféricas y de ruido, con los consiguientes efectos negativos sobre el hábitat humano y faunístico derivados. De la misma manera, el mayor volumen de movimientos de tierras puede excitar fenómenos erosivos más intensos.

Se concluye por tanto, que son las alternativas 3.1 y 3.2 las que menor volumen de inertes generarán, con una menor artificialización de suelos y mayor superficie de espacios verdes.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:

Las alternativas 2.1, 2.2, 2.4 y 3.1 plantean la colocación de Bonberenea próxima a las zonas residenciales. Al tratarse de un espacio de ocio y conciertos, se considera que este tipo de actividad es potencialmente generadora de impactos acústicos por lo que se prevén afecciones acústicas sobre las viviendas próximas planteadas. La propuesta sobre Bonberenea de la alternativa 2.3 y 3.2 se valora más positivamente desde el punto de vista de los riesgos ambientales en lo que a contaminación acústica se refiere, siendo la alternativa 3.2 la mejor valorada al plantear además del traslado de Bonberenea fuera de la zona residencial, los viales centrales únicamente para acceso a los edificios, sin aparcamientos lo que reducirá notablemente el tráfico en el nuevo barrio residencial y minimizará la afección acústica.

MEDIO AMBIENTE URBANO

En lo que al medio ambiente urbano se refiere las alternativas todas plantean una gran superficie de espacios verdes con lo que el ambiente urbano se verá muy favorecido. Las propuestas 3.1 y 3.2 con la gran zona central ajardinada son, desde el punto de vista del medio ambiente urbano, las propuestas mejor valoradas. De la misma manera se plantean paseos que recorren el nuevo barrio generado, así como un anillo verde que como se ha analizado anteriormente favorecerá la biodiversidad urbana y por tanto el medio ambiente urbano.

En cuanto a la accesibilidad y movilidad, todas las alternativas plantean una accesibilidad rodada y peatonal al barrio, valorándose muy positivamente la propuesta de la creación de un nuevo edificio de aparcamientos.

Todas las alternativas, son favorables en cuanto a la calidad del medio ambiente urbano

III.4.– Principales determinaciones del plan o programa

Denominación	Breve descripción
ORDENACIÓN PROPUESTA	<ul style="list-style-type: none"> - Consolidación, en general, de la actual estructura residencial del barrio de San Esteban proponiendo la sustitución de aquella edificación discordante con la consecución de espacios libres y dotaciones en el interior del barrio así como en el frente de fachada urbana, al espacio público de San Juan kalea. - Ubicación perimetral de los nuevos equipamientos, dotaciones y usos terciarios propuestos como continuación del ambulatorio y el ferial, a lo largo del ferrocarril y la fachada Norte del polígono industrial para lograr, por un lado un efecto de “colchón acústico” con la actividad ferroviaria y por otro lado la conectividad y accesibilidad rápida con el resto de la trama urbana en su condición de sistemas generales. - Modificación del actual trazado de la red viaria de la calle San Juan para posibilitar la implantación de la dotación de aparcamientos públicos en batería (140 plazas), los accesos a los garajes subterráneos privados y el acceso directo a la edificación de aparcamientos disuasorios (superior a 300 plazas), en una imagen amable de arboleda de vial urbano. - Ordenación residencial de 45.000 m² aproximados de edificabilidad urbanística (450 viviendas), en torno a un boulevard peatonal de eje sur este/noroeste disponiéndose bloques aislados de perfiles diferentes “a tresbolillo” de modo y manera que dispongan de soleamiento y vistas no enfrentadas. El boulevard peatonal une la actual plazoleta interbloques de Zuberoa con la disposición del equipamiento sociocultural previsto en el extremo al otro lado de la regata. Esta ordenación pretende integrar tanto el conjunto de caseríos en torno a Torre como a la edificación aislada del número 24 de San Esteban (Hirualdeta). <p>Esta disposición espacial consigue la estructuración de espacios libres siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por un lado, el planteamiento de sendas plazas públicas o “duras” en ambos extremos, junto a la edificación actual existente entre el propio barrio y en el entorno del caserío Torre. La primera de ellas frente al actual grupo de Zuberoa y el edificio Hirualdeta frente al Ferial. <p>Se propone que la planta baja del primer bloque propuesto se utilice como un sistema local de equipamiento socio-cultural, que proporcione y dé sentido al espacio público que presida. Igualmente sucede en el otro extremo en el que se ubica el nuevo sistema general de equipamiento socio-cultural y que proporciona calidad de vida a la edificación existente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por otro lado, los espacios libres y zonas verdes se disponen también, al igual que en los equipamientos generales, en sentido perimetral en forma de continuidad.

