



TOLOSAKO
UDALA

INGURUMEN-AZTERKETA

TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO ALDAKETA PUNTUALA

TALDE IDAZLEA

2019 ABENDUA

SABAI ESTUDIO DE ARQUITECTURA







ÍNDICE

1	ANTECEDENTES	5
2	OBJETO DEL INFORME	7
3	ÁMBITO OBJETO DEL INFORME.....	8
4	ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES EN EL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN	13
4.1.-	OROGRAFÍA Y PENDIENTES.....	13
4.2.-	GEOLOGÍA GEOMORFOLOGÍA.....	14
4.2.-	HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA	15
4.3.-	EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD DE USO.....	18
4.4.-	MEDIO ATMOSFÉRICO.CALIDAD DEL AIRE Y RUIDO	20
4.5.	CAMBIO CLIMÁTICO	22
4.6.-	VEGETACIÓN ACTUAL.....	26
4.7-	COMUNIDADES FAUNÍSTICAS	30
4.8.-	PAISAJE.....	30
4.9.-	PATRIMONIO	38
4.10.-	RIESGOS Y PROBLEMAS AMBIENTALES.....	38
5	DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, DEL PLANEAMIENTO Y OTROS PLANES MUNICIPALES SOBRE EL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN.....	40
5.1.-	REVISIÓN DE LAS DOT (APROBACIÓN DEFINITIVA)	40
5.2.-	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV	42
5.3.-	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.....	45
5.4.-	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA.....	46
5.5.-	REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA	49
5.7.-	PLANES Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES	55



6. CONCLUSIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES..... 69

6.1.- ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES- FORTALEZAS	69
6.2.- RIESGOS Y CONFLICTOS DETECTADOS – DEBILIDADES.....	71

ANEXO CARTOGRÁFICO75

FLO
SEGI
PAR
KEA





1 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 al 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 integra 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 anexo 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.



El presente informe se incorpora a los documentos que formarán parte del Avance de la MPGOU de Tolosa referido al ámbito de San Esteban, como diagnóstico previo de la situación del ámbito.

2

OBJETO DEL INFORME

Para la redacción del documento de Avance de la modificación del PGOU referida al ámbito de San Esteban, se abordan las siguientes fases de trabajo:

- PRIMERA FASE: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS, DISEÑO GENERAL DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y REALIZACIÓN DE LA PRIMERA SESIÓN, Y DOCUMENTO DIAGNÓSTICO.
- SEGUNDA FASE: CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA , AVANCE Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE INICIO QUE SE HA DE REMITIR AL ÓRGANO MEDIOAMBIENTAL. REALIZACIÓN DE LA SEGUNDA SESIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.
- TERCERA FASE. INFORME DE RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

El presente informe ambiental se redacta con objeto de realizar un diagnóstico previo de la situación del ámbito de San Esteban integrado en la PRIMERA FASE de los trabajos a realizar en el desarrollo del Avance de la Modificación Puntual del PGOU.

El trabajo a realizar en esta fase incluye análisis técnicos sobre diversas situaciones y problemas; así, servirán para posteriormente adoptar diversas decisiones, establecer los criterios de ordenación y definir criterios urbanísticos. Por ello, los estudios deberán actualizar, complementar y profundizar en aquellos análisis realizados anteriormente.

Entre otros, se analizan los siguientes aspectos:

- Instrumentos supramunicipales y de Ordenación Territorial afectados.
- Estado del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa en vigor.
- Estudios y trabajos técnicos realizados con anterioridad y que pueden afectar al ámbito: Mapa de ruidos de Tolosa, el estudio de la Movilidad Sostenible de Tolosa y el estudio



de los equipamientos municipales que están en fase de redacción, y los procesos participativos que afectan al ámbito.

- Determinaciones del Órgano Ambiental establecidos en el documento de Referencia de fecha 2 de marzo de 2015 emitido en el proceso de Revisión Parcial del PGOU de Tolosa que no fue aprobado.
- Estudio morfológico y tipológico del ámbito.
- Estado de los espacios libres y parques del ámbito y del entorno y su conexión (Sistemas Locales y Sistemas Generales).
- Evaluación de los espacios de transición entre el suelo urbano y rural, así como las opciones de conexión.
- Estudio de la movilidad del ámbito, las conexiones del barrio con el entorno: peatones, ciclistas, transporte público, vehículos y aparcamiento.
- Análisis de las variables ambientales que caracterizan el ámbito con objeto de diagnosticar las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades que este presenta.
- Determinación de los riesgos ambientales existentes (teniendo muy en cuenta los derivados del Cambio Climático) que serán determinantes a la hora de la ordenación del ámbito y las propuestas que se realicen.

3

ÁMBITO OBJETO DEL INFORME

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 Elosegi, 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.

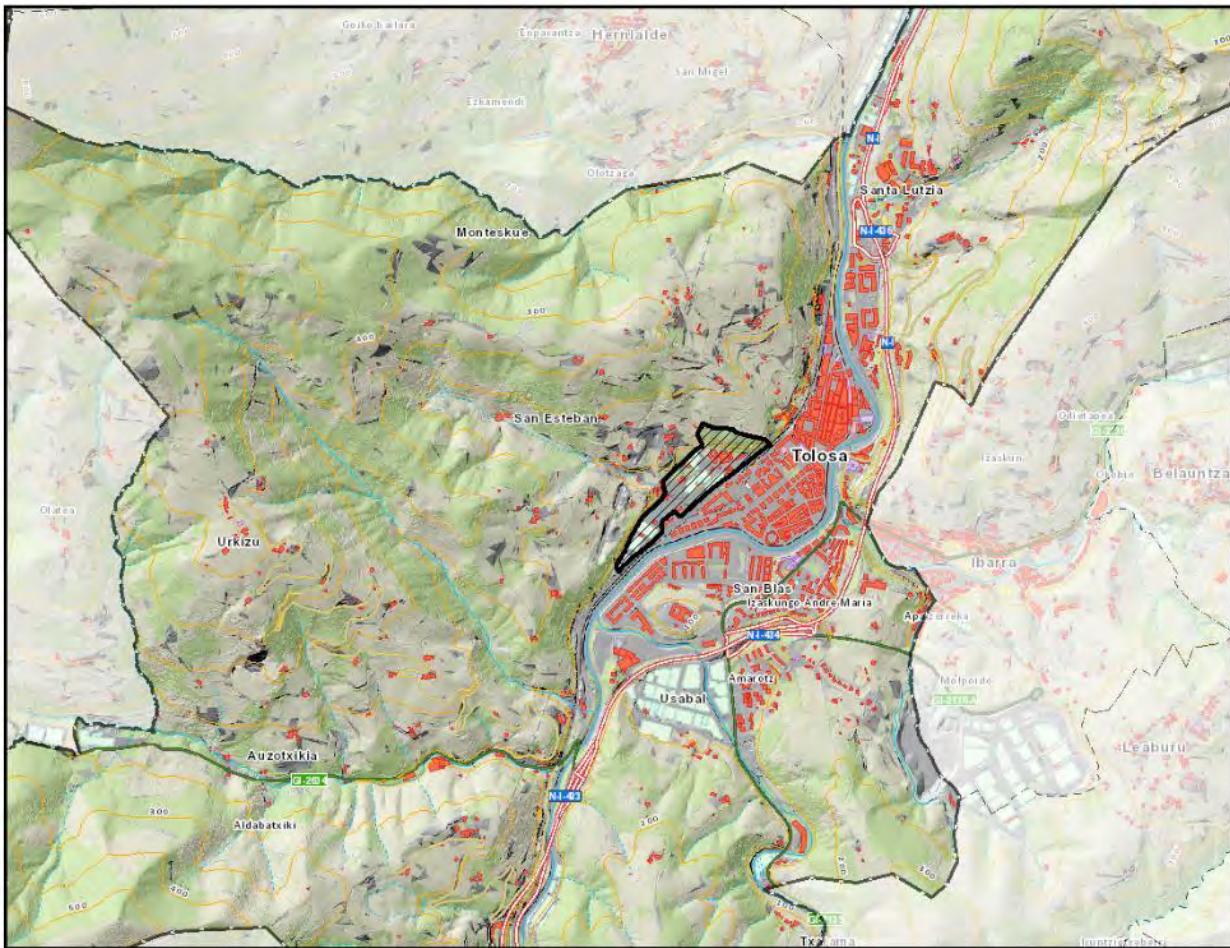


Imagen 1: Localización del ámbito de San Esteban en el municipio de Tolosa. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia.

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 Elosegi.

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.



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







4

ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES EN EL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN

No es objeto de este informe realizar un análisis exhaustivo de las variables que configuran el medio físico del ámbito de San Esteban, sino establecer una caracterización ambiental del mismo destacando los aspectos más notables, tanto desde el punto de vista de los riesgos, amenazas y debilidades del ámbito como desde el punto de vista de las fortalezas y oportunidades que presenta. Se analizan en detalle los riesgos que el Cambio Climático y sus efectos sobre el territorio que pueden afectar al ámbito de San Esteban, destacando como efecto más notable su riesgo de inundabilidad.

Son estas condiciones ambientales las que determinan la base de un modelo territorial ambientalmente sostenible y que, por tanto, debe condicionar una ordenación que asegure la calidad de vida de sus habitantes.

4.1.- 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

[\(ftp://ftp.geo.euskadi.net/lidar/MDE_LIDAR_2013_ETRS89/\)](ftp://ftp.geo.euskadi.net/lidar/MDE_LIDAR_2013_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 Elosegi 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 Elosegi.

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 Elosegi se ve dificultada por las pendientes que presenta, factor que deberá ser abordado por la presente Modificación Puntual del PGOU de Tolosa.

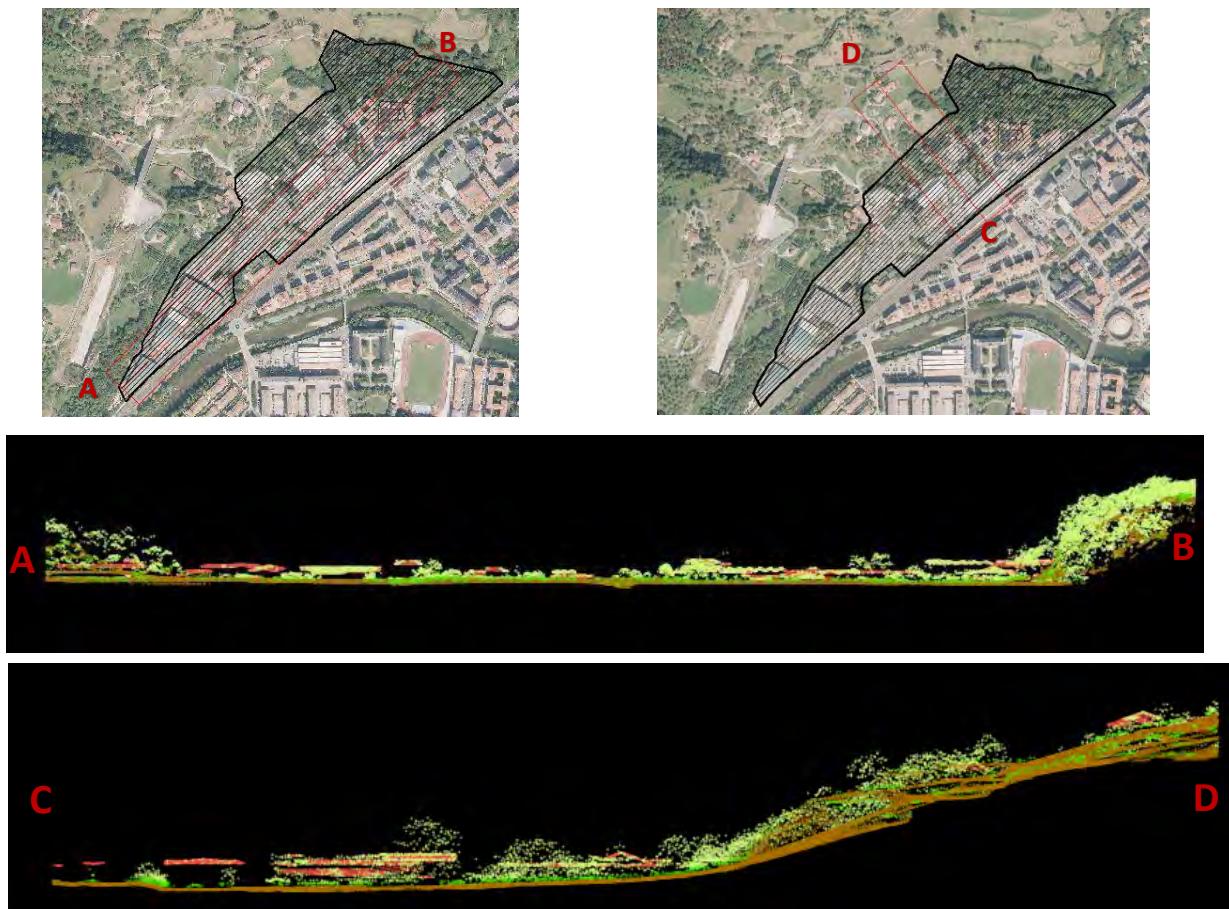


Imagen 3: Perfil longitudinal y transversal del ámbito de San Esteban. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

4.2.- 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 Elosegi se caracteriza por una litología de calizas impuras y calcarenitas, de carácter mucho más permeable, propias del Jurásico (infralías calizo dolomítico)



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.

En lo que a riesgos geofísicos derivados de las condiciones geotécnicas del ámbito se refiere, únicamente cabe destacar las pendientes elevadas de la zona del parque Elosegi.

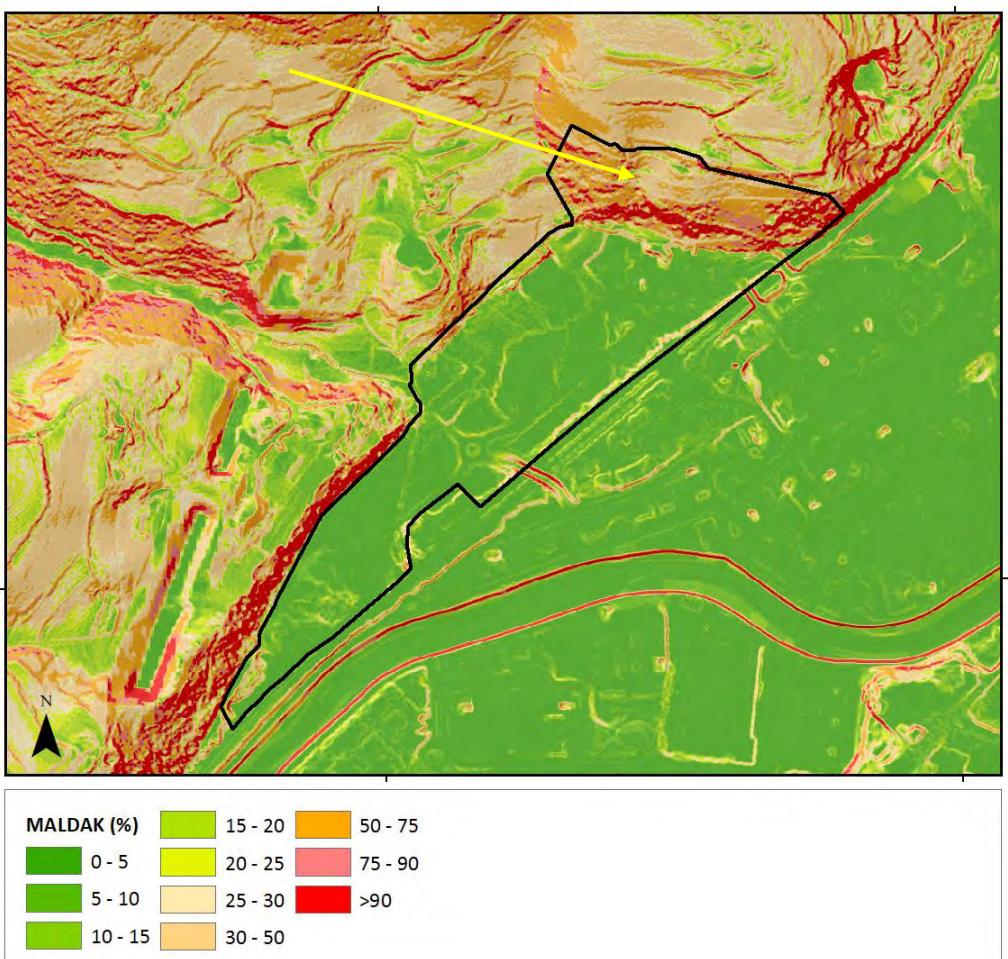


Imagen 4: Pendientes del ámbito del ámbito de San Esteban. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

4.2.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

La totalidad del municipio de Tolosa forma parte de la **unidad hidrológica del Oria**.

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.

El barrio de San Esteban 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. El primero de ellos es drenado por el manantial Estación.

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.

Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos

Atendiendo al Mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 1993) en el ámbito de estudio los materiales presentes implican una vulnerabilidad muy alta respecto a la contaminación de los acuíferos.