IV.– Caracterización ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado

IV.1.– Fuentes de información y dificultades encontradas

De forma genérica las principales fuentes de información cartográfica y documental han sido: www.euskadi.net, <https://b5m.gipuzkoa.eus/web5000/es/>, www.uragentzia.euskadi.net, www.aemet.es y el servicio cartográfico del Dpto de Medio Ambiente y Política Territorial.

No se han detectado problemas para acceder a la documentación ambiental.

IV.2.– Descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado.

Ámbito de análisis

El ámbito urbanístico “San Esteban” está situado en la margen izquierda de la red ferroviaria de RENFE, que linda al noroeste con zona rural.

Con una superficie total de 127.361 m², existen en él tres realidades diversas. Por un lado, una zona industrial situada en su extremo Sureste, que el vigente PGOU consolida. Por otro, el denominado parque Elozegi, que el PGOU también consolida. Y, por último, el resto del ámbito (denominado Subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”), en el que el citado PGOU prevé un importante desarrollo residencial.

Coexisten en el Ámbito realidades diversas que van desde edificaciones residenciales y de actividades económicas hasta las instalaciones públicas -ferial, ambulatorio, etc.-, además del denominado Parque Elozegi.

La red ferroviaria de Renfe separa el barrio del resto del núcleo de Tolosa, y dificulta las conexiones del mismo con el centro acrecentando su carácter periférico con respecto al resto del ensanche.

En la actualidad, San Esteban es un barrio degradado, al menos en gran parte, en el que no se han ejecutado las previsiones de los planeamientos anteriores al Plan General vigente. En la actualidad confluyen realidades de muy diversa índole:

- Edificios de uso industrial, muchos de ellos en estado de abandono. Otros, en cambio, mantienen alguna actividad (algunos de ellos de carácter municipal) como por ejemplo la brigada municipal en el edificio denominado Unipapel.
- El grupo de viviendas Zuberoa, que en un principio debe quedar consolidado, pero que necesita actuaciones de rehabilitación.
- Grupo de edificios cercano al grupo Zuberoa.
- Ferial, edificio destinado a equipamiento municipal, que debe rehabilitarse.
- “Bonberenea”, que desarrollando una actividad sin licencia municipal plantea, además grandes problemas para una ordenación coherente del ámbito.
- Suelo para aparcamiento público en superficie.

El ámbito presenta una topografía eminentemente llana, en la que la zona ocupada por las actividades económicas y las viviendas se sitúan en esta zona más baja sin apenas pendiente, mientras que la zona del Parque Elozegi presenta pendientes muy considerables. Las diferencias de cota oscilan entre una altura de cota 80m, aproximadamente en la calle San Esteban, a una altura de casi 140m en la zona más alta del parque Elozegi. Las zonas urbanizadas y con presencia de edificaciones se localizan en cotas próximas por lo que las actuaciones a desarrollar en el ámbito no supondrán grandes afecciones en lo que a la a esta variable se refiere. La accesibilidad en el parque Elozegi se ve dificultada por las pendientes que presenta, factor que deberá ser abordado por la presente Modificación Puntual del PGOU de Tolosa.

Medio atmosférico. Calidad del aire y ruido

(Clima y futuros escenarios climáticos. Calidad del Aire preexistente. Focos de emisión)
(Niveles de inmisión de fondo)

(Ruido. Niveles de inmisión de fondo. Áreas de calidad acústica)

El municipio de Tolosa presenta debido a la influencia de su cercanía al mar, un clima de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año.

Por tanto, se puede decir que el clima es de tipo MESOTÉRMICO, con máximo de lluvias en otoño-invierno y sin estación seca. Según la clasificación Köppen corresponde a un tipo de clima templado oceánico de fachada occidental con verano fresco.

En cuanto a la **calidad del aire** es, en términos generales, **BUENA**. La estación de control próxima al barrio de San Esteban está situada en la Avda. Martín José Iraola, 23, en el núcleo urbano de Tolosa. Se entiende que los valores recogidos por esta estación son extrapolables al ámbito de San Esteban.

El mapa de ruidos clasifica el nuevo desarrollo residencial de San Esteban como **ZPAE tipo 2: zona que presenta niveles de afección mayor que rondan los 10dB**.

De la misma manera, este documento incorpora parte del ámbito de San Esteban, como una **Zona Tranquila Urbana**.

El mapa de ruidos establece que para el nuevo desarrollo residencial los OCA a cumplir en San Esteban son $L_d/e = 60\text{dB (A)}$ $L_n = 50\text{dB (A)}$. Se han determinado lo siguiente:

- Conflicto acústico en parte del sector, siendo la zona más próxima a las vías superior a 10 dB(A)
- Presumiblemente una pantalla acústica tendría buena eficacia.

En lo que al nivel de conflicto acústico en fachada se refiere el ámbito no presenta afecciones significativas, únicamente se detectan niveles de conflicto de entre $1\text{-}2\text{dB(A)}$ en las viviendas de la calle San Juan 10-12.

Geología, geomorfología y suelos

El ámbito de San Esteban carece de elementos singulares destacables desde el punto de vista geológico-geomorfológico. Los suelos están en su mayor parte artificializados, siendo los de carácter natural limitados y carentes de singular valor.

Las zonas más bajas del ámbito, en la que se localizan las edificaciones, principalmente se caracterizan por una litología de tipo aluvial-aluvio coluvial. Por otra parte, la zona del parque Elosegí se caracteriza por una litología de calizas impuras y calcarenitas, de carácter mucho más permeable, propias del Jurásico (infralías calizo dolomítico).

Desde el punto de vista litomorfológico, el área de estudio está conformado mayoritariamente por depósitos aluviales y aluvio-coluviales del cuaternario.

En lo que a la geomorfología se refiere se trata de un ámbito eminentemente antropizado por lo que, desde el punto de vista geomorfológico, se puede hablar de un sistema antropogénico, así como de una geomorfología de acúmulo de ladera de grano fino. Este tipo de morfología no presenta riesgos asociados. Sin embargo, el sistema de laderas se pueden presentar problemas ambientales de tipo erosivos y de deslizamientos.

El ámbito de análisis no presenta ningún punto de interés ni Lugar de Interés Geológico que esté incluido en el Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV.

Desde el punto de vista de las unidades edáficas en el ámbito de San Esteban no presenta suelos de interés agrario. Su alto grado de antropización y las elevadas pendientes del parque Elosegí resultan condicionantes muy determinantes a la hora de la productividad de los suelos. De forma general, el PTS Agroforestal de la CAPV no cartografía en esta zona suelos de Alto Valor Estratégico.

En lo que a suelos potencialmente contaminados se refiere, de acuerdo al **“Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes** del suelo del Decreto 165-2008”, en el ámbito objeto del presente Documento Ambiental, **SI presenta parcelas incluidas en dicho inventario.**

Medio hidrológico superficial y subterráneo

El ámbito se incluye en la 'Unidad Hidrológica (UH) del Oria', perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (ES017). La red hidrográfica pertenece a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, su mayor parte a la Unidad Hidrológica (UH) Oria y al ámbito de las cuencas intercomunitarias.

En el ámbito cabe destacar la presencia de la regata San Esteban (también llamada regata Torre), que, en la actualidad se presenta cubierta en su mayor parte a su paso por el ámbito.

En lo referente a puntos de agua, analizada la documentación gráfica procedente del servidor cartográfico de Gobierno Vasco, se comprueba que en el ámbito del proyecto, ***no se localiza ningún punto de agua ni abastecimiento.***

El registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental (RZP) incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria y otras normativas. Si tenemos en consideración el entorno del ámbito, señalar que el RZP no incluye ninguna zona protegida en el mismo.