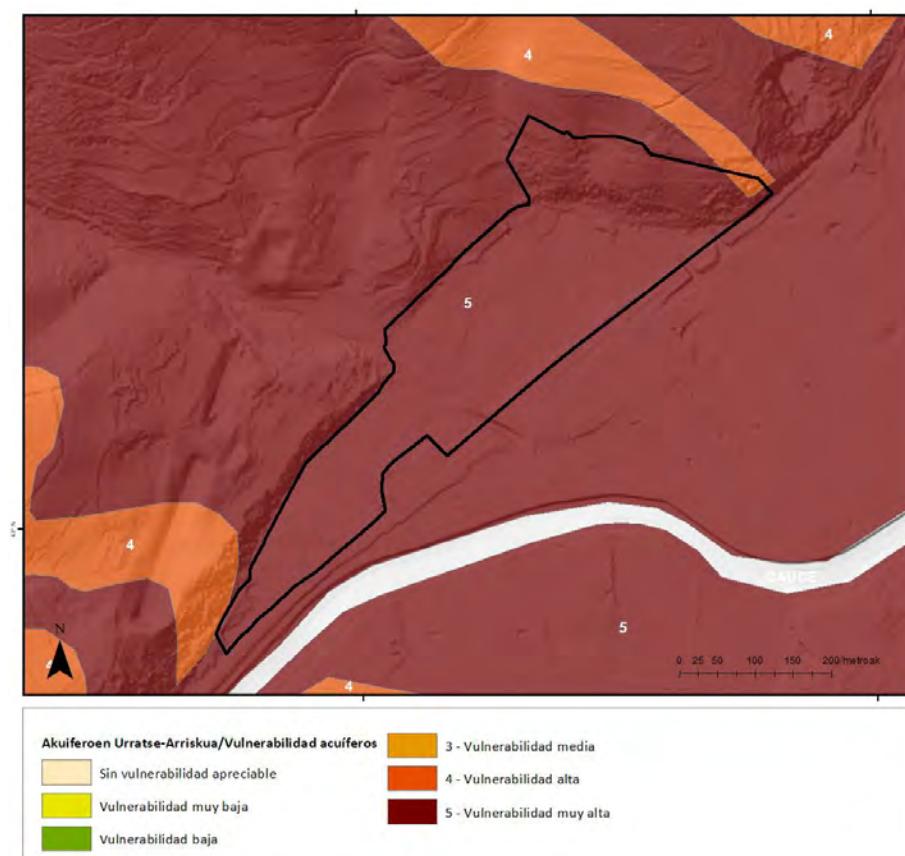


Imagen 5: Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos del ámbito de San Esteban. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia



Riesgo de 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: *Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.*

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.

Por ello es necesario considerar lo establecido en el artículo 40 del Plan Hidrológico:

“No podrán ser autorizados:

- a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, salvo imposibilidad material debidamente justificada. De las autorizaciones que pudieran otorgarse se dará traslado al Registro de la Propiedad para su inscripción, con cargo al peticionario, como condición del dominio sobre la finca objeto de solicitud.*
- b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida*
- c) Las acampadas en ningún caso.*
- d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.*
- e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.*
- f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.”*

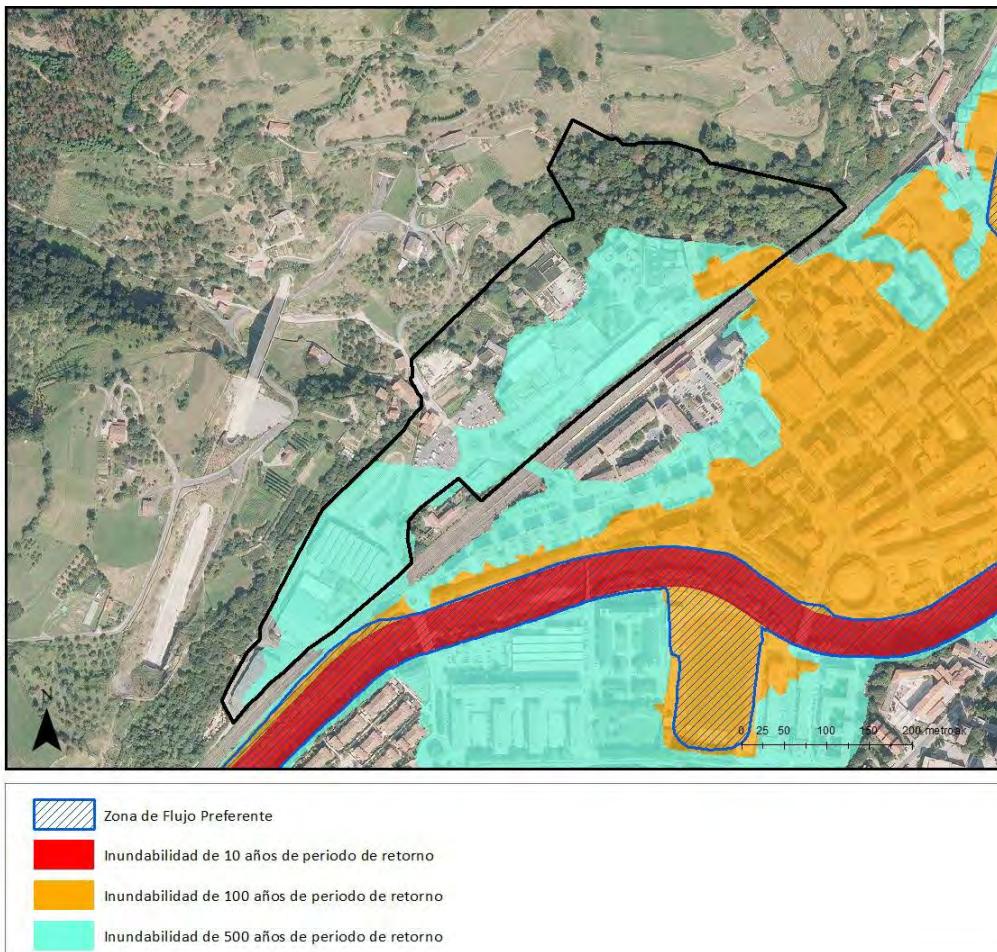


Imagen 6: Riesgo de inundabilidad del ámbito de San Esteban. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

4.3.- 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 Elosegi 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.



Consultada la cartografía existente (actualizada a año 2016) de GEOEUSKADI, se comprueba que en el **ámbito de análisis aparecen parcelas incluidas en Inventario de Suelos Contaminados** de la CAPV.

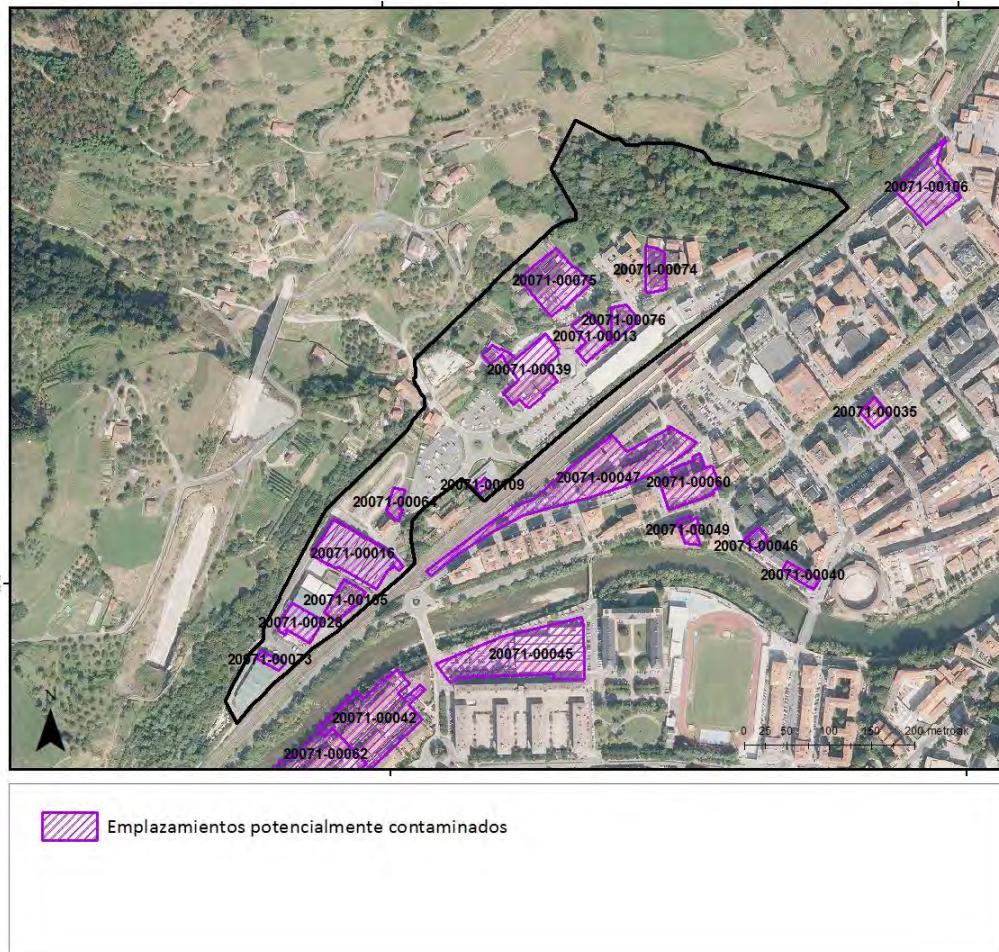


Imagen 6: Emplazamientos potencialmente contaminados del ámbito de San Esteban. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

A este respecto y tal y como ya se incluye en la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, será necesario la tramitación de una Declaración de calidad de suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley.

Por ello, antes de que se proceda a cualquier intervención sobre un emplazamiento inventariado sería necesario exigir en primer lugar, la realización de una investigación de la calidad del suelo que garantice que no existen riesgos asociados a la contaminación del suelo para las personas tanto trabajadores como usuarios de la nueva utilización del terreno de acuerdo a los usos establecidos; y en segundo lugar, la gestión adecuada de los residuos abandonados, edificaciones y posibles tierras a excavar de acuerdo a la legislación vigente en materia de residuos.



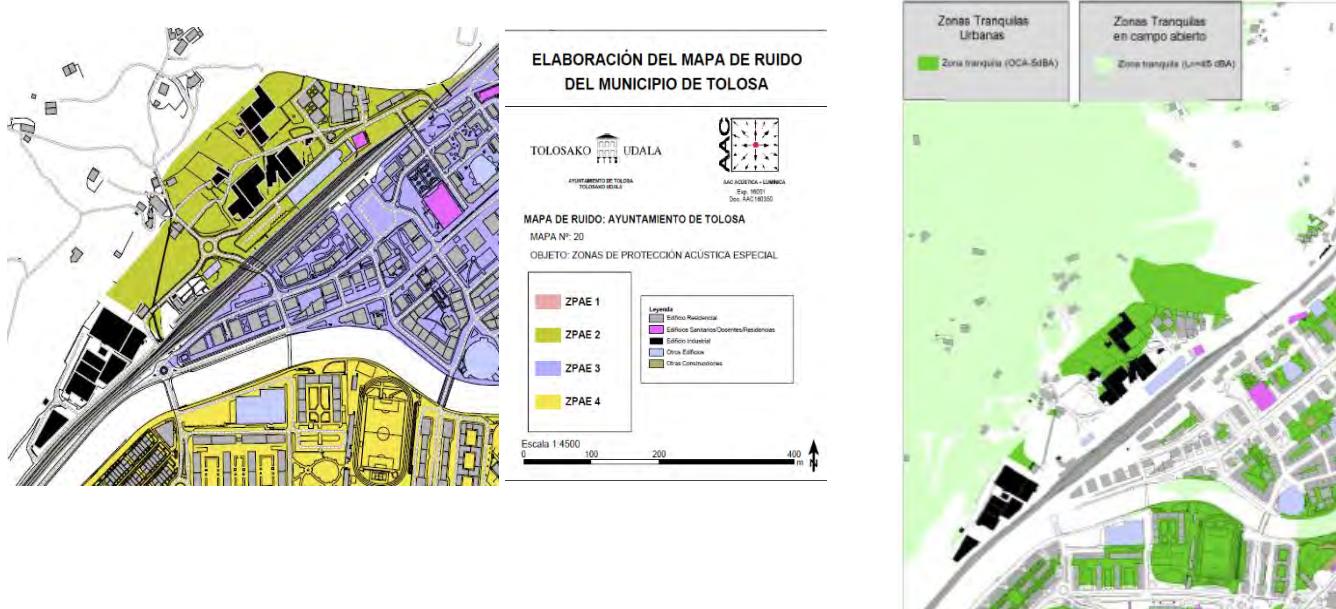
Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo tal y como se recoge en la Ley 4/2015”.

4.4.-MEDIO ATMOSFÉRICO.CALIDAD DEL AIRE Y RUIDO

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.

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. Martin 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.

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 5 dBA 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

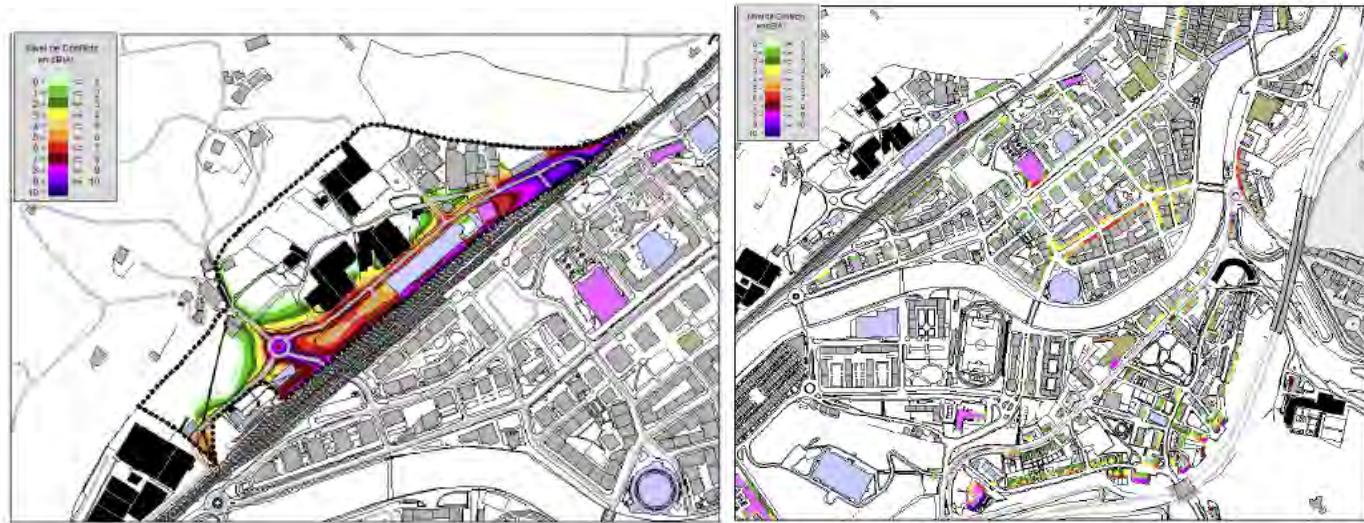
Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

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 zonas de conflicto tanto en áreas como en fachadas. Para el ámbito de San Esteban determina lo siguiente:



Imágenes 9 y 10: 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 $Ld/e = 60\text{dB (A)}$ $Ln=50\text{dB(A)}$. 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

No es objeto del presente informe ambiental 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 **la modificación del PGOU de Tolosa para el área 11 San Esteban deberá llevar 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.**

4.5. CAMBIO CLIMÁTICO

Para la elaboración de este apartado se ha consultado a IHOBE sobre los datos obtenidos para TOLOSA en el análisis de la vulnerabilidad y riesgo del municipio ante el cambio climático. Este análisis fue realizado en el marco del proyecto “Análisis de impactos y vulnerabilidad de los municipios vascos ante el cambio climático”, llevado a cabo en el año 2017



(<https://www.ihobe.eus/argitalpenak/eaeko-udalerriek-klima-aldaketaren-aurrean-dut-en-kalteberatasunaren-eta-arriskuaren-ebaluazioa>).



Este estudio ha permitido conocer qué municipios y en qué medida pueden verse afectados ante las principales amenazas climáticas actuales.

El equipo redactor de la presente MPGOU ha solicitado la ficha correspondiente al municipio de Tolosa, la cual, a fecha de realización del presente informe, no ha sido facilitada, por lo que este análisis se verá completado en fases posteriores.

El estudio sigue el modelo conceptual para la evaluación de los efectos del cambio climático de acuerdo al quinto informe de evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC, 2014). Este informe considera **el riesgo como una función de la amenaza, la exposición y la vulnerabilidad**, siendo **la vulnerabilidad**, a su vez, **función de la sensibilidad y de la capacidad adaptativa**.

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 los municipios de la CAPV 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).