El barrio de San Esteban forma parte de la unidad hidrogeológica Gatzume-Tolosa del Dominio Anticlinorio Norte y, dentro de ella, del denominado sector Tolosa de la subunidad Ernio, en el que se encuentran los acuíferos de Tolosa y Urkizu, constituidos por materiales jurásicos y urgonianos respectivamente. El primero de ellos es drenado por el manantial Estación. De acuerdo con la red de vigilancia del estado de las aguas subterráneas de la CAPV la masa de agua presenta un *buen estado cuantitativo y un buen estado químico* por lo que el **estado global se clasifica como bueno**. No se han identificado presiones significativas ni impactos, por lo que se considera que no hay riesgo de incumplir los objetivos medioambientales. Las propiedades hidrogeológicas de los materiales que conforman el ámbito de San Esteban (**zona de interés hidrogeológico** según la cartografía disponible en Geoeuskadi- Aguas-Ura/Estudios de calidad de suelo/Zonas de Interés Hidrogeológico), presentan rangos de permeabilidades altas/muy altas. ***Se deberá tener en cuenta este condicionante a la hora del desarrollo de las obras de transformación del ámbito.***

Vegetación

La **vegetación potencial** del ámbito está conformada por formaciones ***aliseda cantábrica y bosques mixtos atlánticos***

La **vegetación actual existente en el ámbito**, no tiene un especial valor y, está asociada a la presencia de puntuales cultivos agrícolas, vegetación ruderal-nitrófila y prados. Cabe destacar la presencia de algunos ejemplares arbóreos de tilos y ciruelos en hilera, un conjunto de arces, tilos, cerezos, etc. (muy bien conservados) ubicados en el pequeño parque con columpios cerca de los edificios de Zuberoa, y otro en frente con abedules, plátanos, etc. También existen pequeños conjuntos de ejemplares de frondosas, de buen porte, ubicados en la parcela de prados-cultivos situada tras los talleres. De la misma manera, se localizan pequeñas huertas de uso doméstico en los pequeños espacios que la urbanización del ámbito y los pabellones industriales no han ocupado.

En la zona de estudio **se localiza una pequeña superficie de Prados pobres de siega de baja altitud, no se trata de un hábitat prioritario**

Fauna

La fauna del ámbito viene condicionada por el grado de artificialización del suelo. La zona de actuación está intensamente antropizada, y limitada por infraestructuras de transporte de gran impacto que determina notablemente la presencia de especies faunísticas de interés. Su situación en la ribera de la regata Torre y en las proximidades del río ORIA, corredor natural fluvial, puede favorecer la presencia de

aves propias de los ambientes fluviales y limícolas. El fuerte carácter humanizado de la zona favorece la presencia de especies de carácter ubiquista, muy adaptables a la presencia humana.

Analizada las referencias existentes de diferentes especies en la cuadrícula UTM 30TWN77 (10x10 Km), donde se ubica el ámbito, **NO SE LOCALIZAN ningún tipo de área de protección de especies faunísticas.**

El ámbito NO está incluido en ninguno de los corredores ecológicos de la CAPV.

Áreas naturales de especial relevancia

El ámbito de la Modificación del PGOU no coincide con ninguno de los espacios protegidos ni de interés naturalístico enunciados ni está incluido en ninguno de los elementos estructurales definidos por el Estudio de Red de Corredores Ecológicos de la CAPV (Gobierno Vasco, 2005).

Por último, también se han analizado en este apartado los Montes de Utilidad Pública, comprobándose que el ámbito no está incluido en ningún monte público.

Medio socioeconómico

Analizados los datos disponibles y la información cartográfica sobre los elementos integrantes del patrimonio cultural vasco disponibles en GEOEUSKADI el ámbito recoge varios elementos patrimoniales con distintos grados de protección.

Justo en el borde del ámbito se localiza el CASERÍO TORREA, incluido dentro del Catálogo municipal y clasificado como Zona de presunción arqueológica (BOPV nº 208 (30-10-97))

Se localizan en San Esteban también lo dos elementos siguientes:

- TORRE DE TELÉGRAFOS- se incluye en el Catálogo municipal como Bienes Inmuebles De Interés Supramunicipal (Bienes integrados en el grado I del patrimonio urbanístico municipal)
- CASA DEL FERROVIARIO - se incluye en el Catálogo municipal como Bienes Inmuebles De Interés Municipal (Bienes integrados en el grado II del patrimonio urbanístico municipal).