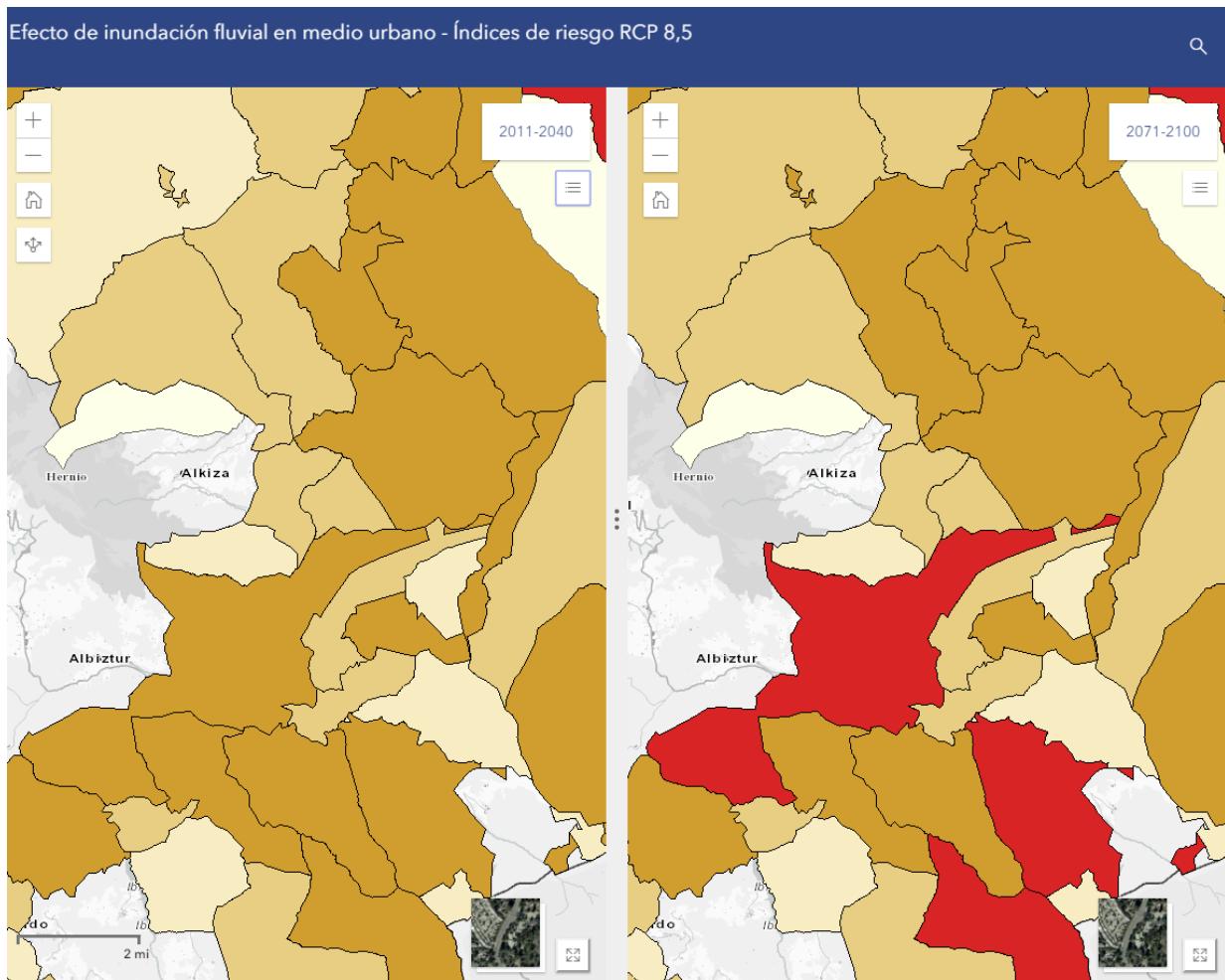


En el presente caso se entiende que, dada la proximidad al Oria del ámbito y su riesgo de inundabilidad, se prevé un impacto derivado del Cambio Climático principalmente sobre el factor de riesgo de INUNDACIONES FLUVIALES.

En lo que a inundaciones fluviales en medio urbano se refiere, en general, se ha identificado una tendencia al alza en todos los escenarios contemplados en un futuro. No obstante, y sin olvidar la mayor incertidumbre que existe para las proyecciones de precipitaciones futuras, esta tendencia positiva no se distribuye de igual forma en todos los municipios.

El índice climático RV100YEAR (promedio de las precipitaciones máximas para un período de retorno de 100 años), utilizado en este proyecto como indicador de amenaza, determina los valores de riesgo obtenidos. Así, se puede observar que en el periodo 2011-2040, en el escenario RCP 4.5, la variación del riesgo con respecto al periodo de referencia 1971-2000 es entre -1 y +4 %, muy similar a la que se produciría en el escenario RCP 8.5, con valores entre -2 y +4 %. Esta variabilidad se observa de manera aún más evidente en el periodo 2071-2100, con rangos que oscilan entre -1 y +8 % para el escenario RCP 4.5 y entre 0 y +10 % para el escenario RCP 8.5.

En el caso de Tolosa y según la cartografía disponible en Geoeuskadi (<https://www.geo.euskadi.eus/geoestudioa/apps/MapJournal/index.html?appid=acae84714bf9485f866f40f95a4bf526>) se comprueba que para el periodo 2011-2040 se espera un impacto de 1,6-1,8% mayor mientras que para el periodo 2071-2100 el impacto será 1,8-2% mayor



No cabe recoger en este análisis una afección más en profundidad de los posibles efectos sobre el cambio climático que la Modificación del PGOU de San Esteban pueda suponer. Pese a ello, se recomienda la implementación de medidas para la mitigación del cambio climático, en la línea de lo que, desde la Administración Ambiental de la CAPV, y la Diputación Foral de Gipuzkoa se está proponiendo a la hora de abordar la mitigación y adaptación al cambio climático. Por ello en el ámbito local se propone desde este informe la aplicación de "Soluciones Naturales" entre las que deben considerarse las siguientes:

- **Naturalización de espacios de uso comunitario :** mediante el empleo de vegetación y el desarrollo de una infraestructura verde que favorezca la minimización del efecto isla de calor y genere pequeños espacios de biodiversidad urbana. La vegetación en diferentes formas, desde jardineras y parterres a arbolado más o menos denso dependiendo de la disponibilidad de suelo, que mejoran la calidad de aire, mitigan el efecto isla de calor, actúan de barrera acústica y favorecen la conectividad ecológica. Las fuentes y elementos de agua que refresca el ambiente, mitigando el efecto isla de calor.



- **Mobiliario urbano verde:** El diseño de mobiliario urbano con criterios de sostenibilidad puede contribuir muy favorablemente a la adaptación al cambio climático, así como a mejorar el potencial de eficiencia energética de edificios y barrios. Se trata de Soluciones relativamente simples que mejorarían además la estética urbana considerablemente.
- **Pavimentos permeables -sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) :** Los Sistemas de Drenaje Sostenible constituyen una de las medidas de adaptación urbana más importantes para hacer frente a los fenómenos de precipitación intensa. La sustitución de superficies duras, por otras permeables que faciliten la absorción del agua de lluvia, se estima una Solución muy eficiente en la gestión del ciclo del agua en particular en zonas urbanas densas. Los sistemas de drenaje sostenible permiten la infiltración natural de las aguas pluviales, atenuando su volumen y facilitando la absorción de agua de escorrentía que proviene de superficies duras. La infiltración al terreno, alivia las redes de drenaje en periodos de precipitaciones intensas, permite racionalizar el dimensionamiento de estas redes, y devuelve al suelo un régimen de humedad más acorde al ciclo natural del agua, resultando especialmente conveniente para la vegetación de la ciudad. La utilización de superficies permeables y porosas en las áreas pavimentadas constituye una tecnología sencilla y con gran proyección en la transformación urbana que, implementada a escala generalizada de la ciudad, puede contribuir considerablemente a una mejor absorción del agua de escorrentía y por ende ayudar a la ciudad a hacer frente a los periodos de lluvias extremas y sus efectos inmediatos, como son las inundaciones, principalmente pluviales.

4.6.- VEGETACIÓN ACTUAL

La vegetación actual existente en el ámbito, no tiene un especial valor y, está asociada a la presencia de puntuales cultivos agrícolas, vegetación ruderalf-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.

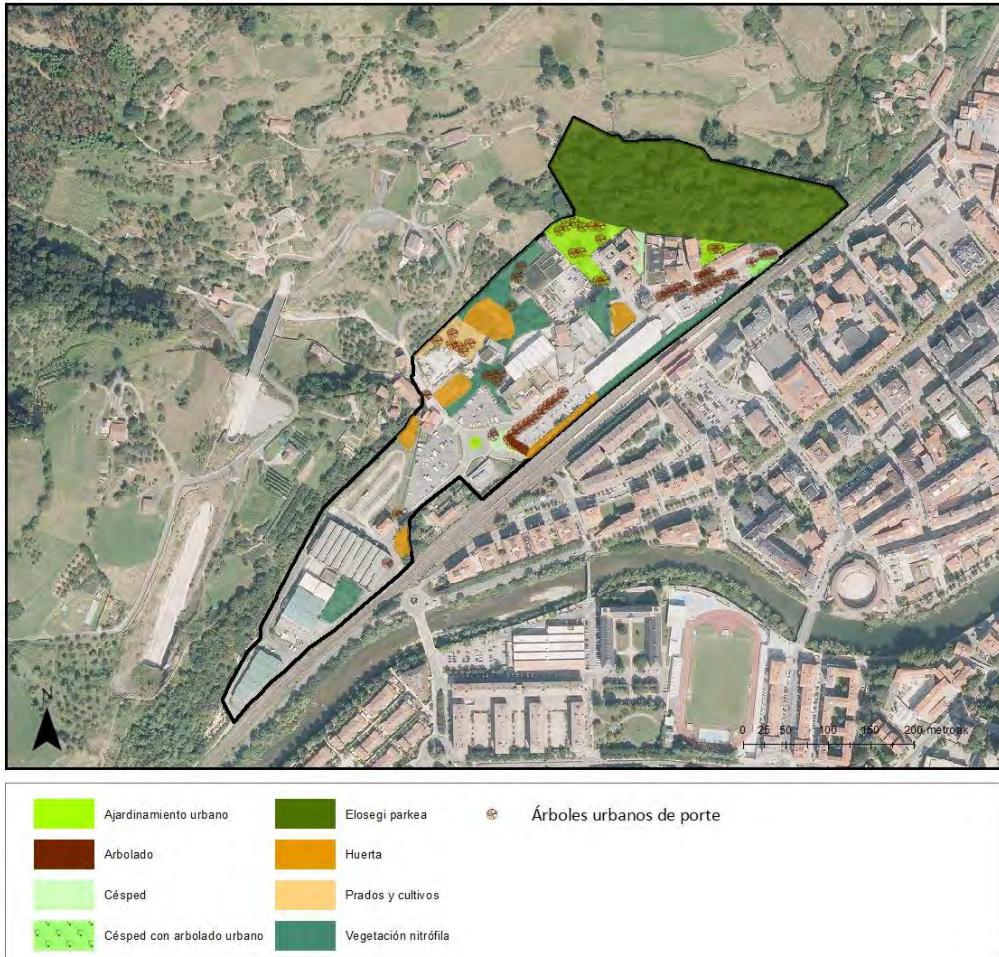


Imagen 11: Vegetación actual. Fuente Geoeuskadi. Elaboración propia

Formaciones vegetales Elosegi Parkea

Cabe destacar que en el ámbito “Elosegi 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 Elosegi 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.



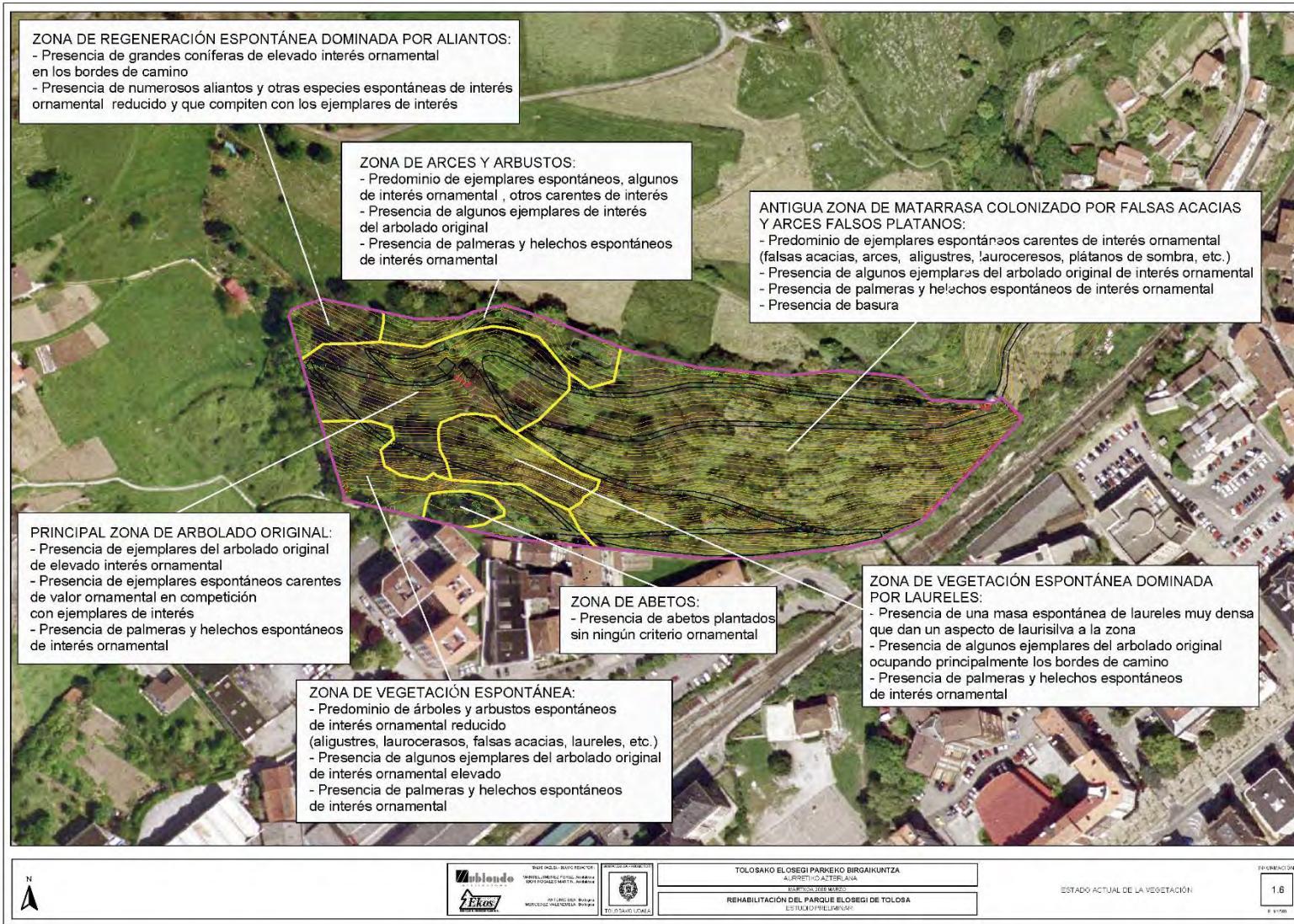
Cuenta habida de la situación de abandono que ha sufrido el parque durante décadas, el estado sanitario de los árboles y arbustos es relativamente bueno.

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.





4.7- COMUNIDADES FAUNÍSTICAS

La fauna de vertebrados del ámbito es propia de los espacios urbanos, con algunas especies de aves nidificantes comunes de los parques; así, cabe mencionar el Mirlo común (*Turdus merula*), Petirrojo (*Erithacus rubecula*), Gorrión común (*Passer domesticus*), Carbonero común (*Parus major*), Herrerillo común (*Parus caeruleus*), Verdecillo (*Serinus serinus*), Zarcero común (*Hippolais polyglotta*), Tarabilla común (*Saxicola torquata*), Zorzal común (*Turdus philomelos*), y Agateador común (*Certhia brachydactyla*), entre otras aves.

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

En cuanto a otros grupos de vertebrados, únicamente mencionar especies ubíquistas, 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.

En lo que, a ESPECIES PROTEGIDAS, con plan de gestión aprobado se refiere, en el ámbito no se localizan áreas de interés.

4.8.- 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 Elosegi, 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 Elosegi. 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.

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 alegalidad de su uso, es un verdadero impacto de vista paisajístico, ambiental, urbanístico y de seguridad. Conforma, 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 que se plantee, 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 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.



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 recinto 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 Elosegi 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



4.9.- PATRIMONIO

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.

4.10.- RIESGOS Y PROBLEMAS AMBIENTALES

Se analizan, en este apartado, diferentes variables ambientales que afectan al ámbito de San Esteban, de las cuales se pueden deducir los siguientes RIESGOS AMBIENTALES posibles:

- El ámbito presenta emplazamientos incluidos en el inventario de suelos contaminados.
- El ámbito presenta riesgo de inundabilidad de 100 y 500 años de periodo de retorno.
- El ámbito está clasificado como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) y se deberá realizar el conveniente Estudio de Impacto acústico de la nueva ordenación.



- Atendiendo a sus condiciones geotécnicas, especialmente de procesos y riesgos constructivos, el ámbito presenta zonas con laderas de considerable pendiente, hecho que puede generar riesgos manifiestos en el ámbito (zona del Parque Elosegi)

Existen otros riesgos ambientales potenciales que deben ser considerados como son:

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, debe cumplir la Norma de construcción sismorresistente (RD 997/2002, de 27 de septiembre).

Analizado el plan de riesgo sísmico de la CAPV se comprueba que la zona de San Esteban concretamente **no presenta índice de riesgo sísmico considerable**.

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, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno se 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, la zona en concreto de San Esteban se encuentra afectada por la banda de afección de 600m de la carretera N-1, la cual presenta un **RIESGO MUY ALTO** por accidente de transporte de mercancías peligrosas. De la misma manera se ve afectado por las bandas de afección del ferrocarril.

RIESGOS POR INCENDIOS FORESTALES

Analizado este factor, se comprueba que el ámbito de San Esteban presenta riesgo de incendio Bajo. En la cartografía disponible en Geoeuskadi se comprueba que la zona del parque Elosegi es la única zona con riesgo elevado de incendio, dada la presencia de abundante vegetación arbolada y arbustiva. **No se considera un riesgo determinante para la nueva ordenación del ámbito.**



5

DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, DEL PLANEAMIENTO Y OTROS PLANES MUNICIPALES SOBRE EL ÁMBITO DE SAN ESTEBAN.

Se recogen en este apartado las determinaciones y condicionantes que tanto los instrumentos de planificación territorial como los planes y programas municipales establecen sobre el ámbito de San Esteban.

5.1.- REVISIÓN DE LAS DOT (APROBACIÓN DEFINITIVA)

En el caso del ámbito de San Esteban y la propuesta de regeneración del mismo las DOT establecen una serie de Directrices que la modificación del PGOU de Tolosa del ámbito de San Esteban deberán incorporar en sus objetivos y criterios de planificación. Entre ellas cabe destacar las relacionadas con la regeneración urbana y la energía.

DIRECTRICES EN MATERIA DE REGENERACIÓN URBANA

El planeamiento territorial y urbanístico desarrollarán en materia de regeneración urbana las siguientes determinaciones:

- 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.

DIRECTRICES EN MATERIA DE ENERGÍA

El planeamiento urbanístico promoverá:

- a) Que los edificios, barrios y ciudades se doten de los mejores sistemas de autosuficiencia energética.



- b) La mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y los espacios urbanizados ya existentes.
- c) La utilización de criterios bioclimáticos en las fases de planificación, proyecto y ejecución de edificaciones y espacios públicos, en particular en lo referente a orientación, diseño y materiales, así como en el uso de sistemas pasivos y activos que minimicen el consumo energético.
- d) La utilización de vegetación en edificios y espacios públicos como un elemento de aislamiento y como factor regulador del confort climático a lo largo de las diversas estaciones del año
- e) La utilización de dispositivos de alumbrado público energéticamente eficientes.
- f) La implantación, en áreas de reforma y rehabilitación urbana y en ámbitos de nuevo desarrollo, de sistemas centralizados para la generación y distribución a través de redes de calor urbanas, a las edificaciones de energía térmica a través de fuentes de energías renovables.

5.2.-PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

Aprobado definitivamente mediante DECRETO 455/1999 de 28 de diciembre, fue modificado por Decreto 449/2013 de 19 de noviembre (BOPV nº 236 del 12 de diciembre).

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

Componente urbanística

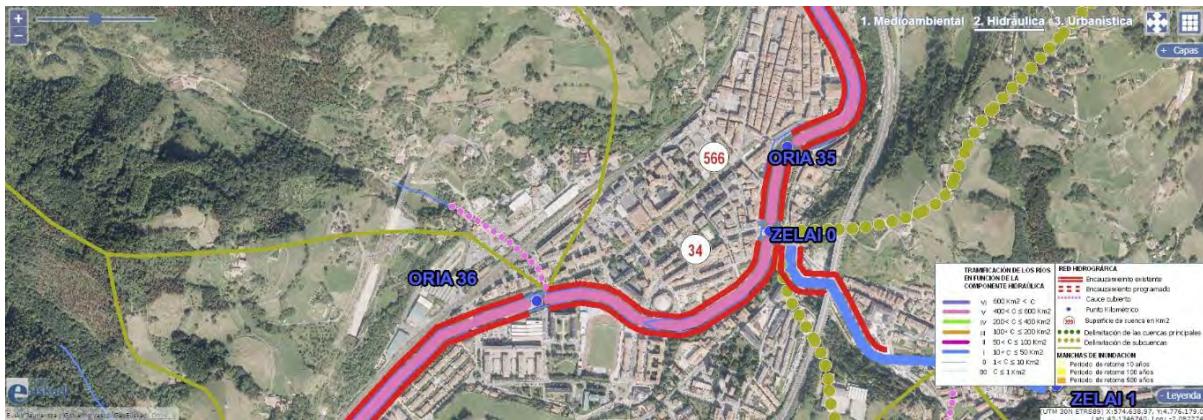
Se incluye el Oria y la regata Torre a su paso por el ámbito como suelo urbano y **Márgenes en ámbitos desarrollados**.





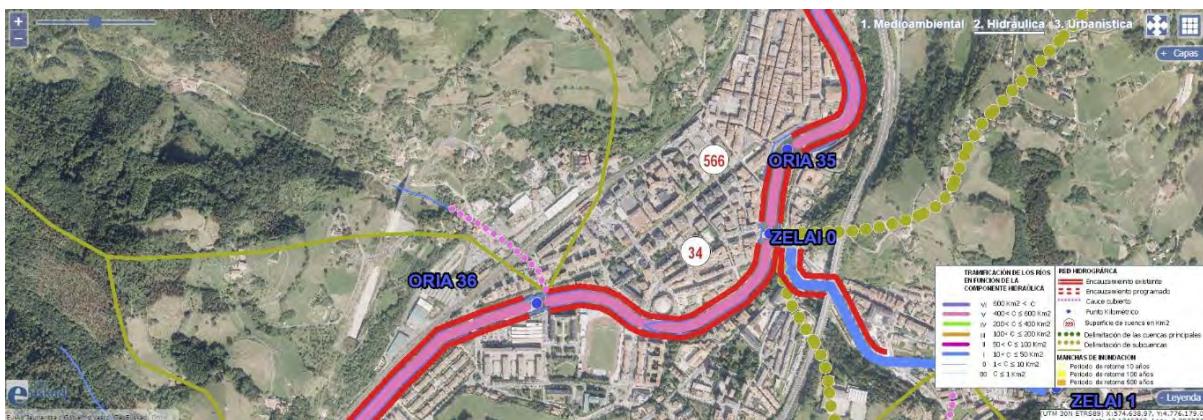
Componente hidráulica

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 afluente:

Niveles de Tramos de Cauce	Superficie Cuenca afluente 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 sobrepasará 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.

5.3.- 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

5.4.- 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 Elósegui 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 Elosegui, 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 futura modificación del PGOU de Tolosa en lo referente al ámbito de San Esteban deberá incorporar 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.

5.5.- 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 anexo 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.

Se recogen en este apartado las principales conclusiones que se emanaron de los procesos participativos previos a la revisión parcial del PGOU en lo referente a San Esteban, así como las determinaciones que el órgano ambiental estableció en su momento para abordar esta revisión parcial, por el interés que presenta a la hora de abordar la Modificación del PGOU de Tolosa en el ámbito de San Esteban.

CONCLUSIONES DEL PROCESO PARTICIPATIVO

Se recogen en este apartado los resultados obtenidos del proceso participativo llevado a cabo en 2013 en lo referente a las necesidades/carencias que tiene el barrio de San Esteban. Estas conclusiones configurarán la base para la nueva propuesta de la futura Modificación del PGOU que plantea la remodelación del Barrio de San Esteban. Se han completado estas observaciones vecinales con las apreciaciones que desde este equipo redactor se han hecho en la visita al ámbito.



Imagen 13 esquema de los problemas/amenazas detectadas en el barrio de San Esteban. Fuente Informe de la reunión del día 29 de mayo de 2013



	Propuesta vecinal	Estado actual
1	Mejora y adecuación del parque del barrio (juegos, iluminación, seguridad...)	Adecuado
2	Vertido del pabellón de Peugeot	Se desconoce
3	Falta de iluminación, necesidad de mejora	Se desconoce
4	Escasez de papeleras en el barrio	
5	Presencia de residuos y basura en el barrio en general Mejora de la limpieza	En los entornos degradados
6	Mejora de los aparcamientos	Se debe abordar en MPGOU
7	La plaza del barrio necesita ser mejorada y arreglada	Se debe abordar en MPGOU
8	Mejora del talud del terreno de Renfe	No se aprecia degradación
9	Mal estado del edificio del feria	Se debe abordar
10	Mal estado y abandono del aparcamiento situado tras la antigua Unipapel	Se debe abordar
11	Mal estado del pavimento desde la entrada del barrio hasta el parque Elosegi	Adecuado
12	Mejora del triángulo que queda en la esquina delantera para que no entren coches	Adecuado
13	Problemas con el alcantarillado.	Se debe abordar en MPGOU
14	La puerta del parque Elosegi está en mal estado	La puerta está arreglada pero no se considera un acceso adecuado
15	Mal estado de la carretera del barrio Torre	Adecuado
16	La regata está sucia (por las obras del TAV)	No se observan residuos
17	Gran afectación por las obras del TAV en el barrio	No afectan actualmente
18	Mucha acumulación de polvo en la carretera de Torre por las obras del TAV	No afecta
19	La plaza del barrio de Torre está sin asfaltar	Se debe abordar en MPGOU
20	Necesidad de limpieza y mejora del solar municipal.	Se debe abordar en MPGOU
21	Falta de seguridad en el aparcamiento. Falta de iluminación	Se debe abordar el tema de los aparcamientos en el ámbito
22	Drenaje de aguas sucias al lado de BOX	Ámbito degradado
23	Se forman charcos	Mal estado de conservación en general
24	La zona peatonal presenta barro	Buen estado
25	El tejado del Ferial es de uralita	Se debe abordar en MPGOU
26	Se deben indicar mejor los aparcamientos para residentes	Se debe abordar en MPGOU
27	El edificio está en mal estado	Se debe abordar en MPGOU
28	Falta de contenedores para recogida selectiva	Presencia de contenedores
29	Se debería utilizar el feria para otros usos	Se debe abordar en MPGOU
30	La velocidad de los coches en el barrio	Existen medidas de calmado



Gran parte de los conflictos detectados en el proceso participativo de 2013 se incorporaron como objetivos y criterios para el planteamiento de las alternativas de ordenación que para el barrio de San Esteban se hicieron en el Documento de Avance de la Revisión Parcial del PGOU.

No es objeto de este informe el análisis de estas alternativas de ordenación las cuales son objeto de análisis en el diagnóstico urbano del ámbito.

Cabe recoger en este análisis ambiental las apreciaciones que desde el Documento de Inicio se hicieron a estas alternativas, así como las determinaciones que el órgano ambiental estableció en su documento de alcance.

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 los 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 los 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.

5.7.- PLANES Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES

1.- ESTUDIO PRELIMINAR- REHABILITACION DEL PARQUE ELOSEGI DE TOLOSA

El Ayuntamiento de Tolosa con en noviembre de 2008 encargó la redacción del ESTUDIO PRELIMINAR PARA LA REHABILITACION DEL PARQUE ELOSEGI DE TOLOSA.

Se recogen en este apartado las principales conclusiones de este estudio preliminar, que deben tenerse en cuenta a la hora de abordar la regeneración del Parque Elosegi en la futura Modificación del PGOU de San Esteban

Conclusiones del diagnóstico ambiental del parque Elosegi

Comenzando por las variables geológicas:

- No se han detectado condicionantes relevantes en cuanto a la geología.
- Existe una zona con cierto riesgo de inestabilidad en función de su geología, que debe tenerse en cuenta a la hora del diseño del parque, para evitar favorecer los fenómenos de movimiento de ladera.
- En la parte baja, hay zonas de pendiente muy elevada, en las que la vegetación, muy densa, está actuando estabilizando las laderas, por lo que deberá mantenerse por su papel protector.
- La formación de lapiaz existente junto a la cueva debe mantenerse y ponerse en valor, por su potencial estético y didáctico.

En relación a las cavidades y sus elementos construidos:

- La cueva y sus construcciones deben mantenerse y ponerse en valor, tanto por su potencial didáctico como por su condición de elemento singular y de interés dentro del parque, y muestra del jardín original.
- Lo mismo ocurre con la cavidad de la fuente de la parte baja.



- En cuanto al aljibe, su singularidad justifica que se tenga en cuenta como elemento de gran interés a potenciar dentro del diseño del nuevo parque.

Respecto a la vegetación, y una vez definidas las áreas que precisan de actuaciones de mejora, así como aquellas susceptibles de ser alteradas, y las que deben en todo caso mantenerse y mejorarse por su valor botánico y estético, se resumen las siguientes conclusiones:

- La zona Este, en la que se llevó a cabo matarrasa y en la que no permanecen elementos del parque original, es la más apropiada para abrir claros en la vegetación y actuar de manera más drástica, favoreciendo zonas más abiertas y soleadas, que coinciden además con un área de menor pendiente.
- En la parte Oeste, el principal objetivo es la puesta en valor de la vegetación original con potencial botánico y estético, manteniendo una formación boscosa y más cerrada. Las actuaciones se encaminarán a mejorar el estado botánico, y las condiciones fitosanitarias y estéticas de los ejemplares que permanezcan.
- Se potenciarán las especies cuya presencia es singular, y los ejemplares de buen porte
- En la parte baja y de mayor pendiente, se mantendrá la densidad elevada de la vegetación (laureles y otras especies), que cumple una doble función estética y de protección frente a la erosión y estabilización de ladera.

En relación con otros elementos:

- Se fomentará la puesta en valor de los elementos originales que le dan personalidad al parque, como es el mirador del extremo este, el depósito de agua de la parte superior, los invernaderos, así como la cueva, manantiales y aljibe ya mencionados.
- Otro elemento de interés son los muros perimetrales, que deberán tratarse en el proyecto de diseño del nuevo parque.

Criterios y objetivos básicos de intervención

El parque Elosegi es una antigua finca recreativa privada que se pretende destinar al uso público. Para alcanzar este objetivo primario, no se parte de cero, sino de unas preexistencias que pueden y deben ser utilizadas como material estructurante y caracterizador del futuro equipamiento colectivo.

La línea de intervención que se propone, tiene dos niveles. Uno, que consiste en una actuación rehabilitadora de las particularidades topográficas, físicas, botánicas y de diseño paisajístico, de su esquema funcional, así como de los elementos singulares que contiene el parque heredado.

Tiene como objeto:



- * El mantenimiento del carácter que el parque tiene, y que podría definirse como Parque-Monte y que proviene fundamentalmente del buen entendimiento de la orografía. Esto conlleva una funcionalidad predominantemente de paseo, contemplativa y didáctica.
- * Quedarían excluidas funciones de juego y de ocio activo, que no fueran las de senderismo y footing.
- * La restauración, recuperación y puesta en valor de sus componentes originales. Unos naturales, como las plantaciones, formaciones geológicas (lapiaz, cavidades subterráneas, karst, manantiales, diaclasa) etc. Y otras artificiales, como el sistema de caminos y recorridos internos, el conjunto de escolleras y muros, las construcciones ornamentales y recreativas, etc. .
- * La mejora de su funcionalidad de cara a su uso público y a las necesidades de mantenimiento: accesibilidad peatonal , circulación rodada exclusivamente de servicio, pavimentación, mobiliario urbano, elementos de seguridad, información y señalética, redes de infraestructuras, etc.

El otro nivel de intervención es “de nueva planta” y va dirigido a resolver las solicitudes que se plantean en el parque desde el importante papel urbanístico que le atribuye el planeamiento general, desde la necesidad de garantizar su integración plena en el contexto del Casco de Tolosa y desde la demanda de implantación de otros usos que complementen y enriquezcan el programa funcional propio, como los de juego de niños, los recreativo-comerciales, de servicio, etc. Esta actuación es de gran trascendencia urbanística, y en ella reside una parte importante del éxito de la puesta en uso del parque. Se concretará espacialmente en la redefinición del borde Sur del parque, colindante con el futuro desarrollo residencial previsto en la zona de San Esteban.

Propuestas de intervención

- SOBRE EL MARCO URBANO
 - Debe estudiarse la remodelación del borde Sur de la finca, en una longitud aproximada de 170m., a fin de abrir, prolongar, e integrar espacial y funcionalmente la estructura del parque Elosegi en la ordenación del nuevo desarrollo residencial previsto en el Barrio de San Esteban. **A1**
 - La recuperación de la pasarela peatonal, sobre las vías, dotándola de escaleras y de ascensor urbano, o alternativamente de rampa de acceso peatonal. **A2**
 - Construcción de un nuevo punto de acceso al parque, en su parte superior, junto al Torreón-Mirador, desde el antiguo camino que comunicaba el Casco de Tolosa con el barrio de Urkizu. Esta propuesta, conlleva así mismo la mejora de las condiciones de urbanización del tramo del citado camino que asciende desde el casco de Tolosa. **A3**

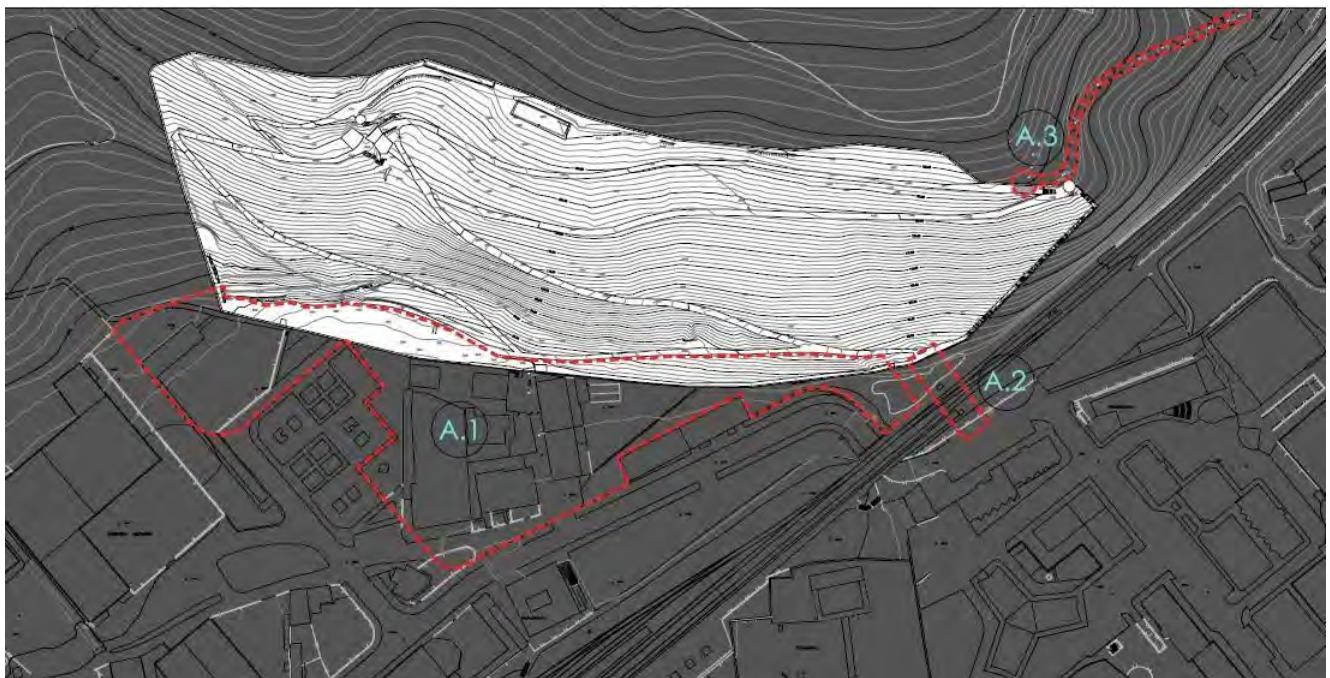


Imagen 14 Plano 2.1 del Estudio Preliminar

- **SOBRE LA ESTRUCTURACIÓN DEL PARQUE**
 - La ordenación del parque consolidará el esquema original de recorridos, respetando el diseño de la red principal de caminos existente, es decir, de su trazado, pendiente longitudinal, y sección transversal.
- **SOBRE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**
 - Conservación y reparación del muro de cerramiento perimetral existente, con la excepción de lo expuesto referente a un tramo del límite Sur del parque. **C1**
 - Pavimentación de todos los caminos principales. Los materiales, y sistemas constructivos a emplear, serán adecuados al carácter, al paisaje, a las formas de uso y a los sistemas de mantenimiento previstos para el parque. **C2**
 - Restauración de los tramos de escalera existentes. Reponiendo sus elementos constructivos deteriorados, o perdidos. **C3**
 - Realce paisajístico del conjunto de escolleras existente en la zona Suroeste del parque. (recorridos, plantaciones, iluminación ornamental, etc.) **C4**
 - Dotación del mobiliario urbano acorde con el carácter paisajístico y con las necesidades funcionales que plantea el uso del parque (paneles informativos y explicativos, asientos de diversos tipos, papeleras, quitamiedos, pasamanos y barandillas, rotulación y señalización, fuentes, etc.) **C5**
 - implantación de redes de servicio, al menos: Drenaje, Saneamiento de pluviales, abastecimiento de agua y alumbrado público de los recorridos principales y alumbrado ornamental de determinados elementos construidos y naturales. **C6**



Imagen 15 Plano 2.2 del Estudio Preliminar

- SOBRE LOS ELEMENTOS CONSTRUIDOS
 - Conservación y recuperación constructiva del semillero para su uso original. **D1**
 - Conservación y recuperación constructiva y funcional (sistema de abastecimiento y drenaje de agua) del Depósito-Piscina. **EN PROYECTO. D2**
 - Derribo y reconstrucción general de la Torre-Mirador, a la vista de su estado de conservación ruinoso. **REALIZADO. D3**
 - Recuperación y restauración del conjunto de la Cueva-Laberinto. **D4**
 - Mantenimiento y rehabilitación de la Cueva-Manantial, con realización de trabajos puntuales de acondicionamiento. **D5**
 - Mantenimiento y rehabilitación del Aljibe-Manantial. También en este caso debe estudiarse el aprovechamiento de sus cualidades funcionales (como punto de abastecimiento de agua) y didácticas (explicación del funcionamiento del Karst). **D6**

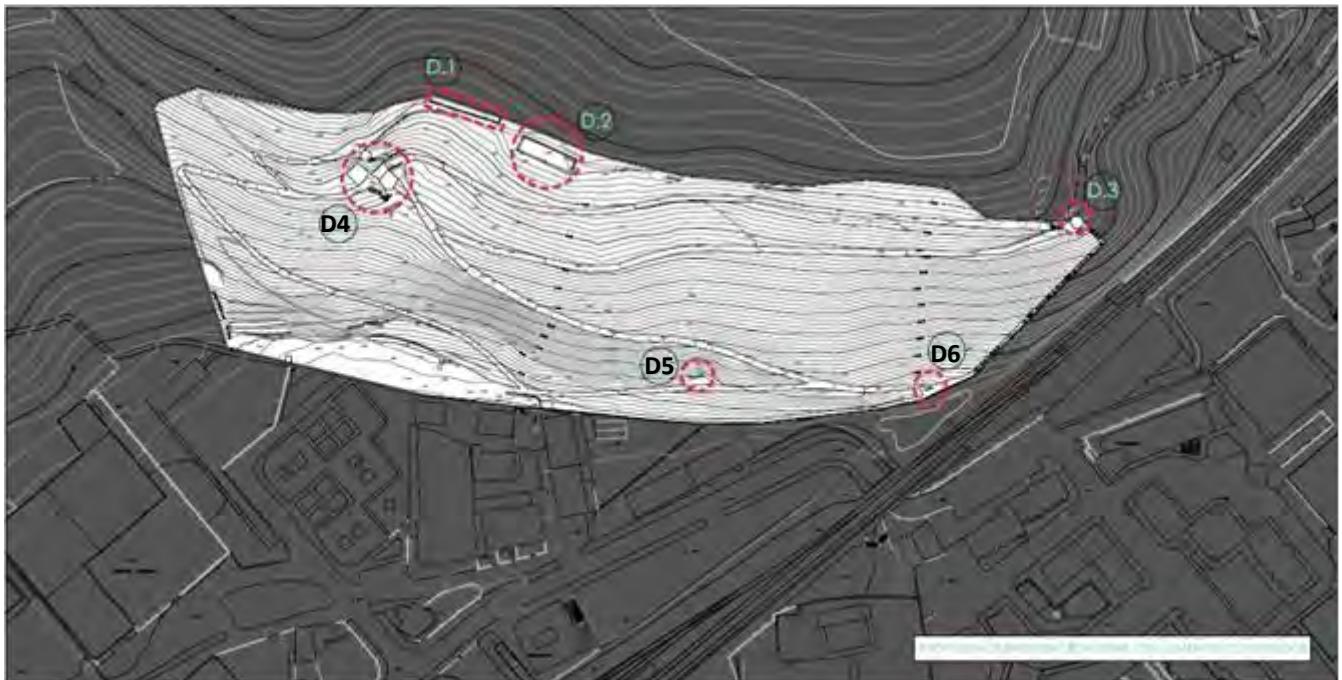


Imagen 16 Plano 2.2 del Estudio Preliminar

- **SOBRE LOS ELEMENTOS NATURALES**

- Eliminación selectiva de árboles y arbustos espontáneos, con vistas a la recuperación y puesta en valor del diseño botánico del jardín originario, y al logro de los nuevos objetivos paisajísticos que pueda adoptar el Proyecto de rehabilitación del parque.
- Tala, de los árboles existentes que presentan deficiencias fitosanitarias, u ornamentales importantes, e irrecuperables, o que constituyen un obstáculo para el desarrollo, y/o valoración de ejemplares de mayor interés.
- Tratamiento específico e individualizado de los ejemplares a mantener (poda estética o de saneamiento, limpieza de trepadoras, tratamientos fitosanitarios, etc.)
- Ejecución de nuevas plantaciones de árboles y arbustos, en función de las propuestas paisajísticas del Proyecto de rehabilitación del parque.

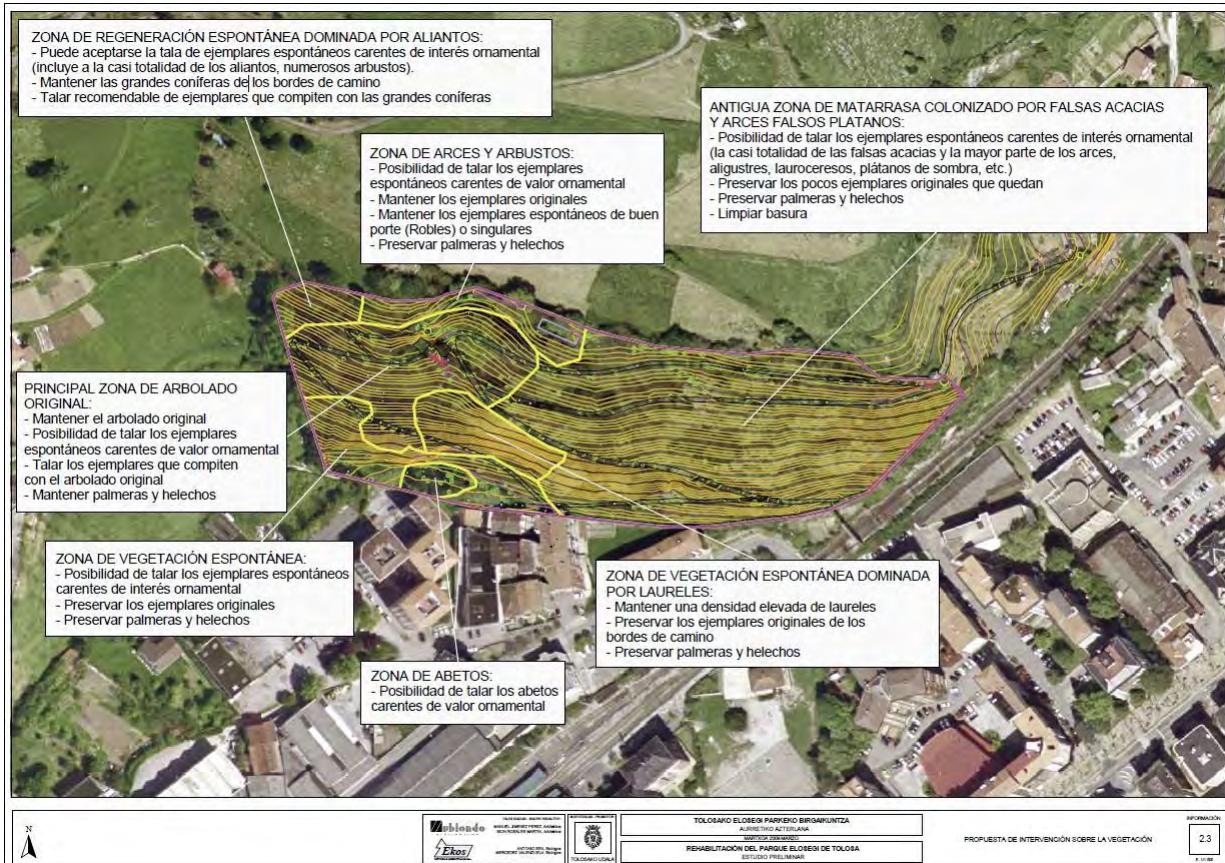


Imagen 17 Plano 2.3 del Estudio Preliminar



2.- PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE INCORPORANDO LA PERSPECTIVA DE GÉNERO DEL MUNICIPIO DE TOLOSA

Medidas propuestas que afectan al ámbito de San Esteban

MEDIDA 2.2. MEJORA SEGURIDAD CIUDADANA

Se propone intervenir en los siguientes puntos:

Paso inferior Araba Kalea

- ampliar una acera de 1,50 a 2,50m, reduciendo la calzada de 7,50 a 6,50.
- Mejorar la iluminación y pintura
- existe la opción de hacer con convenio urbanístico con las actuaciones previstas en el barrio de San Esteban para ampliar el paso inferior e introducir también una vía ciclista



Calle San Juan / San Inazio Kalea

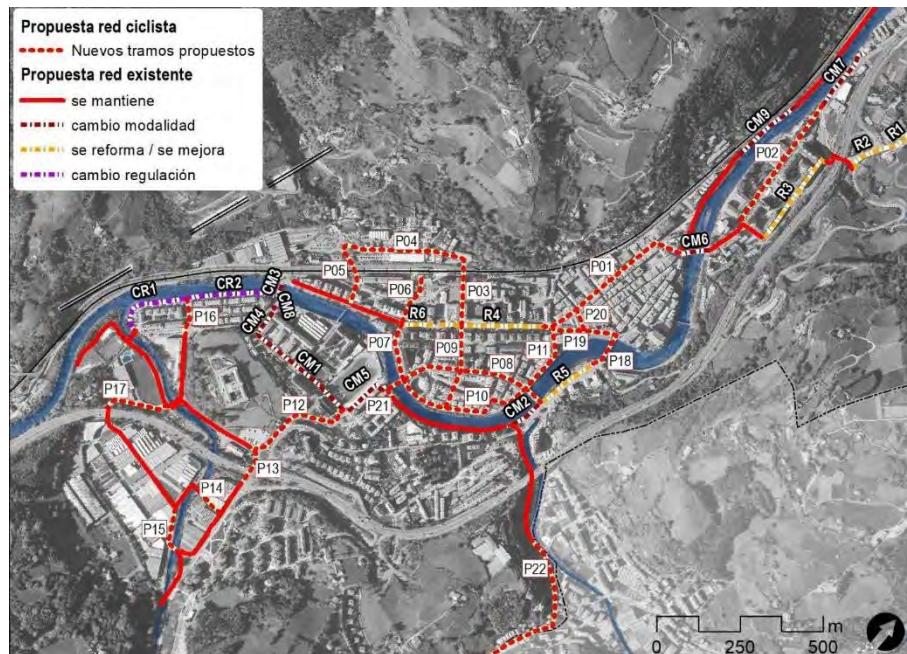
Los dos pasos inferiores son deficientes desde el punto de vista de la seguridad ciudadana. Se propone unir los dos pasos inferior y crear un parque inferior de las vías de tren, con una paseos peatonales muy amplios y atractivos.





MEDIDA 3.1. RED BÁSICA DE VÍAS CICLISTAS

Para San Esteban se propone nuevos tramos ciclistas.



P-03 SAN INAZIO

El tramo entre San Juan y Batxiller Zaldibia, tramo del paso inferior

(1) tendrá sentido único motorizado proponiéndose insertar un carril bici bidireccional en el carril liberado del lado Noreste. Entre Zaldibia y Gipuzkoa plaza (2) se propone una ciclocalle y habilitar un carril específico a contracorriente suprimiendo 5 plazas; el tramo entre Gipuzkoa plaza y San Frantzisko (3) se propone establecer como calle residencial S-28 donde la bicicleta tendrá prioridad sobre los coches y podrá circular en ambos sentidos.



P-04: CALLE SAN JUAN.

A corto plazo se propone mantener la actual ciclocalle en ambos sentidos. A medio plazo, al tratarse de un tramo bastante largo, en el proyecto de urbanización de San Esteban debería contemplarse alguna solución segregada para la bicicleta.





P-05 ARABA-SAN ESTEBAN

Se propone la ampliación del paso inferior de doble sentido que da acceso al nuevo desarrollo urbano previsto en San Esteban, de forma que se incorporen aceras amplias y una vía ciclista segregada. En el tramo de Araba Etorbidea (portal nº1) se suprimirían 4 plazas de aparcamiento para permitir la continuación de la vía ciclista



ACCIÓN 5.5B NUEVO APARCAMIENTO ZONA DE SAN ESTEBAN-ZUBEROA

En la actualidad hay tanto espacios de aparcamiento regulado como zona Azul en la OTA de Tolosa próximo al Centro de Salud, y otros de libre aparcamiento en la zona del Barrio de San Esteban.

Se propone que **estas playas de aparcamiento pasen a ser un elemento fundamental en la gestión de aparcamiento para visitantes**. Dadas las distancias al centro de los diferentes elementos cabría la opción de generar una predominancia hacia estacionamiento regulado de larga estancia, actualmente regulado como zona OTA Verde, si bien sería oportuno mantener cierta cuota de rotación próxima al Centro de Salud.



Para potenciar el uso del transporte público para aquellos usuarios del aparcamiento que no quieren hacer el trayecto al centro urbano andando, se propone que el abono de la tarifa del aparcamiento sirva a su vez como billete de la línea del autobús urbano.

A medio plazo y en aprovechando el desarrollo urbanístico de la zona cabría la opción así mismo de desarrollar aparcamientos en altura en alguna de las piezas para ampliar su capacidad.

Así mismo sería oportuno **acondicionar y regenerar urbanísticamente los itinerarios peatonales desde estos elementos hacia el centro urbano de tal forma que los itinerarios para los visitantes, además de ser directos, sean lo más cómodos y amigables posible**.

El desarrollo de estas piezas podría dar lugar a una reconversión del aparcamiento frente a la estación de cercanías y crear una amplia franja verde como paso inferior a las vías de tren.



El estacionamiento delante de la estación de tren se debe suprimir y convertir este espacio en una plaza de alta calidad estancial y en un punto de intermodalidad entre el bus, el tren y la bicicleta.

MEDIDA 5.6. NUEVA REGULACION DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

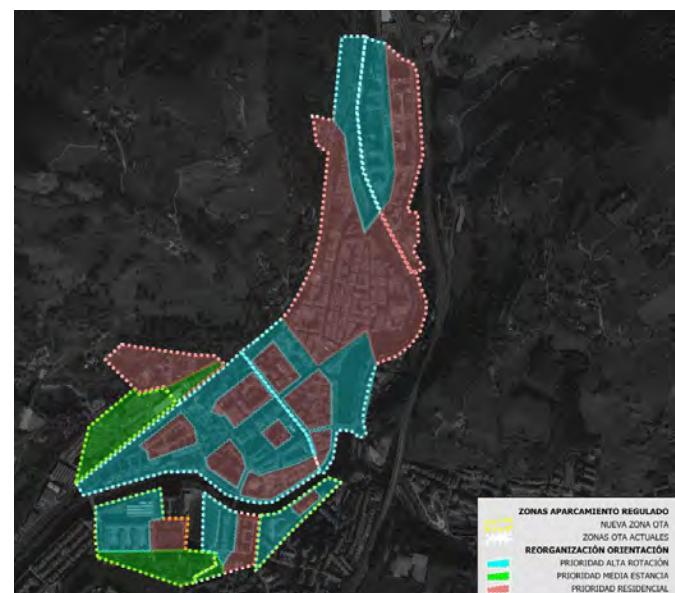
Frente al modelo de OTA actual, se propone:

- Ampliar la zona regulada. Se propone ampliar la zona regulada a entre otros, el barrio de San Esteban.
- Simplificar la ordenación distinguiendo únicamente.

Zona Azul o de alta rotación de pago para todos los usuarios localizada principalmente en los viarios no interiores o de prioridad residencial. En estas zonas, cualquier usuario puede estacionar un tiempo máximo de 2 horas.

Zona Verde o de media estancia permitiendo el estacionamiento 6h u 11 h localizada en las zonas de borde o de aparcamiento periférico bien conectadas a la red arterial.

Zona Roja o zona reservada exclusivamente para *residentes* con las variantes de 24h o de sólo por la noche en áreas de prioridad residencial.



Complementariamente pueden establecerse modos combinados *Zona Azul-Rojo de estacionamiento mixto* para residentes y rotativo. Los usuarios con autorización de residentes pueden estacionar sin límite de tiempo y el resto de usuarios tienen un máximo de 2 horas en algunas zonas interiores.

3.- PLAN DE ACCIÓN EN FAVOR DE LA ENERGÍA SOSTENIBLE DE TOLOSA

En marzo de 2011 Tolosa firma el “Pacto de Alcaldes y alcaldesas de Tolosa”, comprometiéndose con ello a reducir las emisiones un 20%. Después de definir el año base y mirando a 2020, se estudió el escenario tendencial que se preveía en el municipio, para poder así establecer la estrategia que permitirá cumplir con el objetivo fijado en la iniciativa firmada.



Tras sumarse al pacto, Tolosa debía cumplir seis acciones: elaborar un inventario de emisiones que sirviera de base para el Plan de Acción para la Energía Sostenible; presentar dicho plan dentro; adaptar las estructuras; fomentar la participación de la ciudadanía en el desarrollo del Plan de Acción; presentar un informe de seguimiento cada dos años; y finalmente organizar un Día de la Energía.

Dentro de estas acciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento se encuentra la elaboración de un Plan de Acción en favor de la Energía Sostenible de Tolosa, el cual ya fue redactado y presenta un total de 60 acciones cuya implantación supondrá una reducción de GEI del 24% para 2020 respecto al año base 2007, logrando en total una reducción de 13.195 tCO2e.

Entre estas medidas cabe destacar las siguientes

- **Medida 34: Integrar y fomentar aspectos bioclimáticos a la hora de hacer nuevas viviendas.**
- **Medida 44: Aumentar la instalación de placas fotovoltaicas y térmicas en las viviendas.**
- **Medida 47: Fomentar el uso de los aparcamientos públicos y exteriores**
- **Medida 48: Calmado de tráfico para fomentar la movilidad sin motor**
- **Medida 50: Expandir la red de bidegorris a nuevos barrios**
- **Medida 51: Mejora en los recorridos para peatones**

Estas medidas serán incorporadas dentro los criterios y objetivos del Avance de la Modificación del PGOU de Tolosa referido al ámbito de San Esteban.







6

CONCLUSIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES

Del análisis realizado en el presente informe se puede concluir que en el ámbito de San Esteban se diagnostican una serie de riesgos y conflictos ambientales potenciales, que la nueva ordenación deberá abordar y mitigar. Por otra parte, se tratan de poner en valor áreas de interés tanto natural, cultural y paisajístico que deben configurarse como EJE VERDE ESTRUCTURADOR del nuevo barrio a desarrollar.

6.1.- ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES. FORTALEZAS

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
-

1.- REGATA SAN ESTEBAN

La regata San Esteban actualmente transcurre canalizada en su mayor parte del recorrido por el ámbito. La recuperación de la regata y su conversión en el eje estructurador del barrio de San Esteban, como corredor natural e infraestructura verde natural, pasa por la restauración ecológica de la misma empleando para ello **técnicas de bioingeniería**.



Entre las diversas formas de actuación a la hora de la restauración y rehabilitación de los espacios fluviales, tanto urbanos como en ámbitos menos antropizados. se encuentra la introducción de vegetación riparia como elemento que contribuya a la renaturalización de los tramos. Para su introducción es necesario, en muchos casos, disminuir o retirar el recubrimiento de bordillos y muros, permitiendo que se instalen progresivamente las diferentes especies de orilla y riberas, y apoyando plantaciones directamente sobre el suelo o con ayuda de técnicas de bioingeniería.

Desde este análisis ambiental se considera que la REGATA SAN ESTEBAN es un activo natural importante en el ámbito, y su recuperación y puesta en valor configurará un verdadero corredor natural en el nuevo barrio.

Los espacios fluviales dentro de la ciudad representan recintos privilegiados para el desarrollo de actividades recreativas. Por ello es muy frecuente que dichos espacios se doten con una infraestructura que facilita su uso para el ocio y recreo. Esta ordenación debe considerar la instalación de bancos, pasarelas, fuentes, instalaciones deportivas y otras, completándose con una red de caminos, alumbrado, señalización, papeleras, etc. Como regla general, todas estas instalaciones deben situarse relativamente alejadas del cauce, y su ubicación debe tener en cuenta las limitaciones que establece el régimen de avenidas.

La adecuación recreativa de las riberas debe incluir el trazado de caminos peatonales o senderos cuyo firme esté construido con gravas y materiales permeables que faciliten la infiltración del agua durante las inundaciones, evitando siempre su asfaltado o impermeabilización. Se recomienda una anchura de estos caminos de 2,5 a 3 metros, teniendo restringido el acceso de coches. El trazado de estos senderos facilita el tránsito y fomenta los paseos de personas recomendando que se diseñen con cierta sinuosidad y movimiento, lo que prolonga visualmente la distancia y dimensión del espacio, pero sin exceder la amplitud de las curvaturas para evitar que se organicen atajos incontrolados por las personas que los utilizan.

Además de lugares de estancia y paseo, las riberas de los tramos fluviales pueden ser también espacios adecuados para instalaciones deportivas que no necesiten el asfaltado o la impermeabilización.

La adecuación recreativa de los espacios fluviales fomenta el uso de las riberas por un número elevado de personas y anima al conocimiento y valoración del río en su conjunto, lo que contribuye a su vigilancia y mantenimiento a la vez que genera un gran interés para su conservación.

2.- PARQUE ELOSEGI

El parque Elosegi se considera junto con la Regata San Esteban un activo natural muy importante para el barrio, pudiéndose configurar como un verdadero pulmón verde para Tolosa. Su configuración como jardín y las diferentes especies arbóreas que presenta, así como los elementos geológicos y constructivos que lo componen, conforman un espacio natural muy



importante para el núcleo urbano, y debe jugar un papel estructurador en la nueva configuración del Barrio de San Esteban.

Se deben abordar los problemas detectados en este diagnóstico ambiental, así como las actuaciones recogidas en el Estudio Preliminar que se realizó en marzo de 2009 para la rehabilitación del parque. Entre estos aspectos cabe destacar:

- Nuevo acceso al parque, su entrada actual no se considera adecuada ni ofrece condiciones de seguridad urbana. Se propone la recuperación de la pasarela antigua, así como el estudio de un nuevo acceso desde el parque de San Esteban.
- Adecuación de los recorridos interiores del parque para su visita en condiciones de accesibilidad y seguridad por todo tipo de colectivos sociales.
- Recuperación de los elementos emblemáticos del parque para su visita.

3.- ENTORNO RURAL

El barrio de San Esteban se encuentra ubicado en la transición entre la estructura urbana del núcleo de Tolosa y la zona rural del municipio. El fondo escénico que compone este paisaje rural, junto con la presencia de caseríos de interés patrimonial como es el caso del caserío Torrea representan una fortaleza real del barrio que deberá ser considerada a la hora de abordar la nueva ordenación.

Entre estos tres activos naturales y una adecuada urbanización del nuevo barrio con presencia de vegetación urbana se generarán verdaderos corredores urbanos de biodiversidad, estructurando una INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA.

4.- ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL Y PATRIMONIAL

Se localizan en el ámbito de San Esteban dos elementos de interés:

- Activo cultural del espacio de Bonberenea, cuya actividad se estima como elemento a conservar, sin que entre en contraposición con las determinaciones urbanísticas y ambientales que deben ser objeto de consideración en la MPGOU, favoreciendo una nueva ordenación coherente del barrio de San Esteban.
- Caserío Torrea: Zona de presunción arqueológica (BOPV nº 208 (30-10-97)).

6.2.- RIESGOS Y CONFLICTOS DETECTADOS – DEBILIDADES

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 Elosegi, 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 disarmonicas 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 feria 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 Elosegi debe de ser rehabilitado según el proyecto de rehabilitación existente.

En Donostia a 18 de diciembre de 2020

Fdo. **Raoul Servert**

Geógrafo.

Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Director ambiental de ARAUDI S.L.P.

D.N.I. Nº 5.253.047-P

Colegiado nº 2780

Colegio Oficial de Geógrafos

araudi
adolkularitzaz juridikoa
lurralde plangintza
ingurumena

Portuetxe kalea 45-C, 1. solairua, 1. bulegoa
20018 Donostia (GIPUZKOA)

Fdo. **Elena Alonso**

Bióloga.

Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

D.N.I. Nº 44.163.068-D

Colegiada nº 1815

Colegio Oficial de Biólogos de Euskadi

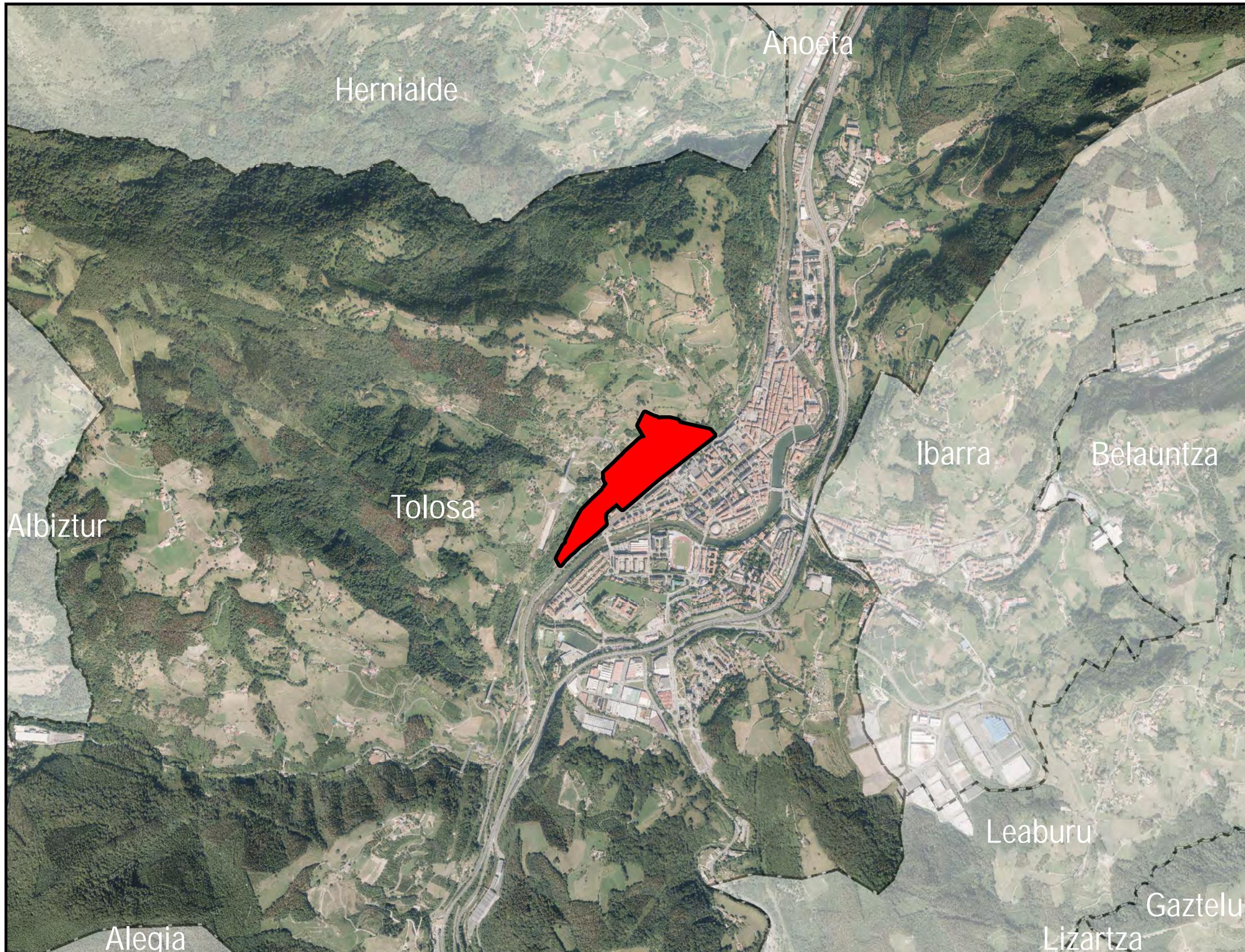
araudi
adolkularitzaz juridikoa
lurralde plangintza
ingurumena

Portuetxe kalea 45-C, 1. solairua, 1. bulegoa
20018 Donostia (GIPUZKOA)





ANEXO CARTOGRÁFICO



 SAN ESTEBAN EREMUA



DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

P-001

KOKAPEN OROKORRA
LOCALIZACIÓN GENERAL

SUSTATZAILEA



TOLOSAKO
UDALA

AHOLKULARITZA-TEKNIKOA



KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK
REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

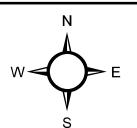
Escala en A3/1:20.000

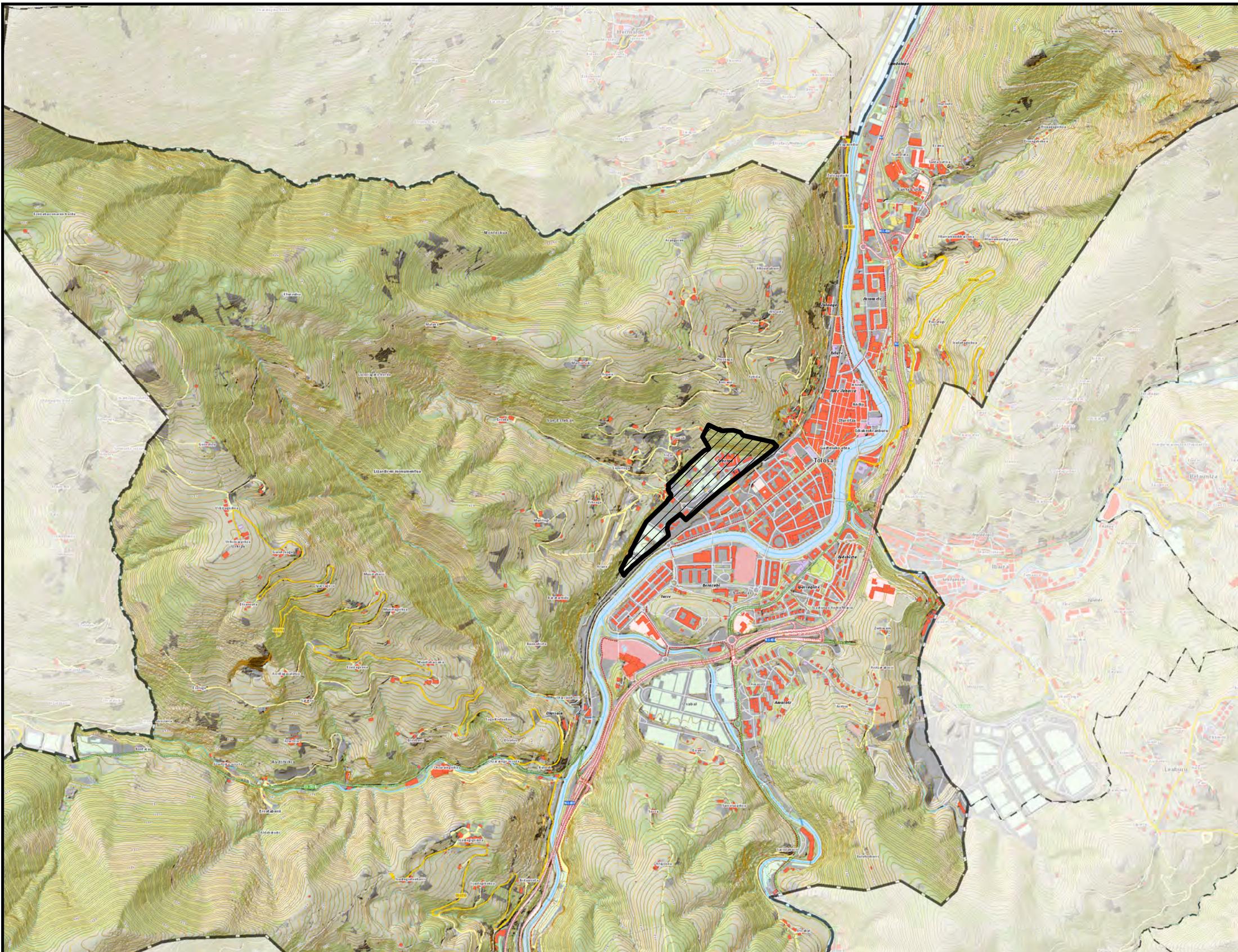
Sistema geodésico de referencia: ETRS89

Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N

Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich

0 125 250 500 750 1.000 metroak





 SAN ESTEBAN EREMUA



DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

P-001

KOKAPEN OROKORRA
LOCALIZACIÓN GENERAL

SUSTATZAILEA



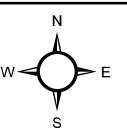
AHOLKULARITZA-TEKNIKOA

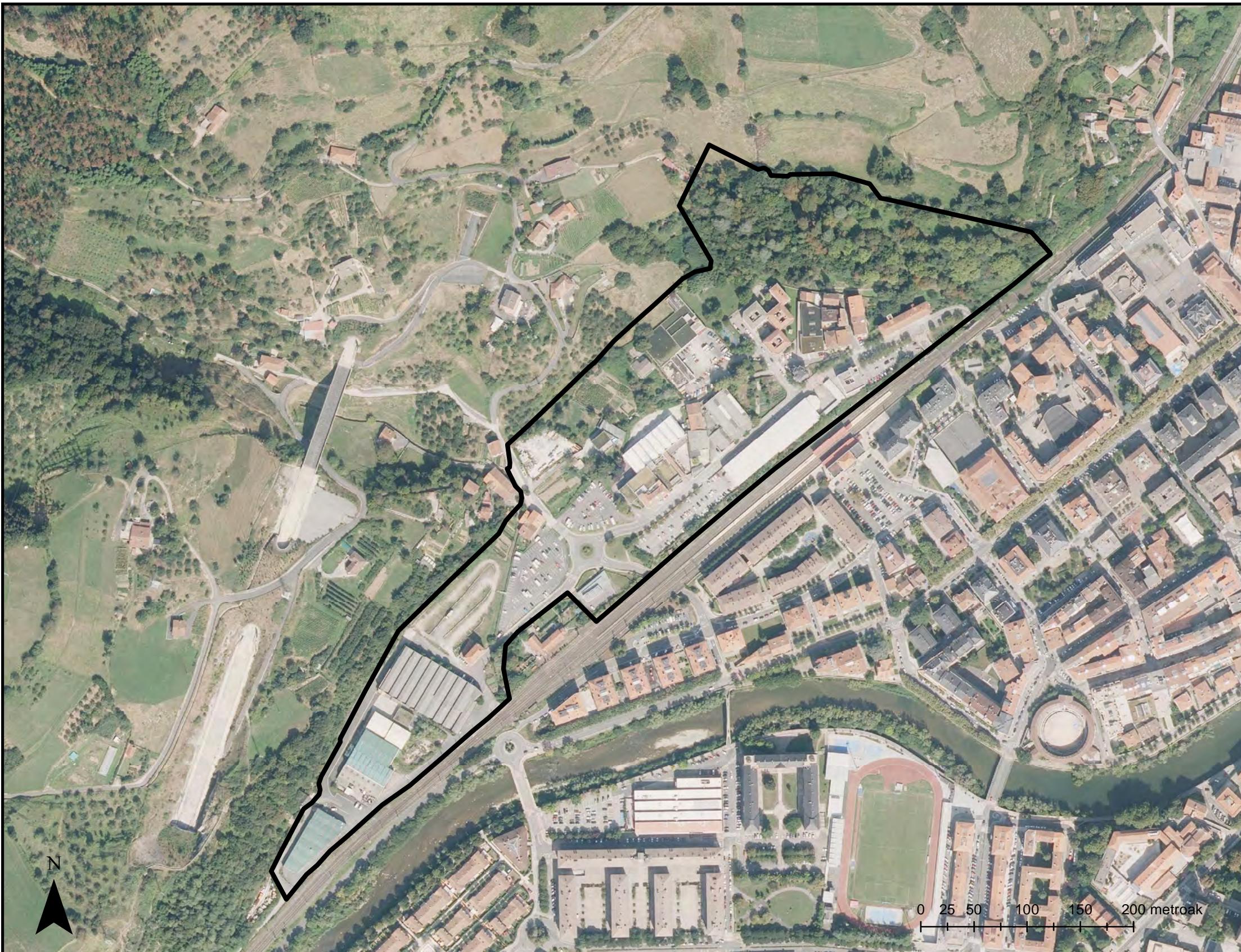


KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK
REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Escala en A3/1:20.000
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich

0 125 250 500 750 1.000 metroak





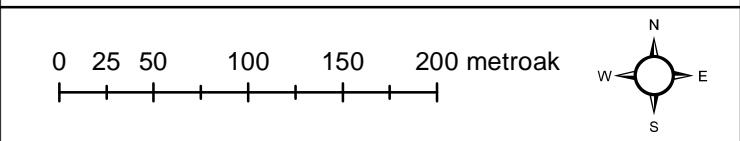
DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

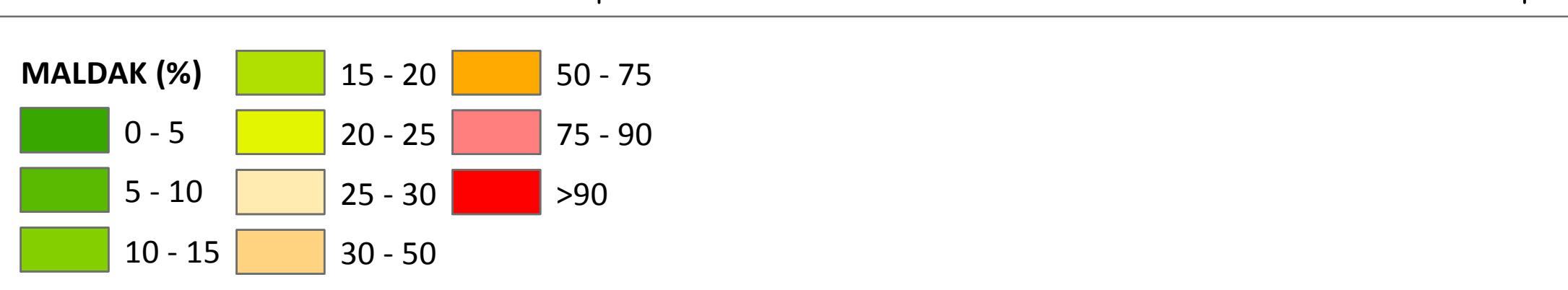
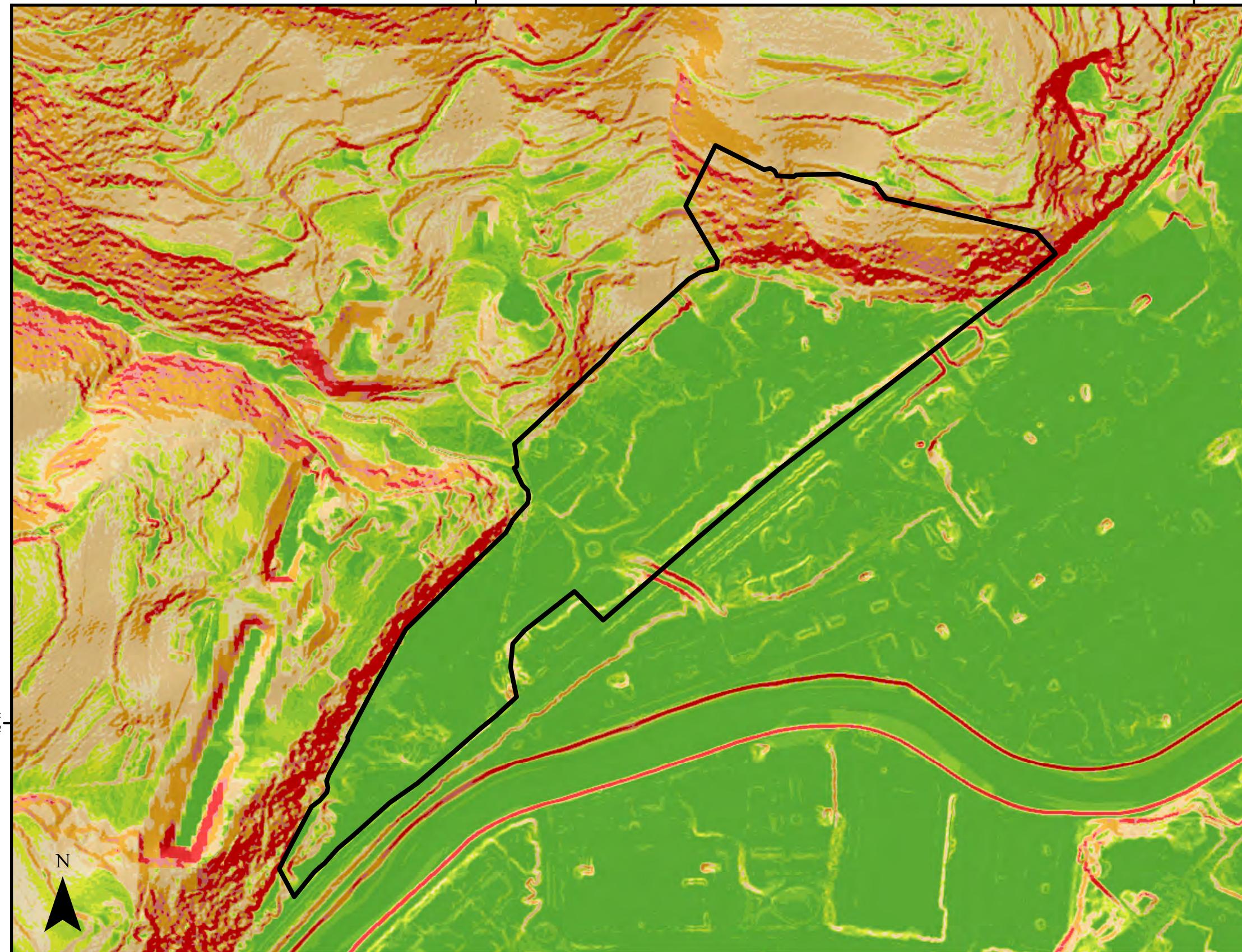
P-002 ORAINGO EGOERA-ORTOARGAZKIA
ESTADO ACTUAL- ORTOFOTO

SUSTATZAILEA	AHOLKULARITZA-TEKNIKOA
 TOLOSAKO UDALA	 SABAI

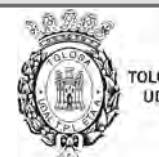
KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK
REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Escala en A3/1:4.000
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich



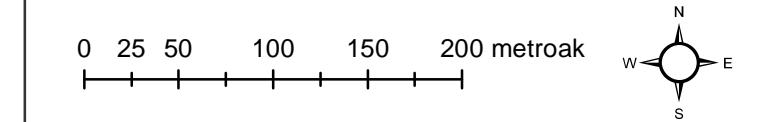


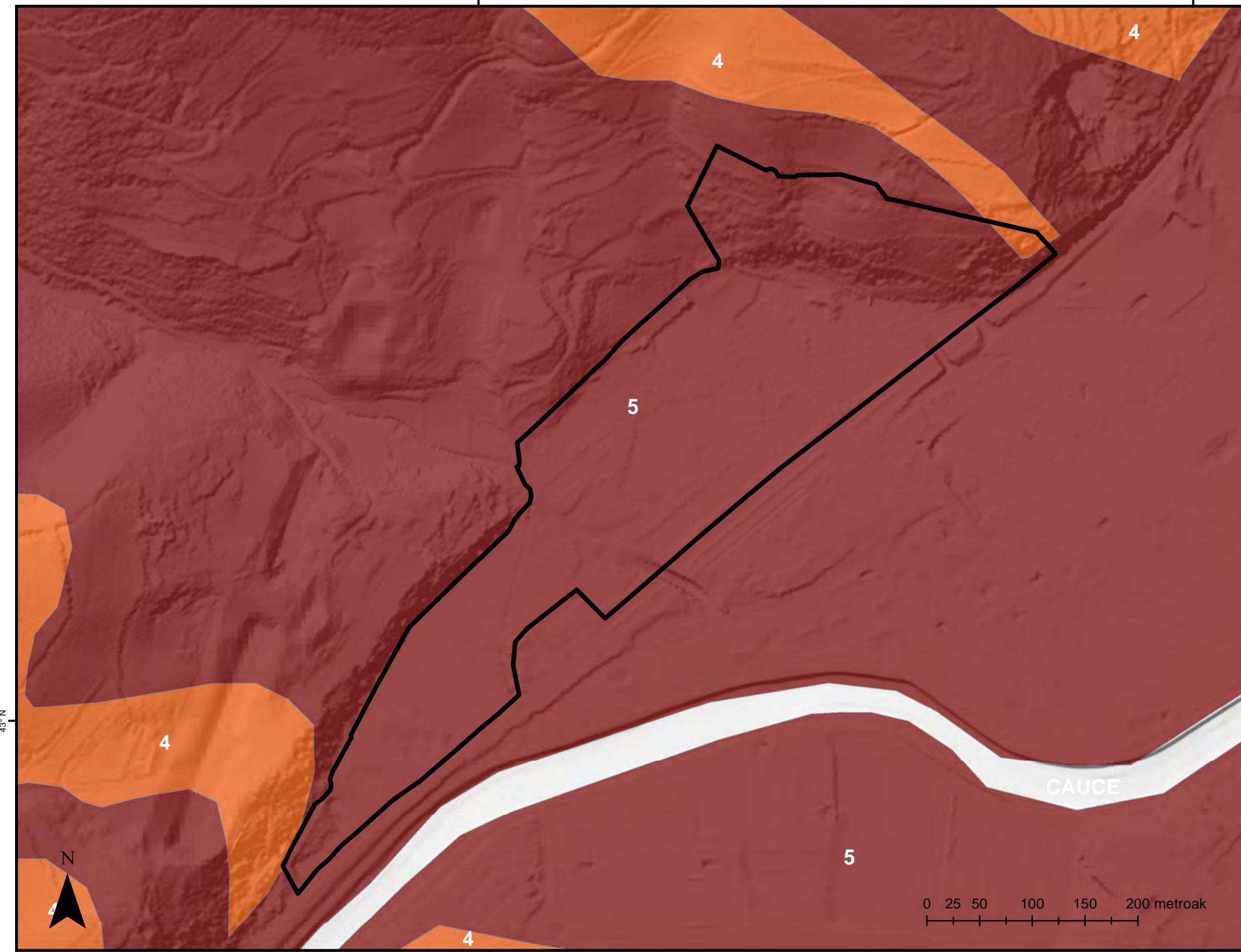
DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

P-003	MALDAK PENDIENTES
SUSTATZAILEA	AHOLKULARITZA-TEKNIKOA
 TOLOSAKO UDALA	 araudi

**KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK
REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS**

Escala en A3/1:4.000
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich





DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO ALDAKETA PUNTUALA

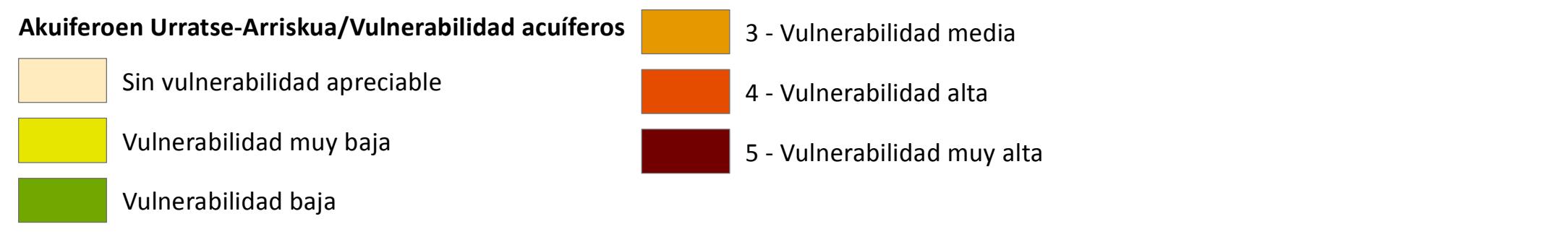
P-004 AKUIFEROEN URRATSE-ARRISKUA VULNERABILIDAD ACUÍFEROS

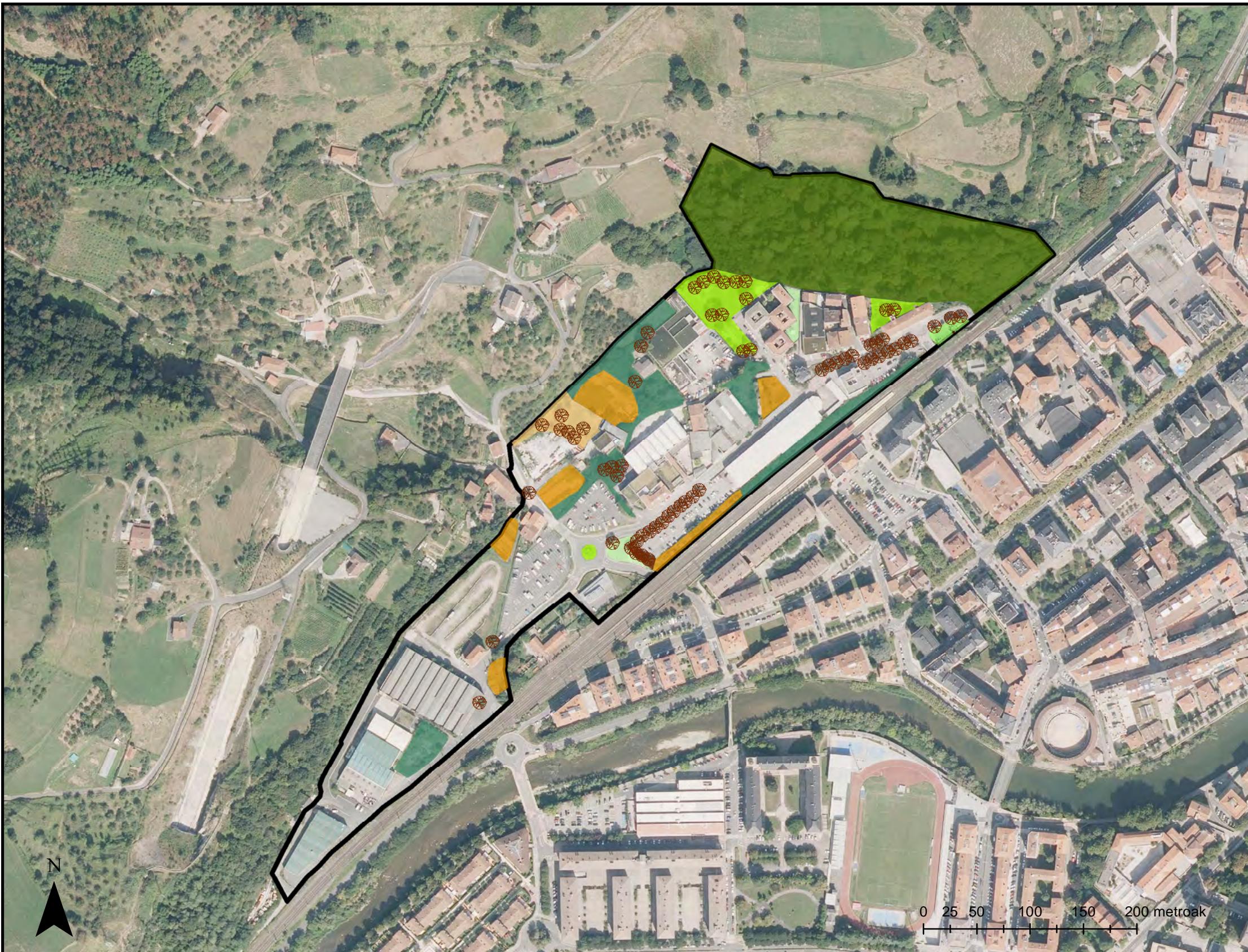


SABAI
graudi

KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Escala en A3/1:4.000
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich





Ajardinamiento urbano

Arbolado

Césped

Césped con arbolado urbano

Elosegi parkea

Huerta

Prados y cultivos

Vegetación nitrófila

Árboles urbanos de porte



DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA
TOLOSAKO HAPOko 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

P-005

ORAINGO LANDAREDIA
VEGETACIÓN ACTUAL

SUSTATZAILEA



AHOLKULARITZA-TEKNIKOA



KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK
REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

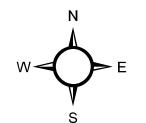
Escala en A3/1:4.000

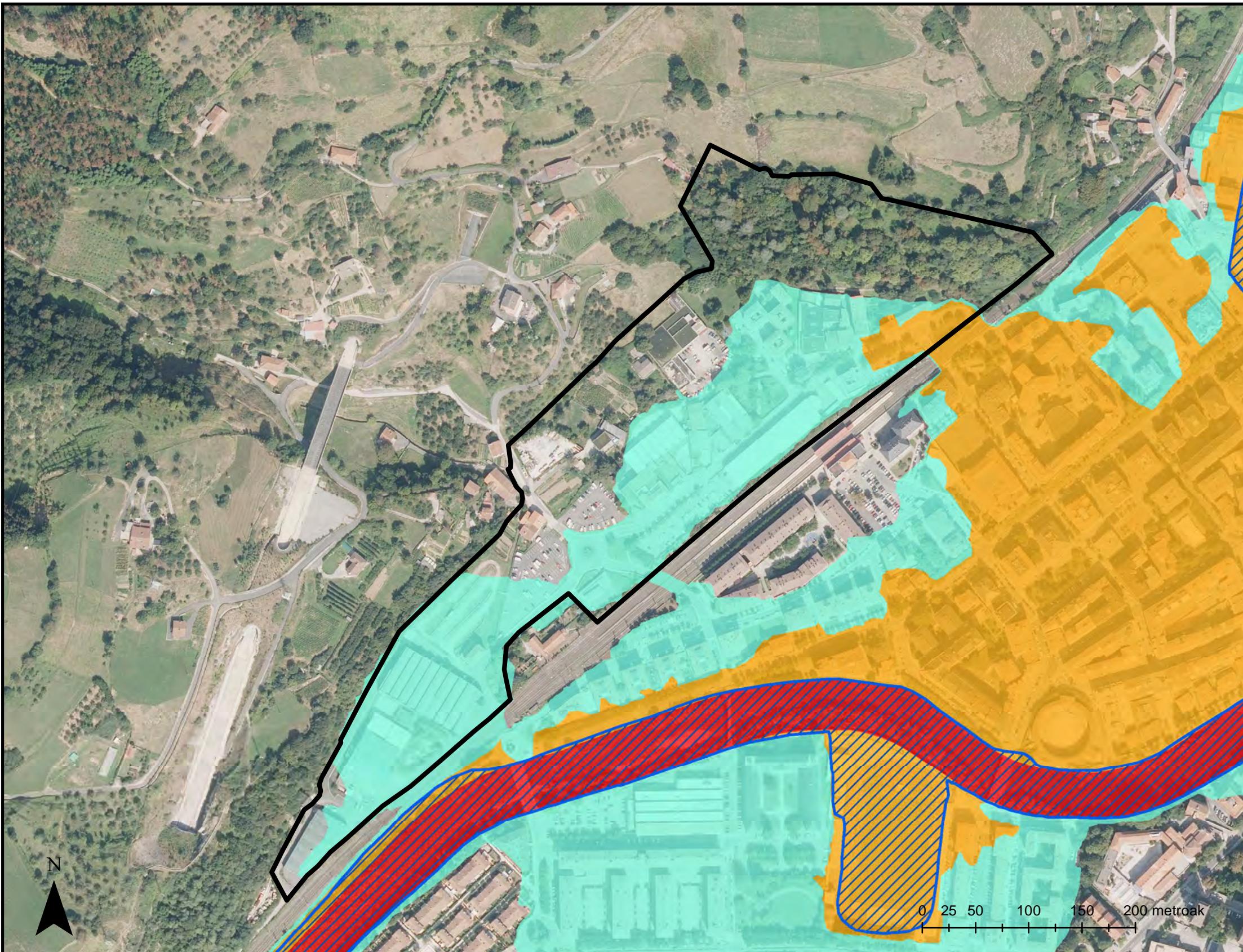
Sistema geodésico de referencia: ETRS89

Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N

Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich

0 25 50 100 150 200 metroak





- 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



DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

P-006

**UHOLDE ARRISKUA
RIESGO DE INUNDABILIDAD**

SUSTATZAILEA

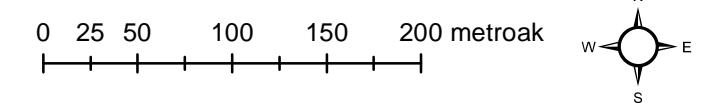


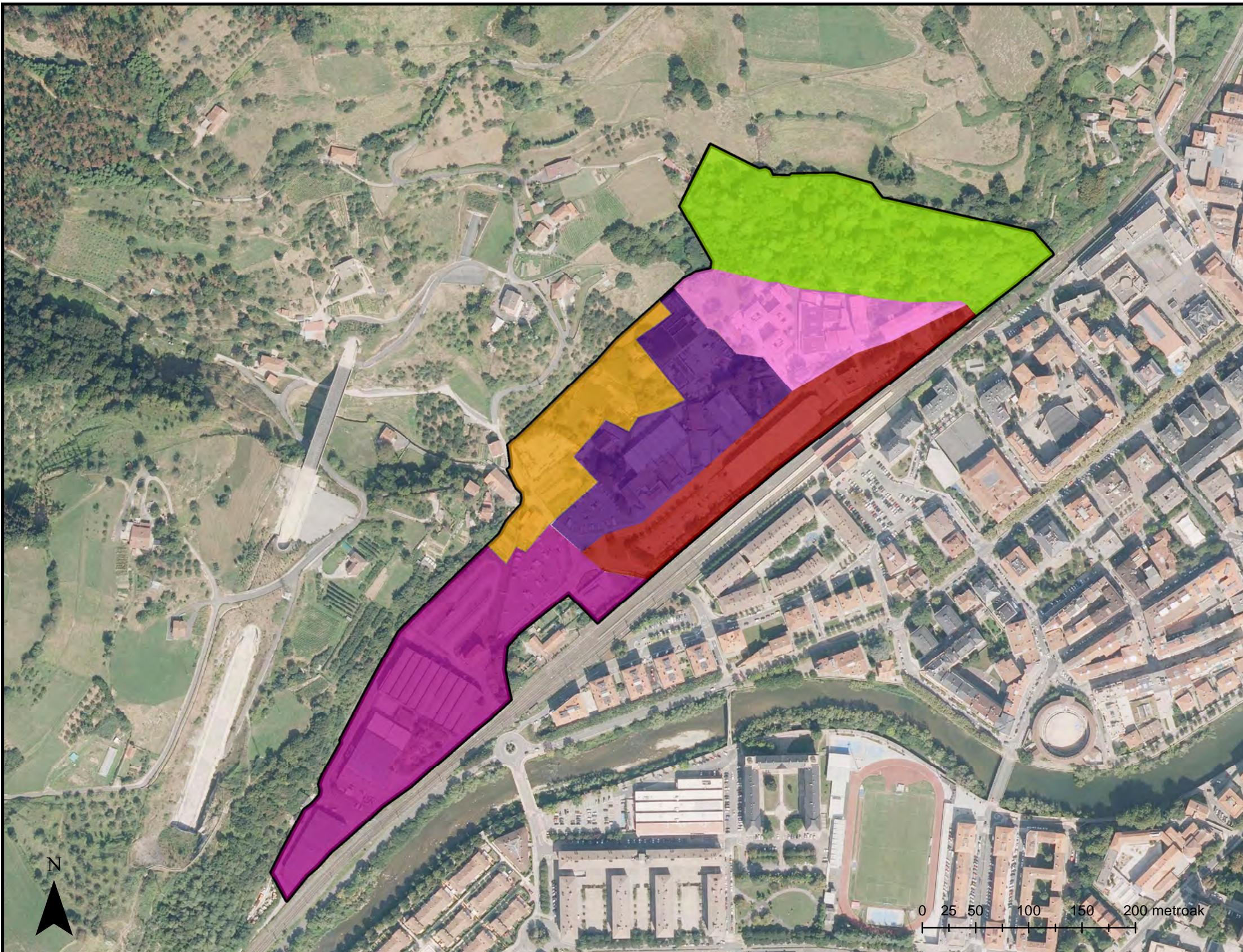
AHOLKULARITZA-TEKNIKOA



**KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK
REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS**

Escala en A3/1:4.000
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich





ELOSEGI PARKEA



URBANO INDUSTRIAL MIXTO



INDUSTRIAL ACTIVO



INDUSTRIAL DEGRADADO



PAISAJE AGRARIO



RESIDENCIAL DE ZUBEROA



DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA
TOLOSAKO HAPOKO 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

P-007

PAISAIA-UNITATEAK
UNIDADES DE PAISAJE

SUSTATZAILEA



AHOLKULARITZA-TEKNIKOA



KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK
REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

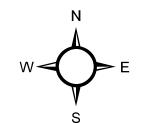
Escala en A3/1:4.000

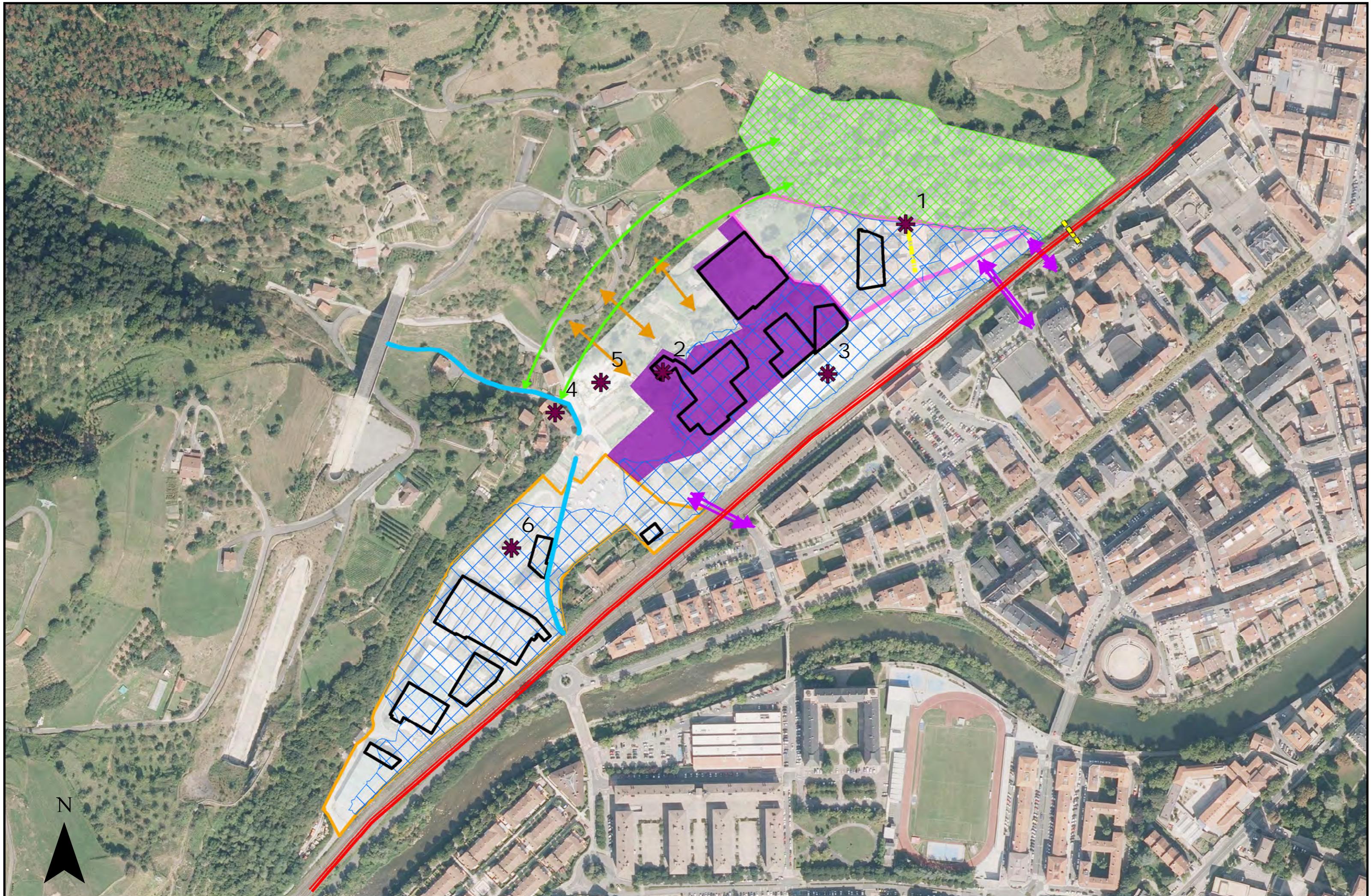
Sistema geodésico de referencia: ETRS89

Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N

Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich

0 25 50 100 150 200 metroak





DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETA
TOLOSAKO HAPOko 11-SAN ESTEBAN EREMUKO
ALDAKETA PUNTUALA

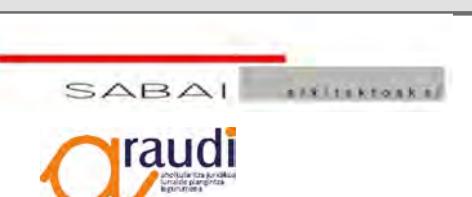
P-008

INGURUMEN-SINTESIA
SINTESIS AMBIENTAL

SUSTATZAILEA

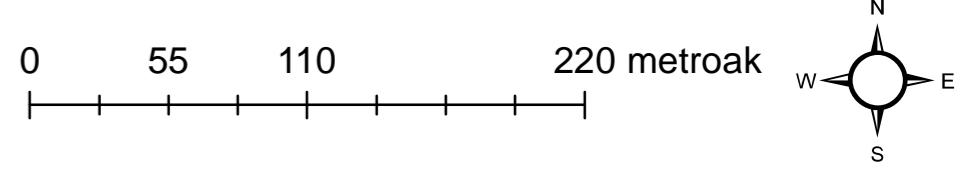


AHOLKULARITZA-TEKNIKOA



KARTOGRAFIA ERREFERENTZIAK
REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS

Escala en A2/1:3.000
Sistema geodésico de referencia: ETRS89
Sist. de representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich



ÁREAS RELEVANTES-OPORTUNIDADES

- PARQUE ELOSEGI
- REGATA SAN ESTEBAN
- CORREDORES NATURALES
- * 4.- TORREA BASERRIA
- * 2.- BONBERENEA
- ANTIGUA PASARELA DE ACCESO AL PARQUE
POSSIBLE 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 FERIAL
- * 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