IV.3.– Valoración Ambiental de los ámbitos territoriales implicados. Diagnóstico y Unidades Ambientales Homogéneas.

[Síntesis de caracterización ambiental y diagnóstico del ámbito territorial implicado e identificación de los aspectos y problemas ambientales más relevantes.](#)

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Definición y valoración de las unidades ambientales homogéneas

Unidad n.º: 1 Denominación: **Unidad urbano residencial de Zuberoa** Se trata de un paisaje urbano con bastante identidad y configuración urbana, enmarcado en la parte inferior del monte que se configura como el parque Elozegi. Presenta zonas degradadas y de baja calidad paisajística principalmente entre edificios y en las zonas traseras de las casas que lindan con la parte inferior del parque, que se configuran como puntos negros urbanos en relación a seguridad y el género, así como posibles focos de problemas ambientales (humedades y falta de mantenimiento).. El barrio presenta en general una estructura urbana interesante, con una plaza central que ejerce de zona estructuradora y de reunión, que, junto con el parque infantil adyacente, aporta un valor paisajístico al entorno del barrio. Se hace necesario organizar los aparcamientos de manera que se localicen en una zona concreta y eviten la profusión de coches que impida el disfrute de la plaza, como ocurre en la actualidad .

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Unidad n.º: 2

Denominación: ***Unidad industrial degradada con notables problemas ambientales y de muy baja calidad paisajística***

Se localizan espacios entre edificios y zonas traseras de muy baja calidad que se configuran como posibles puntos negros urbanos en relación a la seguridad y género, así como zonas insalubres y posibles focos de problemas ambientales. En esta zona conviven diferentes edificios, algunos con actividades en activo y otros en evidente estado de abandono. Destaca entre ellos, de forma negativa, el edificio de “Bonberenea” que además de la situación de ilegalidad de su uso, es un verdadero impacto de vista paisajístico, ambiental, urbanístico y de seguridad. Conforman, sin duda, un paisaje degradado, de riesgo, y de baja calidad.

Unidad n.º: 3 Denominación: ***Unidad de paisaje rural de transición urbano-industrial y el rural***. Es esta conexión urbano-rural, debería mejorarse y proporcionar, con la nueva ordenación, un enlace mucho más amable para el barrio, una accesibilidad adecuada y, la puesta en valor de activos naturales y paisajísticos como son la regata Torre y el caserío Torre.

Unidad n.º: 4 Denominación: Unidad urbano-industrial en activo. Se trata de la zona industrial en activo con mayor calidad paisajística que la zona adyacente. Esta zona de pabellones industriales precisa de intervenciones de mantenimiento y adecuación de las parcelas pudiendo de esta manera mejorar su aspecto y conformar un espacio industrial de calidad. La nueva ordenación del ámbito de San Esteban debería abordar la mejora paisajística de esta zona industrial.

Unidad n.º: 5 Denominación: Unidad urbano industrial de usos mixtos. El edificio del ferial presenta un estado degradado que debería ser restaurado en el caso de plantearse su mantenimiento. Es manifiesta la preocupación vecinal por su estado de conservación y la falta de seguridad del edificio.

Unidad n.º: 6 Denominación: Elozegi parkea. Presenta un valor paisajístico alto, tanto por sus cualidades naturales como por su visibilidad y por configurarse como un mirador desde el cual puede obtenerse una perspectiva muy amplia del municipio de Tolosa. Desde el mirador-torre recientemente recuperado se ofrece una panorámica espectacular de Tolosa. De la misma manera la futura restauración del depósito piscina como estanque para albergar anfibios y diversificar la biodiversidad configurarán un entorno privilegiado como espacio verde en la nueva ordenación. Deberán abordarse los problemas de accesibilidad del parque, ya que sus entradas no se consideran seguras y las pendientes del mismo condicionan su uso para colectivos con alteraciones funcionales.

Valoración específica de la potencial afección del plan o programa a la Red Natura 2000

El ámbito objeto de este estudio no forma parte de ningún espacio pertenecientes a la Red Europea Natura 2000, zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA).