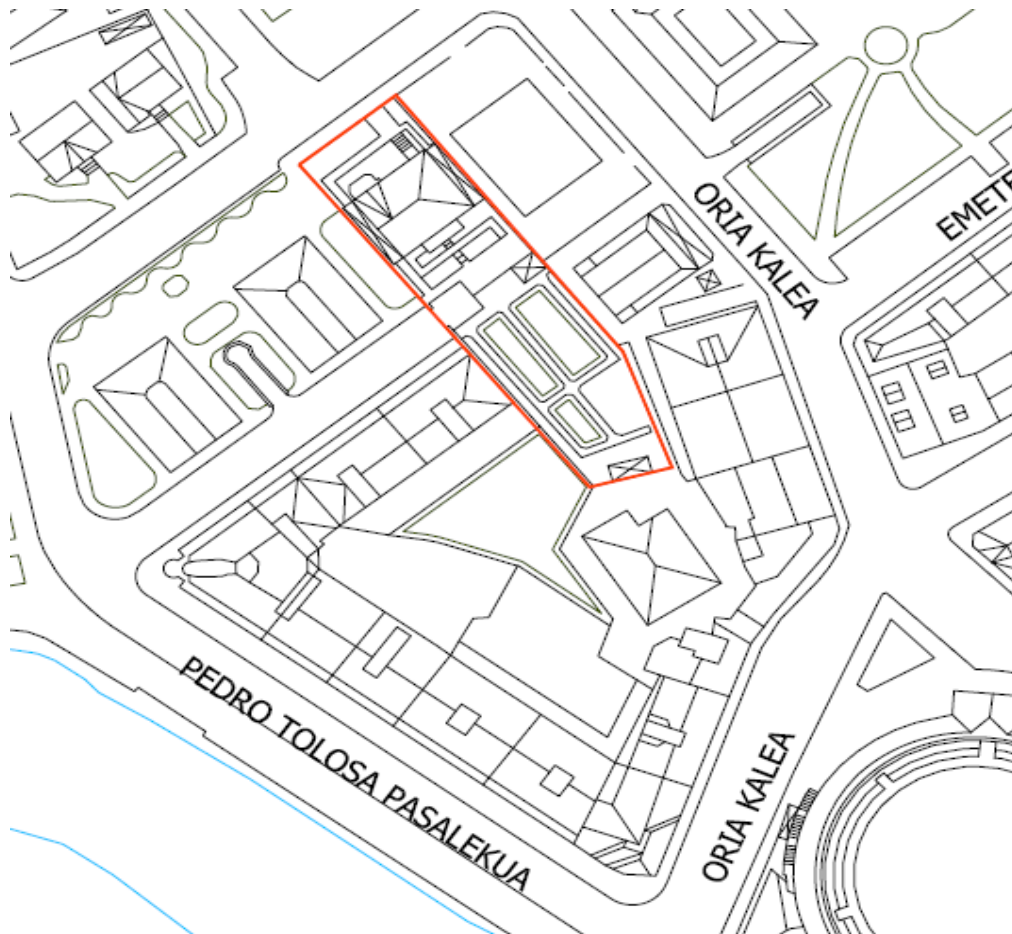




JAITZUBIA BARRI, S.L.U.

**MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE Y
DEL RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DEL
“SUBÁMBITO 13.1. PASEO SAN FRANCISCO
37 DEL AAI N.º 7” DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA**

En Tolosa, a marzo de 2.024





INDICE

I.- MEMORIA

I. Antecedentes

II. Promotor y redactor

III. Marco Normativo

IV. Determinaciones Sustantivas

- 1.- Ámbito del Estudio de Detalle
- 2.- Objeto del Estudio de Detalle
- 3.- Actuación de Dotación
- 4.- Alineaciones
- 5.- Ordenación de Volúmenes
 - 5.1. Consolidación Edificio "Villa Sagrado Corazón
 - 5.2. Parcelario
 - 5.3. Altura y número de plantas
 - 5.4. Justificación de la edificabilidad urbanística
 - 5.5. Justificación de estándares y cesión del 15%
 - 5.6. Dotación de aparcamiento
- 6.- Condiciones de URA
- 7.- Evaluación Ambiental Estratégica

II.- PLANOS



I. MEMORIA

I. Antecedentes

Con fecha 3 de marzo de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Tolosa aprueba definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, que incluye la ordenación estructural y pormenorizada del "Subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37, del AAI Nº 7".

Con fecha 27 de enero de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión ordinaria, aprueba definitivamente el **Estudio de Detalle del "Subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37, del AAI Nº 7"**. B.O.G. de 2 de marzo de 2022.

Igualmente, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 24 de mayo de 2022, se aprueba definitivamente el **Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del "Subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37, del AAI Nº 7"**.

Aprobado inicialmente el **Proyecto de Reparcelación**, se publica en el BOG número 134, el día 14 de Julio de 2022 y, aunque ha transcurrido el periodo de exposición pública sin alegaciones, no se ha adoptado el acuerdo de aprobación definitiva.

Por su parte, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa, con fecha 17 de junio de 2022, acuerda la aprobación inicial del **Proyecto de Urbanización del Subámbito 13.1.**, que incluye el derribo del edificio "Villa Sagrado Corazón", y su periodo de exposición pública (BOG número 115, 17-6-2022) transcurrió sin alegaciones. Y JAIZUBIA BARRI, S.L. presentó el Texto Refundido del citado proyecto para aprobación definitiva con fecha 13 de septiembre de 2022, conforme a las exigencias de los informes que sirvieron de fundamento al acuerdo de aprobación inicial. Por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 196.3 LvSU (Ley 2/2006), a partir de los dos meses de la conclusión del trámite de información pública, se entiende otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo.



En diciembre de 2022, la "Asociación Ancora para la Conservación del Patrimonio" solicita a la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco la declaración del Edificio "Villa Sagrado Corazón" como bien cultural de protección media, sin que esa Dirección diera inicio a trámite alguno para la conservación del edificio.

A su vez, el Ayuntamiento de Tolosa, con fecha 14 de diciembre de 2022, solicita a la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco información sobre el patrimonio cultural existente en el municipio.

El 12 de enero de 2023, en respuesta a la solicitud formulada, el Gobierno Vasco informa al Ayuntamiento de Tolosa sobre la presencia del Edificio "Villa Sagrado Corazón" en la relación de bienes inmuebles propuestos para su inscripción en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco, en el apartado de patrimonio arquitectónico.

El Ayuntamiento de Tolosa mediante **Providencia de Alcaldía de 3 de julio de 2023, incoa Expediente de Ampliación del Catálogo del PGOU**, e inicia el procedimiento de revisión con la celebración de una consulta pública previa conforme al mandato del art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A la vista de lo anterior, reconsiderada la ordenación prevista en el PGOU para el Subámbito 13.1., con fecha 11 de agosto de 2023 el Ayuntamiento de Tolosa formula **Consulta a URA sobre la posible rehabilitación y ampliación del edificio "Villa Sagrado Corazón"**. La Agencia Vasca del Agua emite informe favorable (3-10-2023) a la propuesta, con la concurrencia de determinados condicionantes que más adelante quedarán recogidos.

Con fecha 28 de diciembre de 2023, JAIZUBIA BARRI, S.L. comunica al Ayuntamiento de Tolosa el inicio del proceso de adjudicación de las obras de urbanización del Subámbito 13.1 Paseo san Francisco 37, incluido el derribo del Edificio "Villa Sagrado Corazón", para una vez concluido éste dar comienzo inmediato a las obras.



Mediante **Decreto 8/2024, de 2 de enero de 2024**, el Ayuntamiento de Tolosa traslada a los propietarios y promotores del Subámbito 13.1. la **propuesta de mantenimiento del Edificio “Villa Sagrado Corazón” y de modificación del planeamiento de desarrollo**, concediendo un plazo de 15 días para la aportación de comentarios, documentos y/o alegaciones que se estimen convenientes.

Presentado Escrito de Alegaciones por JAITZUBIA BARRI, S.L.U. con fecha 24 de enero de 2024, el Ayuntamiento de Tolosa mediante **Decreto 403/2024, de 28 de febrero de 2024**, considera adecuada la propuesta planteada para la modificación del desarrollo urbanístico del ámbito, siempre y cuando se observen los condicionantes del estudio jurídico y técnico que fundamenta el citado decreto municipal.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de febrero de dos mil veinticuatro, adopta, entre otros, el acuerdo de **aprobación inicial de la Modificación del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa**, que se concreta en **incluir en la relación D - Bienes inmuebles de interés municipal con protección de nivel II** el edificio «Villa Sagrado Corazón», sito en el Paseo de San Francisco 37.

II. Promotor y redactor

El presente documento de Modificación del Estudio de Detalle se redacta por el arquitecto **Jon Urrutikoetxea García** (colegiado nº1.959 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro (C.O.A.V.N), delegación de Bizkaia, con C.I.F.: 30561393-M), por encargo de la mercantil **JAITZUBIA BARRI S.L.** con C.I.F. B95965018, domiciliada a efectos de notificación en Polígono Iru Bide nº5, 1º, Galdakao, C.P: 48960 (Bizkaia), propietaria mayoritaria del ámbito de actuación.

El presente proyecto de modificación del Estudio de Detalle se redacta en ejecución y conforme a los términos establecidos por el Decreto 403/2024, de 28 de febrero de 2024, que condiciona su aprobación definitiva a la de la Modificación del Catálogo del PGOU que protege y mantiene el Edificio “Villa



Sagrado Corazón".

III. Marco Normativo

Los Estudios de Detalle se enmarcan en la **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco** (en adelante, LvSU), concretamente en los artículos 73 y 74.

Así, el **Artículo 73.1** establece que los Estudios de Detalle "tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo"; y el **Artículo 73.2** establece que "las determinaciones de los Estudios de Detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

- i. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.
- ii. La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada".

A su vez, el **Artículo 19.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tolosa**, establece los supuestos en los que es posible la modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada a través de la formulación de un Estudio de Detalle.

Artículo 19. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de las determinaciones de calificación pormenorizada:

3. Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Reajuste de las ordenanzas particularizadas de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle. Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las



correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

- Adaptación de la ordenación pormenorizada con el alcance previsto en el artículo 73 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Esa adaptación incluye la adecuación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquella. Puede extenderse tanto a las parcelas lucrativas como a las dotaciones públicas resultantes de dicha ordenación. En lo referente a esas dotaciones públicas, la citada adecuación podrá conllevar el reajuste de su precisa delimitación, sin que en modo alguno pueda conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

- Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda modificarse su zonificación. Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

La presente Modificación del Estudio de Detalle se elabora sobre la base de considerar consolidado el Edificio "Villa Sagrado Corazón", como consecuencia de su inclusión dentro del Catálogo del PGOU de Tolosa. Conforme al contenido del Decreto 403/2024, pero también considerado los condicionantes derivados del Informe de URA, que se recogen en el apartado 6 del epígrafe IV de la Memoria.

IV. Determinaciones Sustantivas de la Modificación del Estudio de Detalle

1.- Ámbito de la Modificación del Estudio de Detalle

El ámbito de este documento se corresponde con la parcela "a.20/13.1" delimitada por el PGOU de Tolosa, en el Subámbito urbanístico "13.1. Paseo San Francisco 37".

La superficie del ámbito, según levantamiento topográfico realizado por la empresa INFOLUR, comprobando las cotas y límites de la parcela, coincide con la que quedó fijada en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente que ahora se modifica, con una **superficie total de 1.547,02 m²**. Por tanto, se mantiene la superficie del subámbito determinada en el Estudio de Detalle.



En los **Plano 00.01.- “Situación y Emplazamiento”** y **Plano 02.02.- “Zonificación pormenorizada y Condiciones de ejecución”**, se describe gráficamente la ubicación y el ámbito objeto de actuación.

2.- Objeto y Justificación de la Modificación del Estudio de Detalle

Esta Modificación del Estudio de Detalle tiene la finalidad de adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito, tanto de las parcelas edificables como de dotaciones públicas, respetando las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general del Subámbito 13.1. y con el alcance previsto en la LvSU (Art. 73) y en las normas urbanísticas del PGOU (Art. 19.3).

En concreto, se modifican diversos parámetros del Estudio de Detalle como consecuencia de la consolidación del Edificio “Villa Sagrado Corazón”, de modo que su ordenación se adapta a las alineaciones y alturas existentes de dicho edificio, reduciendo la huella del que se ordenaba en el Estudio de Detalle que se modifica.

En cuanto al edificio que se ubica en su trasera (Bloque 2), este documento modifica las alineaciones y rasantes, la altura y el número de plantas definidos en Estudio de Detalle y, en este caso, también las recogidas en el PGOU para esta edificación trasera del Subámbito 13.1. Todo ello, respetando la edificabilidad urbanística total definida para el Subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37, así como la superficie de viales o dotaciones públicas derivadas del planeamiento general, que, con esta adaptación, se ven incrementados.

Asimismo, la consolidación del edificio “Villa Sagrado Corazón” lleva aparejada su parcial reserva para dotaciones públicas. Estos espacios construidos que forman parte del Edificio “Villa Sagrado Corazón” se destinarán a usos públicos de la red dotacional municipal *-terciario afecto al uso y dominio público-*, para el cumplimiento del estándar del Artículo 6.b).2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos; reservándose otra parte del mismo edificio para el uso residencial lucrativo que tiene actualmente.



Como consecuencia de lo anterior, la edificabilidad urbanística del ámbito que no se materializa en el Edificio “Villa Sagrado Corazón”, se asigna al edificio a construir en la zona trasera (Bloque 2).

Tanto los estándares para otras dotaciones públicas locales como la cesión correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística, se computarán sobre el incremento de la edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada. Sin perjuicio de que su cálculo se concrete definitivamente en el futuro Proyecto de Reparcelación, la propuesta permite su residenciación completa en los espacios libres públicos ordenados y en el Edificio “Villa Sagrado Corazón”.

Por tanto, la necesidad de la presente Modificación del Estudio de Detalle se justifica por la consolidación del Edificio “Villa Sagrado Corazón”, dada su incorporación al Catalogo del PGOU de Tolosa por parte del Ayuntamiento, con criterios de protección e intervención para evitar su desaparición, considerando que actualmente se encontraba fuera de ordenación.

Esta previsión se adecúa perfectamente a los objetivos de los Estudios de Detalle, conforme a lo establecido en el Artículos 73 de la LvSU, y encaja en los supuestos recogidos en el apartado 3 del Artículo 19 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tolosa, que habilitan su formulación.

3.- Directrices de ejecución. Actuación de Dotación. -

El PGOU de Tolosa configura el Subámbito 13.1. como un único ámbito de Actuación Integrada e independiente, de suelo urbano no consolidado por la urbanización, cuyos terrenos, una vez derribado el Edificio “Villa Sagrado Corazón”, precisaban de un grado de urbanización importante, para dar lugar a varias parcelas lucrativas y zonas públicas conforme a un Programa de Actuación Urbanizadora, a ejecutar por la iniciativa privada mediante un Proyecto de Urbanización de toda la unidad de ejecución.

Una vez incorporado al Catálogo del PGOU el Edificio “Villa Sagrado Corazón” y consolidado éste, el presente documento de Modificación de Estudio de



Detalle califica parte de este edificio y la parcela vinculada al mismo como dotaciones públicas de la red municipal de sistemas locales, sirviendo para el cumplimiento del estándar del Artículo 6.b).2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos; destinando, el resto de la edificación al uso residencial que tiene actualmente. Edificio y terrenos que, en principio, se han previsto también para su cesión al Ayuntamiento en cumplimiento de la obligación de cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media.

Asimismo, este documento establece la cesión al Ayuntamiento de Tolosa de la totalidad de la superficie libre de edificación sobre rasante de la parcela vinculada al Bloque 2 (nueva edificación) en concepto de sistema local viario, espacios libres y dotaciones públicas computables, incluida la superficie privativa destinada a soportal del Bloque 2, por lo que será precisa la constitución de un complejo inmobiliario (art. 26.5 TRLSyRU –R.D.Legislativo 7/2015-) sobre cada una de las zonas edificables o edificadas.

La reordenación provocada por la inclusión en el catálogo de la “Villa Sagrado Corazón” y el destino de su entorno a espacio públicos de cesión, provoca una reducción de diversas partidas de obra (derribo de edificaciones y reurbanización de espacios). En esta nueva situación, se constata la imposibilidad de alcanzar los requisitos legales para el mantenimiento de la actuación integrada (arts. 136, 138.1 y 195 LvSU) y, dada la existencia del edificio de “Villa Sagrado Corazón”, nos coloca ante un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (art. 11.3.b.2 LvSU) para el que, se prevé el aumento de edificabilidad urbanística media que se le asigna al Subámbito 13.1. dando cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivadas de una Actuación de Dotación (art. 137 LvSU), en la que no concurren ya los requisitos del Artículo 138.1 de la LvSU.

Es por lo que este documento de Modificación del Estudio de Detalle configura el Subámbito 13.1. como una Actuación de Dotación (Artículo 137 de la LvSU y Artículo 2 del Decreto 123/2012), habilitada por las Normas Urbanísticas del PGOU (Artículo 37.3 PGOU). La ejecución de la ordenación prevista no requiere del establecimiento de sistema de ejecución, por lo que queda sin efecto el



marco establecido por el PAU aprobado el 31 de mayo de 2022. Lo que no impide admitir la posibilidad de la redacción y tramitación de un proyecto de reparcelación.

La urbanización se ejecutará, conforme al artículo 195 LvSU, como proyecto de obras complementarias al proyecto de edificación del nuevo edificio a construir (Bloque 2), sin que sea precisa la tramitación de una modificación del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización anteriormente aprobados que, en el nuevo escenario y una vez aprobado el presente documento, quedarán si efecto.

4.- Alineaciones y rasantes

La consolidación del Edificio "Villa Sagrado Corazón" entraña la de sus alineaciones y rasantes. Por eso, el presente documento de Modificación del Estudio de Detalle establece en sus planos las alineaciones y rasantes como obligatorias respecto al mismo.

En cuanto a la nueva edificación (Bloque 2), se alteran las alineaciones previstas en el anterior documento, estableciendo sólo algunas de ellas como obligatorias y dejando el resto como alineaciones máximas de edificación, tanto bajo rasante como sobre rasante, en planta baja y plantas altas. Además, con objeto de materializar la edificabilidad urbanística prevista en el PGOU, tras la consolidación del Edificio "Villa Sagrado Corazón", se aumenta el número de alturas de este bloque 2. Lo que se refleja en el plano 5.

Se ordena en la parcela edificable trasera un edificio a construir (Bloque 2) con forma sensiblemente rectangular, con una ocupación en planta de 377 m², incluido el soportal, cuya cara suroeste es medianera con el número 39-A de San Frantzisko Ibiltokia. Por lo que deberá adosarse al mismo.

En Planta Bajo Rasante, al no poder proyectar ninguna edificación bajo el Edificio "Villa Sagrado Corazón", se reduce considerablemente la superficie construida, y la **alineación máxima de edificación** se modifica, de forma que ésta coincidirá con la alineación de parcela que viene marcada por el límite



del Subámbito 13.1, excluida la superficie de la parcela vinculada al Edificio “Villa Sagrado Corazón”.

En Planta Baja, se proyecta una **Alineación Obligatoria** en la cara Noroeste, con frente a la calle San Francisco, proyectándose en el resto de las caras que configuran el rectángulo **Alineaciones Máximas de Edificación**. Sobre la alineación máxima de edificación de la cara Noreste, se adosa un **Soportal** que recoge la proyección de las plantas superiores. También con el mismo carácter de alineación máxima.

En las Plantas Primera a Séptima, se proyecta una **Alineación Obligatoria** en la cara Noroeste, con frente a la calle San Francisco, a lo largo de la cual se proponen vuelos; proyectándose en el resto de las caras que configuran el rectángulo **Alineaciones Máximas de Edificación**. Asimismo, se proyectan vuelos a lo largo de la alineación máxima de edificación de la cara Sureste.

En la Planta Ático, sobre la **Alineación Obligatoria** de la cara Noroeste se propone un retranqueo de la edificación de 2 metros, excluido el núcleo de comunicación vertical que se proyecta desde las plantas inferiores y que llega hasta la alineación obligatoria en esta planta. Asimismo, en la cara Noreste se proyecta un retranqueo de la edificación de 2 metros con respecto a la alineación máxima de edificación; y en la cara Sureste se mantiene la alineación máxima de edificación proyectada en las plantas inferiores.

Por tanto, este documento de Modificación del Estudio de Detalle elimina las alineaciones obligatorias y las alineaciones máximas de edificación establecidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 27-1-2022 y, una vez consolidado el Edificio “Villa Sagrado Corazón”, recoge las que resultan necesarias como consecuencia de su mantenimiento.

En el **Plano 02.04.- “Alineaciones bajo y sobre rasante”**, que se acompaña, se recogen las alineaciones de parcelas ordenadas, las alineaciones obligatorias y las alineaciones máximas de edificación propuestas respecto de las alineaciones previstas en la ordenación del PGOU. Concretándose su



desarrollo por plantas en el **Plano 02.03.- Condiciones de Edificación y Uso. Plantas y Secciones.**

5.- Ordenación de Volúmenes

5.1. Consolidación Edificio "Villa Sagrado Corazón"

La incorporación del Edificio "Villa Sagrado Corazón" en el Catálogo municipal de Edificios protegidos, ha sido ya iniciada por el Ayuntamiento de Tolosa mediante la incoación del correspondiente Expediente de Ampliación del Catálogo del PGOU y la celebración de una consulta pública previa (Art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Es precisamente la protección e intervención de dicho edificio, a fin de evitar su desaparición, la que motiva el presente documento de Modificación del Estudio de Detalle, para así consolidar dicho edificio. Por tanto, su ordenación se corresponderá con la que se deriva de la edificación actualmente existente. El resto de la edificabilidad no materializada en dicho edificio se ordena en el bloque 2.

5.2. Parcelario

Una vez consolidado el Edificio "Villa Sagrado Corazón", se modifica el parcelario previsto para el Subámbito 13.1. en el planeamiento general, de forma que la parcela edificable ordenada en éste se modifica con respecto a su morfología inicial, al quedar fuera de ésta el edificio consolidado "Villa Sagrado Corazón" y la superficie de suelo libre de edificación vinculada a éste, que se destinará en sus 3 plantas inferiores a usos públicos de la red de dotaciones públicas municipales *-terciario afecto al uso y dominio público-*, y a espacios libres de esa misma red dotacional; elementos que se configurarán jurídicamente para su cesión al dominio público. El resto del edificio, la planta superior, se destinará a usos residenciales lucrativos y libres. Y todo ello, mediante la constitución de un complejo inmobiliario sobre la parcela vinculada al edificio "Villa Sagrado Corazón".



La parcela edificable resultante, que albergará el edificio a construir (Bloque 2), combina los usos privados lucrativos en planta sótano, baja y altas del edificio, con una superficie superpuesta a cota de calle destinada a espacios libres y dotaciones públicas viarias. El nuevo edificio (Bloque 2) se destinará a uso residencial y terciario, así como a la construcción del aparcamiento bajo rasante. Por tanto, también en este caso será precisa la constitución de un complejo inmobiliario que permita la cesión al dominio público de los espacios no edificados sobre rasante, incluida la zona del soportal, para su inclusión en la red de dotaciones públicas locales.

Como consecuencia de lo anterior, a continuación, se acompaña un cuadro descriptivo del incremento de las zonas públicas con respecto al planeamiento anterior:

	PGOU TOLOSA			ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 27/01/2022			MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE			CUMPLE SI/NO
CATERGORIZACION DEL SUELO URBANO	Suelo urbano no consolidado por falta de urbanización (1.512 m2.)			Suelo urbano no consolidado por falta de urbanización (1.547 m2.)			Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (1.547 m2.)			SI
CLASIFICACION PORMENORIZADA (M2)	Uso privado Sect. Tercera	495,00	547,80	Uso privado Sect. Tercera	495,00	551,00	Uso privado Sect. Tercera	341,00	341,00	SI
	Uso privado Garaje uso eta accesorios	0,00		Uso privado Garaje uso eta accesorios			Uso privado Garaje uso eta accesorios	0,00		
	Uso privado No edificable	52,80		Uso privado No edificable	56,00		Uso público consolidado en planta	210,00	1.206,00	SI
	Zona de Uso Público	964,20		964,20	Zona de Uso Público		996,00	996,00		
REGIMEN DE LAS VIVIENDAS	VIVIENDAS LIBRES			VIVIENDAS LIBRES			VIVIENDAS LIBRES			SI
Nº DE VIVIENDAS	NO SE ESPECIFICA			NO SE ESPECIFICA			NO SE ESPECIFICA			SI
PERFIL DEL EDIFICIO	BLOQUE 1	III+BS+IV		BLOQUE 1	III+BS+IV		BLOQUE 1	BS+III		SI
	BLOQUE 2	III+BS+V+A		BLOQUE 2	III+BS+V+A		BLOQUE 2	III+BS+VII+A		SI



	TOLOSAKO HAPO			XEHEBASUN AZTERLANA (27/01/2022)			XEHEBASUN AZTERKETAREN ALDAKETA			BETETZEN DU (BAI/EZ)
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA	Urbanizazio gabeziagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua (1.512 m2.)			Urbanizazio gabeziagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua (1.547 m2.)			Finkatu gabeko hiri-lurzorua, hirigintza-erakigarritasuna handitzearen ondorioz (1.547 m2.)			BAI
KALIFIKAZIO XEHATUA (m2)	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	495,00	547,80	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	495,00	551,00	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	341,00	341,00	SI
	Erabilera pribatua Garajea eta erab. Osagarriak	0,00		Erabilera pribatua Garajea eta erab. Osagarriak			Erabilera pribatua Garajea eta erab. Osagarriak	0,00		
	Erabilera pribatua Eraikiezina	52,80		Erabilera pribatua Eraikiezina	56,00		Erabilera publiko bateratua plantan	210,00	1.206,00	SI
	Erabilera publikoko eremuak	964,20	964,20	Erabilera publikoko eremuak	996,00	996,00	Erabilera Publikoko Eremua	996,00		
ETSEBIZITZEN ERREGIMENA	Etxebizitza libreak			Etxebizitza libreak			Etxebizitza libreak			BAI
ETSEBIZITZA KOPURUA	Ez da zehaztu			Ez da zehaztu			Ez da zehaztu			BAI
ERAIKINAREN PROFILA	BLOQUE 1	III+BS+IV		BLOQUE 1	III+BS+IV		BLOQUE 1	BS+III		BAI
	BLOQUE 2	III+BS+V+A		BLOQUE 2	III+BS+V+A		BLOQUE 2	III+BS+VII+A		BAI

5.3. Altura y número de plantas

La reubicación de la edificabilidad no consumida en el edificio "Villa Sagrado Corazón" en el Bloque 2, obliga a modificar la altura y el número de plantas previsto para el edificio a construir; limitando así, en lo máximo posible la ocupación.

Sin modificar la edificabilidad urbanística asignada al Subámbito 13.1., en este documento se propone que la edificabilidad que no se materializa en el Edificio "Villa Sagrado Corazón" será asignada al edificio a construir en la parcela trasera (Bloque 2); y ello sólo es posible aumentando la superficie en planta y la altura y el número de plantas con respecto a lo previsto en el Estudio de Detalle que ahora se modifica.

Como resultado de esta alteración, el edificio a construir en la parcela trasera (Bloque 2), pasará a tener una altura máxima de 25,60 metros hasta la planta séptima, sobresaliendo sobre la misma la planta de ático. El perfil edificatorio es, por tanto, de dos plantas bajo rasante, planta baja (en parte soportal), 7 plantas superiores y planta ático; perfil que se representa en el **Plano 02.03.- Plantas y Secciones** de esta Modificación. Por encima de la planta ático podrán sobresalir los núcleos de comunicación vertical, así como las instalaciones.



5.4. Justificación de la edificabilidad urbanística

La edificabilidad física que se materializa en el edificio Villa Sagrado Corazón y en el Bloque 2 del Subámbito 13.1., así como la que se materializa bajo rasante, **se corresponde con la edificabilidad urbanística máxima** definida por el PGOU de Tolosa para el Subámbito 13.1., es decir **2.847 m2(t) sobre rasante** y **3.280 m2(t) bajo rasante**.

En concreto, consolidado el Edificio "Villa Sagrado Corazón", la edificabilidad urbanística total asignada a la parcela edificable trasera (Bloque 2) se ve incrementada por la edificabilidad física del Edificio "Villa Sagrado Corazón" destinada a dotación pública municipal, ya que ésta última no computa en el cálculo del límite de edificabilidad urbanística. De tal forma que, la edificabilidad urbanística sobre rasante materializada en el edificio a construir (Bloque 2), más la edificabilidad urbanística consumida en la última planta del Edificio "Villa Sagrado Corazón" suman el total de 2.847,00 m2(t).

Por tanto, se respetan los límites de edificabilidad urbanística asignados por el planeamiento general al Subámbito 13.1.

5.5. Justificación de estándares y cesión del 15%

Con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 6 DEU (Decreto 123/2012, de 3 de Julio de Estándares Urbanísticos), a continuación, se acompaña **justificación del cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de suelos destinados a dotaciones o equipamientos de la red de sistemas locales.**

Su cálculo se debe realizar, conforme al artículo 6.3 DEU, sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada. En este caso, la edificabilidad urbanística previamente materializada es de 829,07 m². Por lo que el incremento de edificabilidad urbanística es de 2.017,93 m².

a) Sistema Local de Espacios Libres. Art. 6.1,a) DEU.- *(mínimo 15% de la superficie total de la Actuación de dotación, excluidos los sistemas generales):*

Considerando el suelo existente en el subámbito para destinar a la red de



sistemas locales municipales, **se ordena como Sistema Local de Espacios Libres una superficie de suelo de 232,05 m2.**, superior a la reserva mínima de suelo de espacios libres que resultaría de aplicar lo dispuesto en el apartado 3º del artículo 6 DEU, calculada de manera proporcional al incremento de edificabilidad.

b) Otras dotaciones públicas locales. Art. 6.1,b) DEU.- (5 m2 (t)/25 m2 (t) s/r de edificabilidad urbanística, que no computará y se entregarán en una unidad edificatoria de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable).

Se califican como dotación pública municipal las **plantas semisótano, baja y primera del Edificio “Villa Sagrado Corazón”, con una superficie de techo total de 630 m²**, que es superior al cálculo del estándar descrito.

A mayor abundamiento, se computarán como dotaciones públicas locales (5 m2 s/25 m2 (t) s/r de edificabilidad urbanística) la **parcela de suelo vinculada al Edificio Villa Sagrado Corazón, así como el resto de los suelos libres de edificación de la parcela privada lucrativa no calificados como Sistema Local de Espacios Libres.**

En total, se califican en el presente documento como espacios libres y dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

- (i) una **superficie de techo de 630 m2 (t)**, materializada en el Edificio “Villa Sagrado Corazón”, con la que se justifica el estándar de dotaciones públicas locales, y
- (ii) una **superficie de suelo de 996,00 m2.**, que constituyen Espacios Libres de la red de sistemas locales y dotaciones públicas excedentarias.

Por otra parte, en cuanto a la **cesión correspondiente al 15% de edificabilidad urbanística media**, libre de cargas de urbanización; se calculará sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada, y se procurará que se corresponda con la cesión al Ayuntamiento de Tolosa de la **última planta del Edificio “Villa Sagrado Corazón”, con una edificabilidad consolidada de 199,07 m2 (t)** ya que en su valoración deberá tenerse en cuenta que se trata de edificación ya materializada.

Todos los conceptos anteriormente relacionados serán debidamente



cuantificados y justificados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y, a estos efectos, la valoración de la superficie de la última planta de “Villa Sagrado Corazón” en que se materializará el 15% de cesión se realizará a valor de venta de la superficie edificada.

5.6. Dotación de aparcamiento. Art. 6.1,c) DEU.-

La ordenación del presente Estudio de Detalle permite construir bajo la parcela privativa de carácter lucrativo anteriormente descrita. Concretamente se prevén dos plantas bajo rasante con una superficie construida cada una de ellas de 1.051 m². Lo que permitirá que se construyan, orientativamente, unas **54 plazas de aparcamiento**.

Este número de plazas es superior a la previsión de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m²(t) sobre rasante de uso residencial prevista en el **Artículo 6.1.c) del Decreto de Estándares**, calculado sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada, tal y como se justifica a continuación:

$$- 2. 017,93 \text{ m}^2(\text{t})/25 \text{ m}^2(\text{t}) = 80,71$$

$$- 80,71 \times 0,35 = \mathbf{28,25 \text{ Plazas de aparcamiento}}$$

TOTAL DOTACION APARCAMIENTO s/ DECRETO ESTANDARES 28,25 Plazas Aparcamiento

Asimismo, esta dotación de aparcamiento prevista (54 plazas de aparcamiento) es superior a la que resulta de aplicar las ratios establecidas en las **Normas Urbanísticas del PGOU de Tolosa**, para uso residencial y uso terciario.

Uso Residencial

1,5 Plazas aparcamiento/Ud. Vivienda

1,5 Plazas aparcamiento x 23 Viviendas = 34,5 Plazas de aparcamiento

Uso Terciario

1 Plaza aparcamiento/100 m²(t) Local comercial

140 m²(t) Local comercial:100 m²(t) Local comercial = 1,4 Plazas de aparcamiento

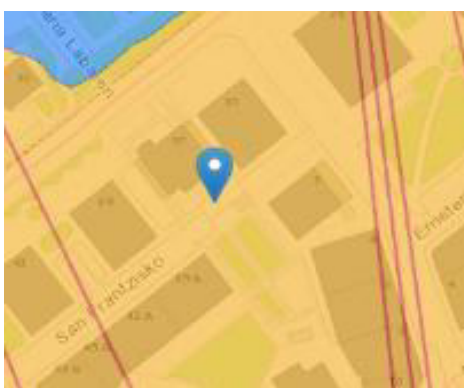
TOTAL DOTACION APARCAMIENTO s/ PGOU 35,9 Plazas de aparcamiento

6.- Condiciones de URA

La parcela "a.20/13.1" se emplaza en la zona de policía de cauces de la margen izquierda del río Oria, siendo el retiro mínimo de la parcela de 90 metros respecto del citado margen.

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 27 de enero de 2022, fue informado favorablemente tanto por URA como por la Confederación Hidrográfica, con autorización para la ejecución de las obras de edificación en aquel momento proyectadas.

Considerando que la parcela se ubica en una zona inundable para la avenida de retorno 100 años fuera de la Zona de Flujo Preferente, y la cota T500 es de 79,41 m., se deberá dar cumplimiento a los siguientes condicionantes:



Información	
Inundabilidad	
<input checked="" type="checkbox"/> Perfiles inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/> Inundabilidad
Cota de agua T10:	75,77
Cota de agua T100:	77,35
Cota de agua T500:	79,41

- a) **Artículo 40.- Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real decreto 1/2016, de 8 de enero, en su apartado 4, en virtud del cual:**



- no podrán ser autorizados los nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, y
- los garajes subterráneos y sótanos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de retorno y deberán disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

b) **Artículo 14 Bis.- Sobre las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable del Reglamento del Dominio Público Hidráulico**, en las zonas de policía de cauces inundables, fuera de la zona de flujo preferente del río Oria.

A fin de dar cumplimiento a lo anteriormente dispuesto, el reajuste de la ordenación pormenorizada proyectada en el presente documento, como consecuencia del mantenimiento del Edificio “Villa Sagrado Corazón”, mantiene la previsión de ejecutar muros de hormigón perimetrales, cerrados por unas barreras anti-inundación homologadas, en los accesos al portal y garaje del bloque 2 a construir (parcela trasera); y, asimismo, mantiene la previsión de cálculo de los forjados de la planta baja para soportar una sobrecarga de agua equivalente a la altura de la avenida T500.

Igualmente, en la planta baja del edificio a construir (Bloque 2), se mantiene también la disposición de una escalera de evacuación por encima de la cota T500: +79,41, que asegura la evacuación de los garajes subterráneos a cota no inundable.

Por tanto, las actuaciones contempladas en el presente documento mantienen el mismo criterio del Estudio de Detalle que ahora se modifica y que fue autorizado por URA para su ejecución.

Se adjuntan los **Planos 03.01 y 03.02.- “Cumplimiento de Condiciones de URA. Información de la parcela. Planta Baja – Sistemas de Retención”**, justificativos del cumplimiento de los condicionantes descritos.



Por otra parte, el Artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, sobre las limitaciones a los usos de suelo en la zona inundable, establece el deber del promotor de suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Se adjunta como “**Anexo I**” al presente documento de Modificación del Estudio de Detalle, la declaración responsable del promotor.

7.- Evaluación Ambiental Estratégica

El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, publicado en el BOPV número 63, el 31 de marzo de 2020, establece en su Artículo 6.2.:

*“**Los estudios de detalle**; las ordenanzas de edificación o de urbanización, así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico **en cuanto que no constituyen planes de acuerdo con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística**”.*

Asimismo, la Ley 10/2021, de Administración Ambiental de Euskadi, mantiene inalterado el marco normativo regulatorio establecido por el referido Decreto en el País Vasco en lo que respecta a las tipologías de planes sometidos a Evaluación Ambiental estratégica, de forma que continúan excluidos los Estudios de Detalle.



II. PLANOS

00.01.- Situación y Emplazamiento.

01.01.- Información Estudio de Detalle (enero 2022) – Planta de Ordenación. Definición Geométrica

01.02.- Información Estudio de Detalle (enero 2022) - Zonificación Pormenorizada

01.03.- Información Estudio de Detalle (enero 2022) – Condiciones de Edificación y Uso. Plantas y Secciones.

01.04.- Información Estudio de Detalle (enero 2022) - Condiciones de Ejecución.

02.01.- Modificado – Planta de Ordenación. Definición Geométrica.

02.02.- Modificado – Zonificación Pormenorizada – Condiciones de Ejecución.

02.03.- Modificado – Condiciones de Edificación y Uso. Plantas y Secciones.

02.04.- Modificado – Alineaciones Bajo y Sobre Rasante.

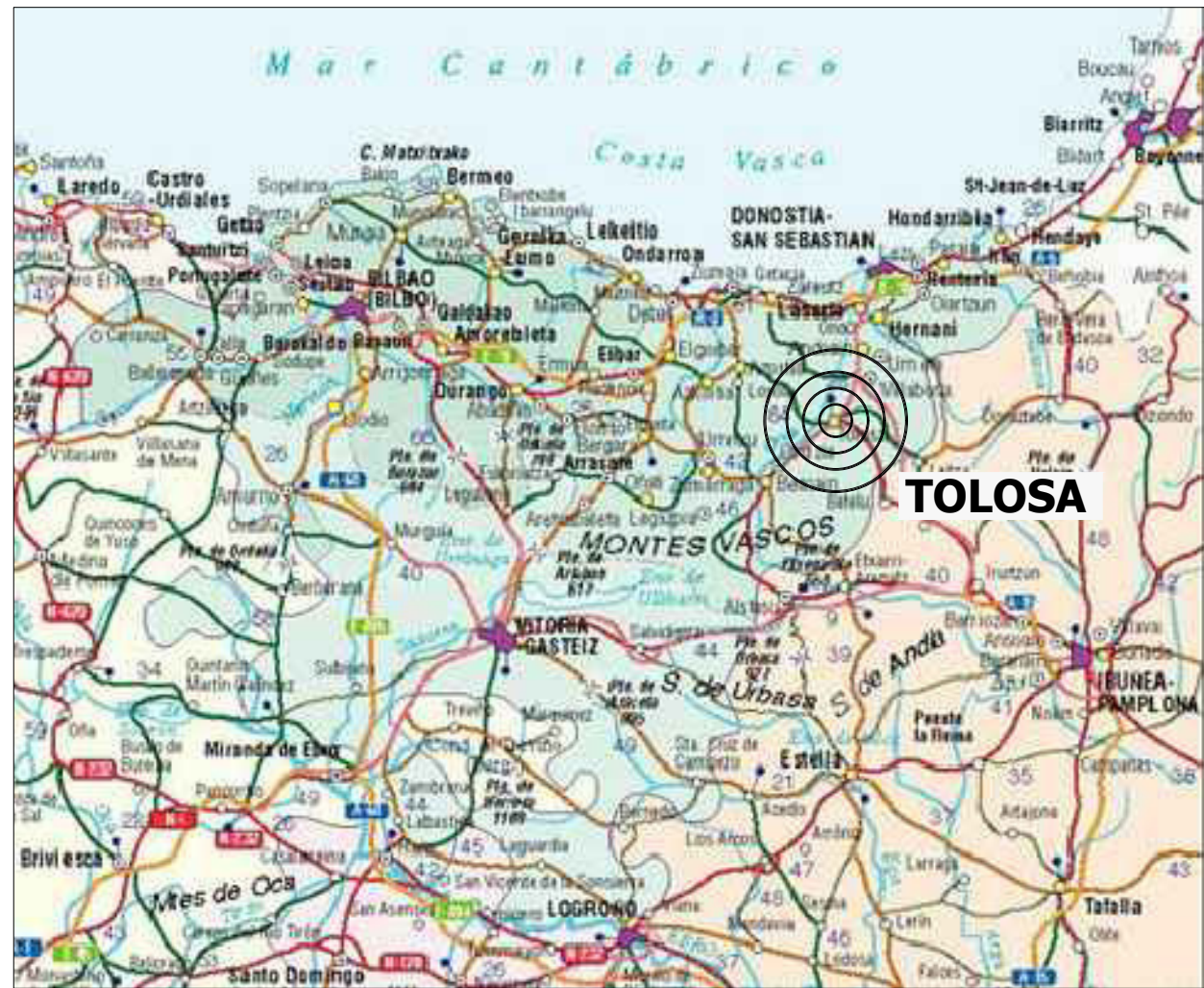
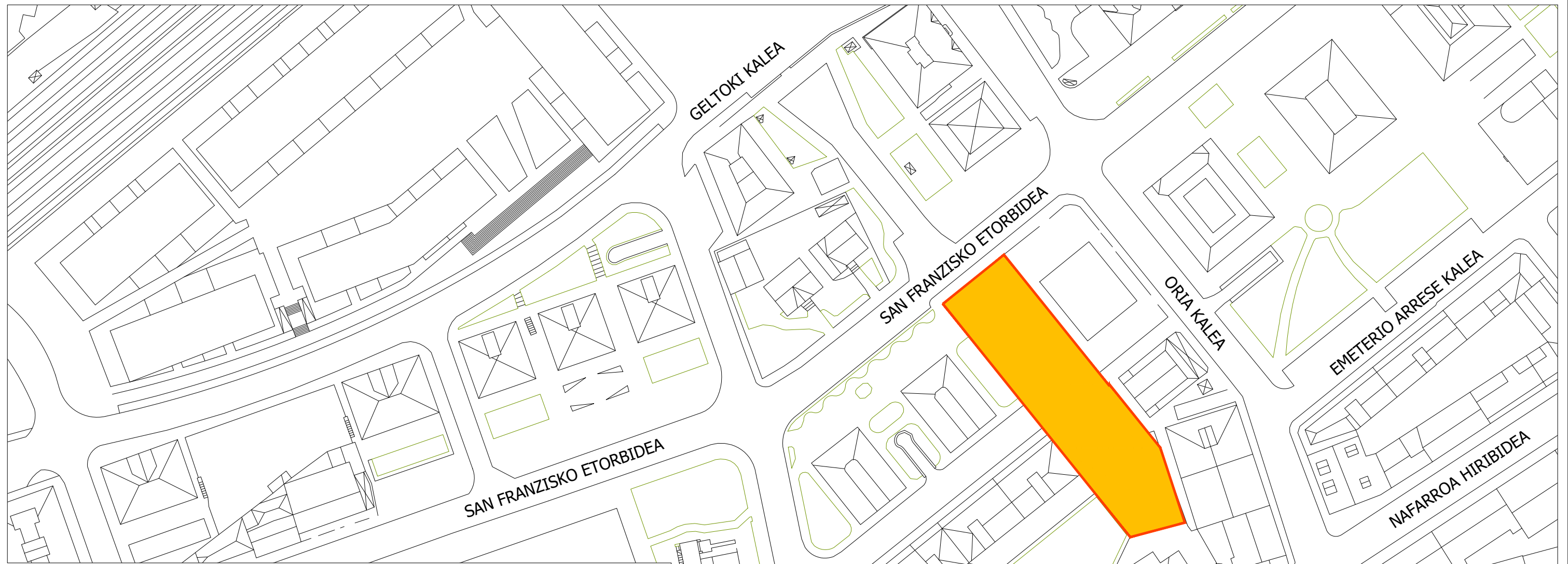
02.05.- Modificado – Superficies del Subámbito 13.1. Bajo Rasante

02.06.- Modificado - Superficies del Subámbito 13.1. Sobre Rasante

03.01.- Cumplimiento Condiciones de Ur Agentzia. Información de la Parcela.

03.02.- Cumplimiento Condiciones de Ur Agentzia. Planta Baja – Sistemas de Retención.

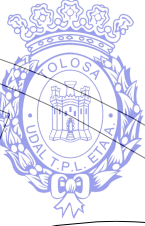
RSKU523.f689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b



TOLOSAKO UDALA

2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

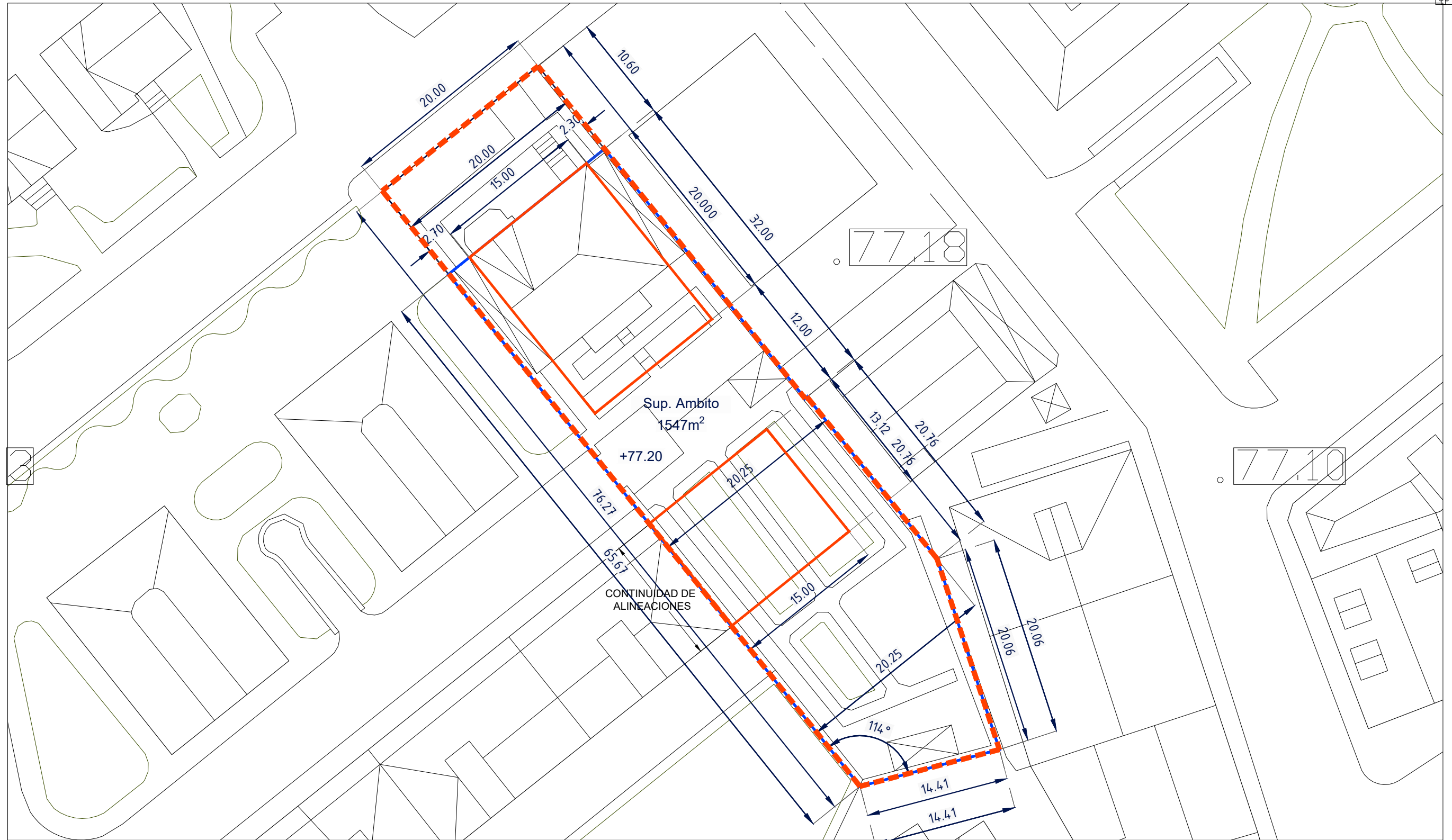
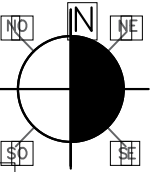
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 .PLANO/PLANO.	ABRIL 2024 TOLOSA - (Gipuzkoa)
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	EL PROPIETARIO: ERAGILEA: JAITZUBIA BARRI
	e: 1/1000 01 00

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



RSKU523f6689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b

- - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1 (s/ ED. enero 2022)
- — — — — ALINEACION BAJO RASANTE
- — — — — ALINEACION SOBRE RASANTE



TOLOSAKO UDALA

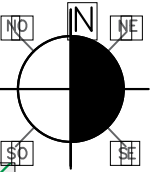
2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN





MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 .PLANO/PLANOA. INFORMACIÓN ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022) PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	ABRIL 2024 TOLOSA - (Gipuzkoa) e: 1/250 JAITZUBIA BARRI <div style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">01</div>
---	---

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



RSKU523.f5689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b


-  LIMITE DEL SUBÁMBITO (s/ ED. enero 2022)
-  a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
-  e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
-  f.10 ESPACIO LIBRE



TOLOSAKO UDALA

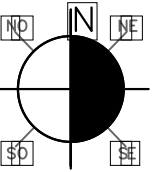
2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

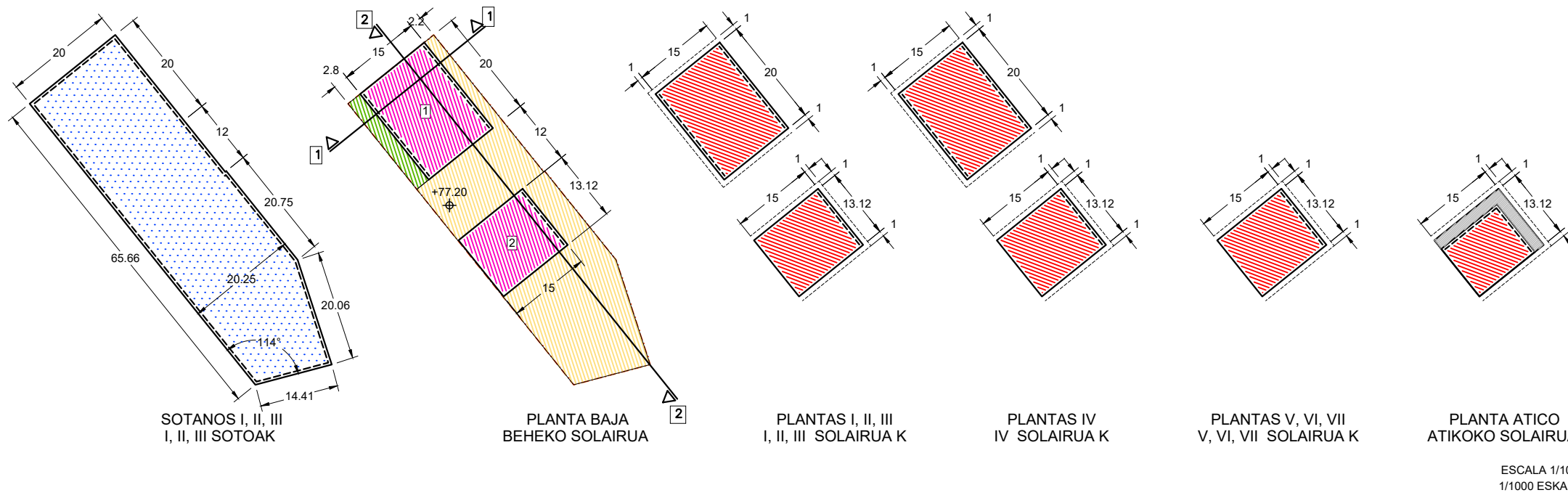
MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		ABRIL 2024
.PLANO/PLANOA.		TOLOSA - (Gipuzkoa)
INFORMACIÓN ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022) ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA		e: 1/250
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia		JAITZUBIA BARRI
		01.02

13. LASKOAIN

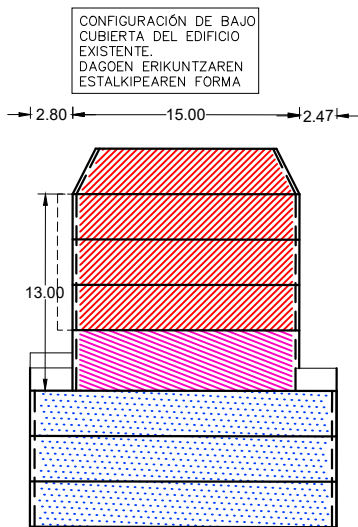
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



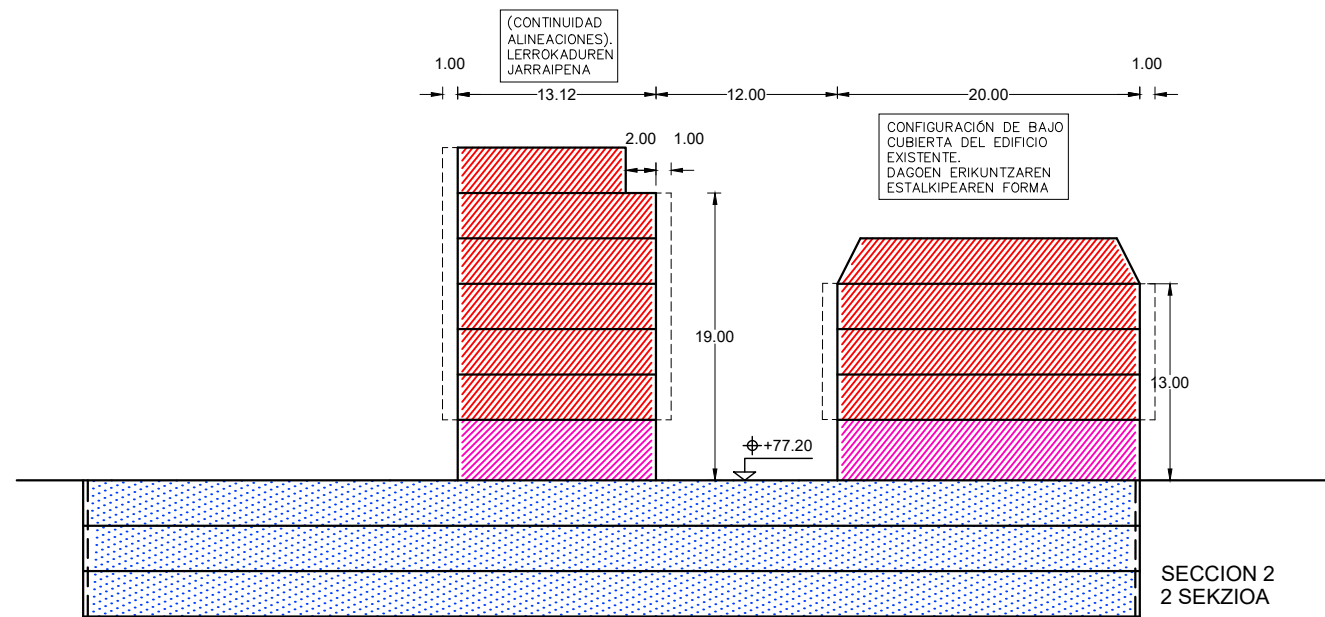
BAJOCUBIERTA
ESTALKIPEA



	Límite de parcela
	Unidad de edificación
	Alineación obligatoria
	Alineación máxima
	Vuelos autorizados en fachada
	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Uso residencial
	Uso industrial
	Uso terciario
	Uso de equipamiento comunitario
	Garaje y usos auxiliares
	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
	Áreas de uso público
	Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Rasante perimetral +8.60
	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación +12.00



SECCION 1
1 SEKZIOA



SECCION 2
2 SEKZIOA

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

RSKU523.f6689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b



TOLOSAKO UDALA

2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

.PLANO/PLANOA.

INFORMACIÓN ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022)
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES

.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.

Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia

ABRIL 2024

TOLOSA - (Gipuzkoa)

EL PROPIETARIO:
ERAGILEA:

JAITZUBIA BARRI

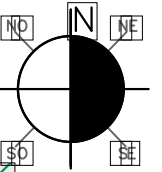


e: -

01.03


13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



RSKU523fb689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b

----- LIMITE DEL SUBÁMBITO (s/ ED. enero 2022)




 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN



TOLOSAKO UDALA

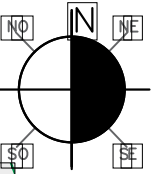
2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN


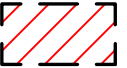
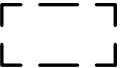
MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		ABRIL 2024
.PLANO/PLANOA.		TOLOSA - (Gipuzkoa)
INFORMACIÓN ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022) CONDICIONES DE EJECUCIÓN		e: 1/250
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia 		JAITZUBIA BARRI
		  01.04

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37





RSKU523fb689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b

-  LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1
-  a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
-  e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

TOLOSAKO UDALA

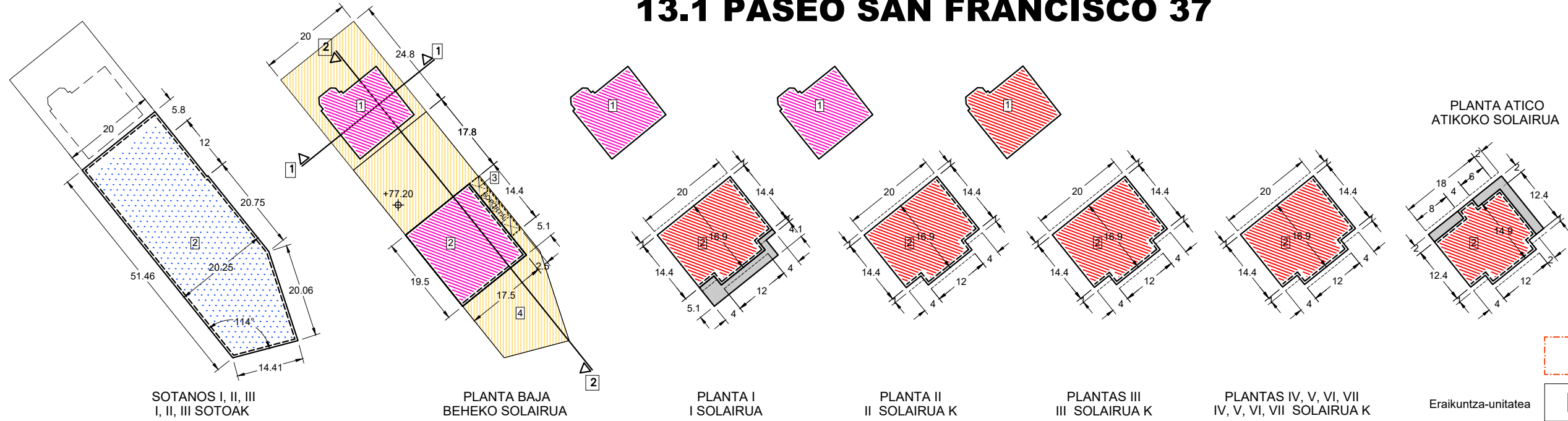
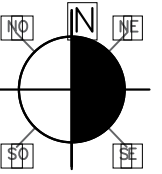
2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		ABRIL 2024
.PLANO/PLANOA. MODIFICADO ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA - CONDICIONES DE EJECUCIÓN		TOLOSA - (Gipuzkoa)
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia 		e: 1/250
EL PROPIETARIO: ERAGILEA: JAITZUBIA BARRI 		02.02

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

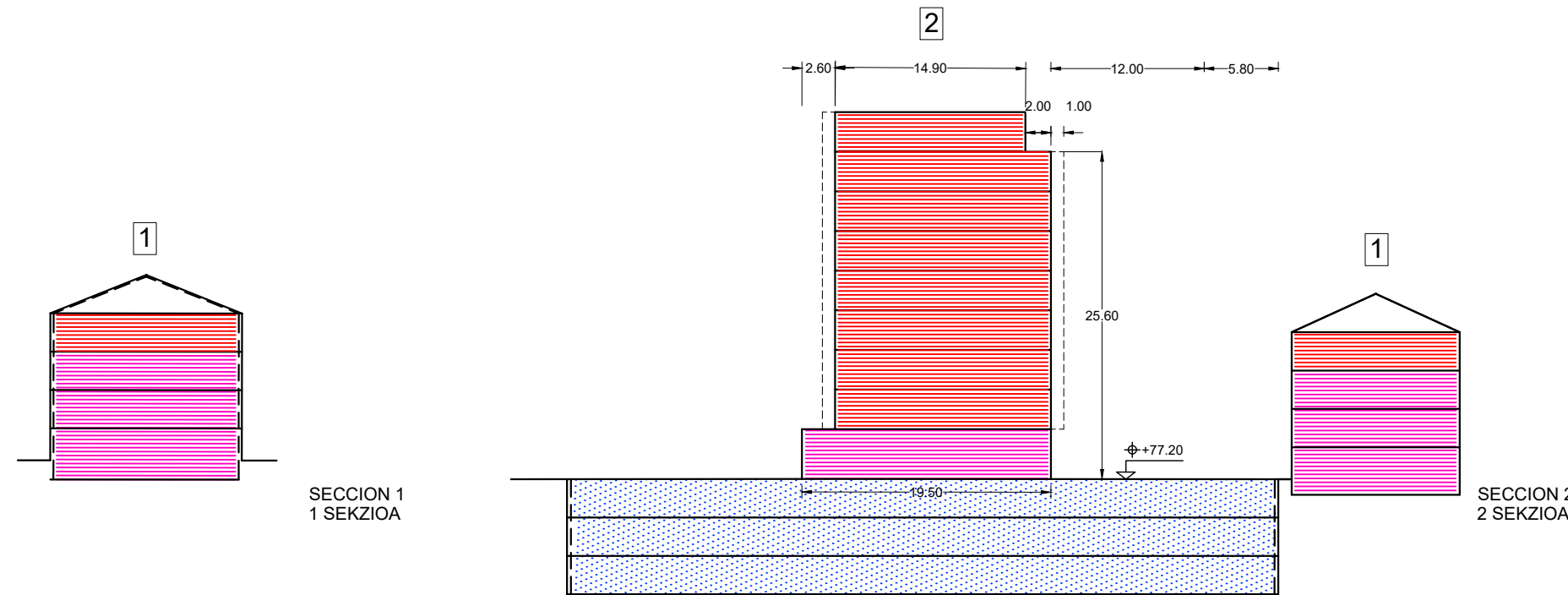


Eraikuntza-unitatea **1** Unidad de edificación
 Hirugarren sektoreko erabilera (erabilera eta domeinu publikoari eraguten dio) **1** Uso terciario (afecto a uso y dominio público)

Eraikuntza-unitatea **2** Unidad de edificación
 Hirugarren sektoreko erabilera **2** Uso terciario

ESCALA 1/1000
1/1000 ESKALA

	Límite de parcela
	Unidad de edificación
	Alineación obligatoria
	Alineación máxima
	Vuelos autorizados en fachada
	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Uso residencial
	Uso industrial
	Uso terciario
	Uso de equipamiento comunitario
	Garaje y usos auxiliares
	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
	Áreas de uso público
	Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Rasante perimetral +8.60
	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación +12.00



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

ESKUBIA 23.FB689-b90F-4b04-b425-a2c8d5b4387b



TOLOSAKO UDALA

2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

.PLANO/PLANO.

MODIFICADO
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES

.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.

Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia

ABRIL 2024

TOLOSA - (Gipuzkoa)

EL PROPIETARIO:
ERAGILEA:

JAITZUBIA BARRI

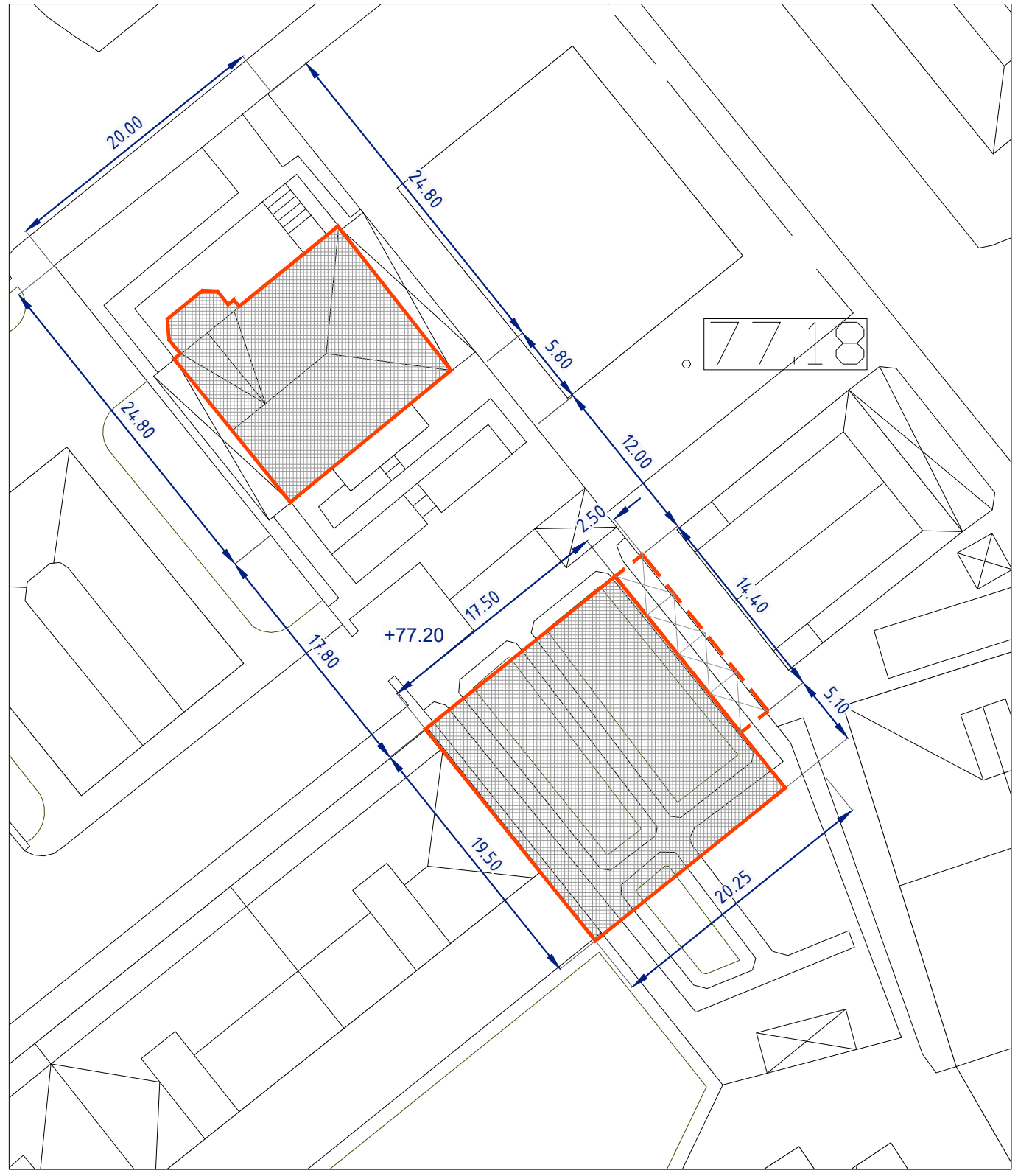
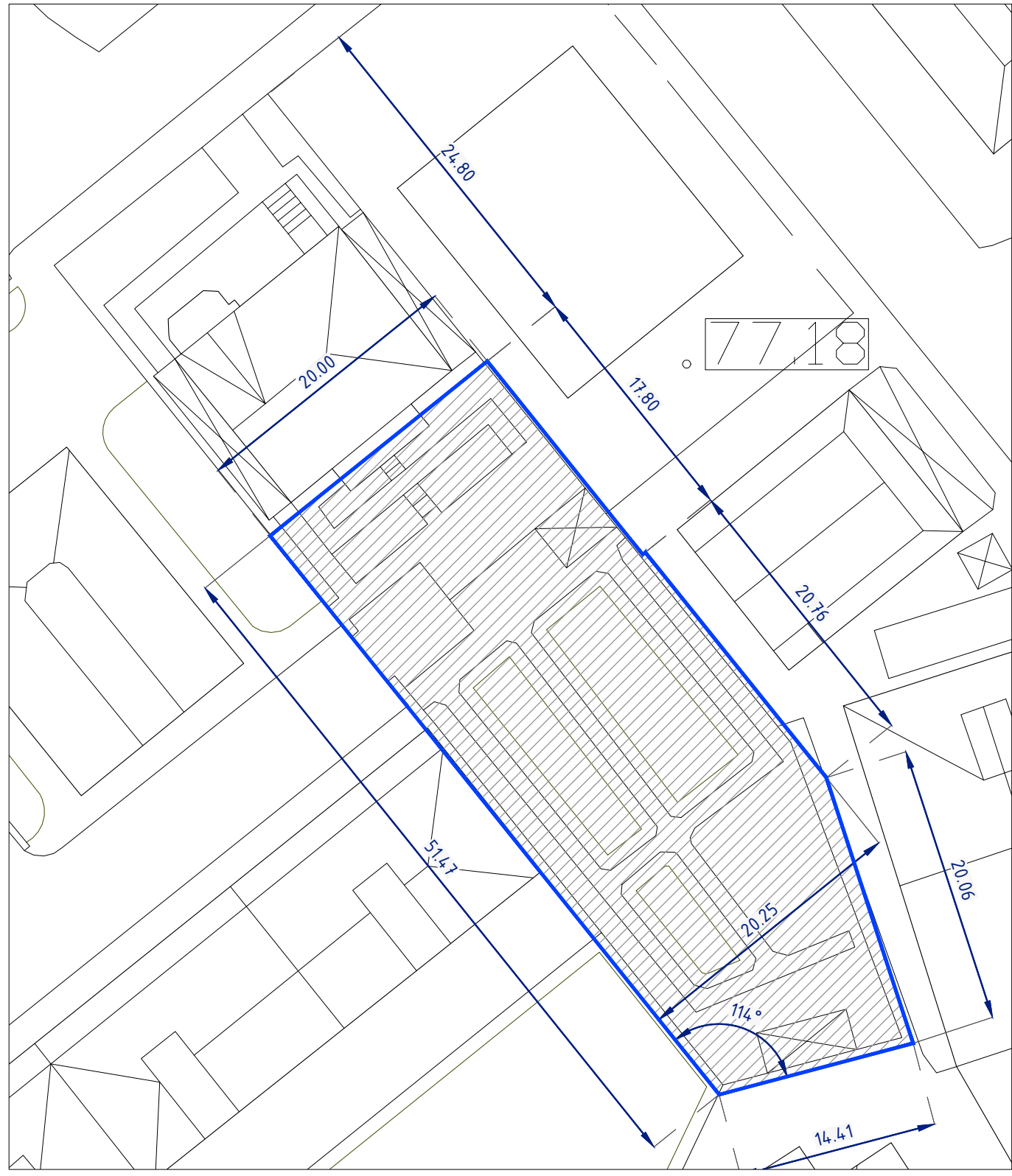
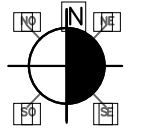


e: -

02.03

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



- ALINEACIÓN BAJO RASANTE
- ALINEACIÓN SOBRE RASANTE PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN SOBRE RASANTE PLANTA BAJA SOPORTAL

TOLOSAKO UDALA

2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

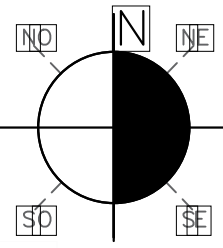
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 .PLANO/PLANOA. MODIFICADO ALINEACIONES BAJO Y SOBRE RASANTE .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	EL PROPIETARIO: ERAGILEA: JAITZUBIA BARRI	ABRIL 2024 TOLOSA - (Gipuzkoa) e: 1/250 <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">04</div>
--	---	--

ESKU523fb689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b

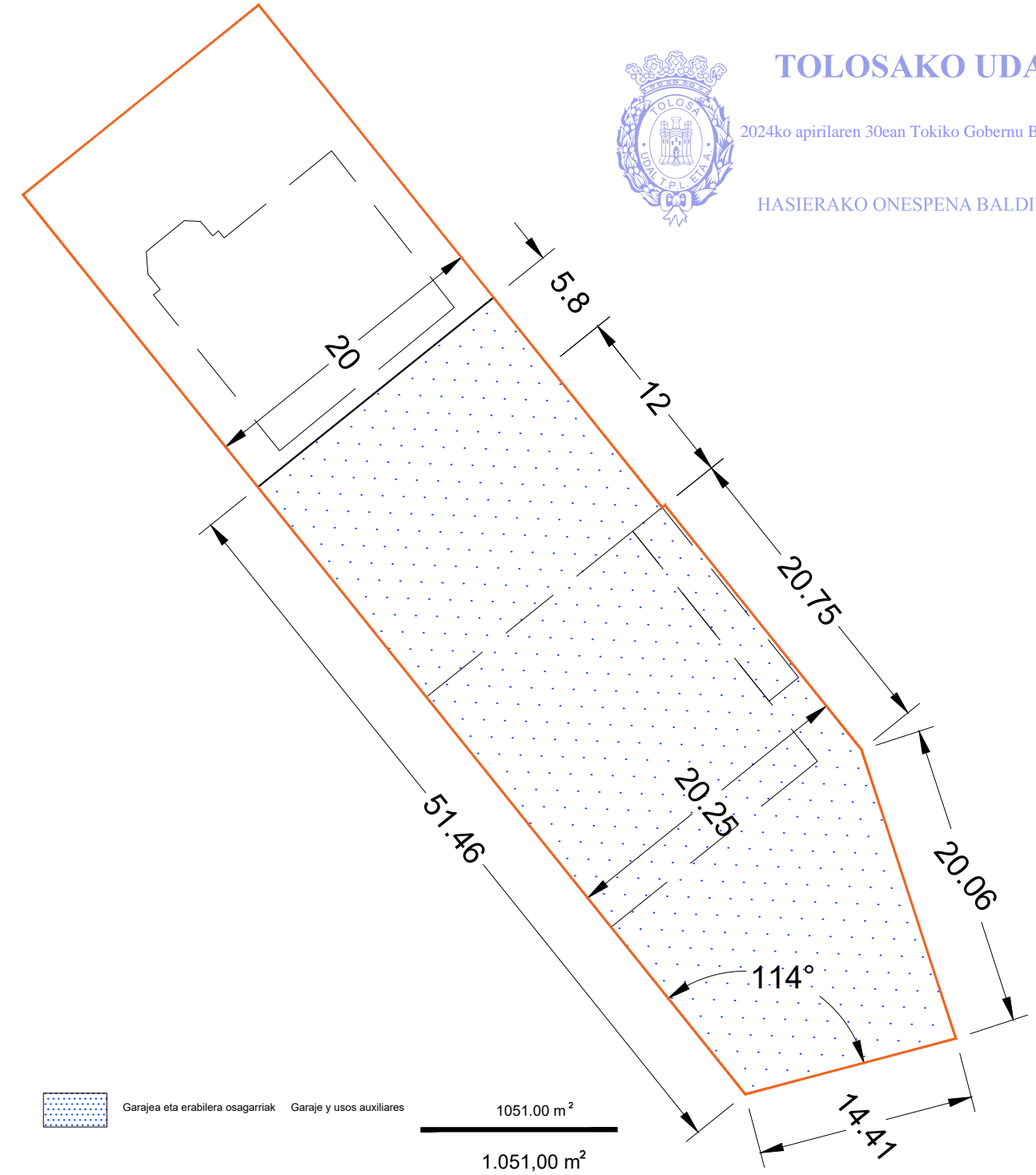
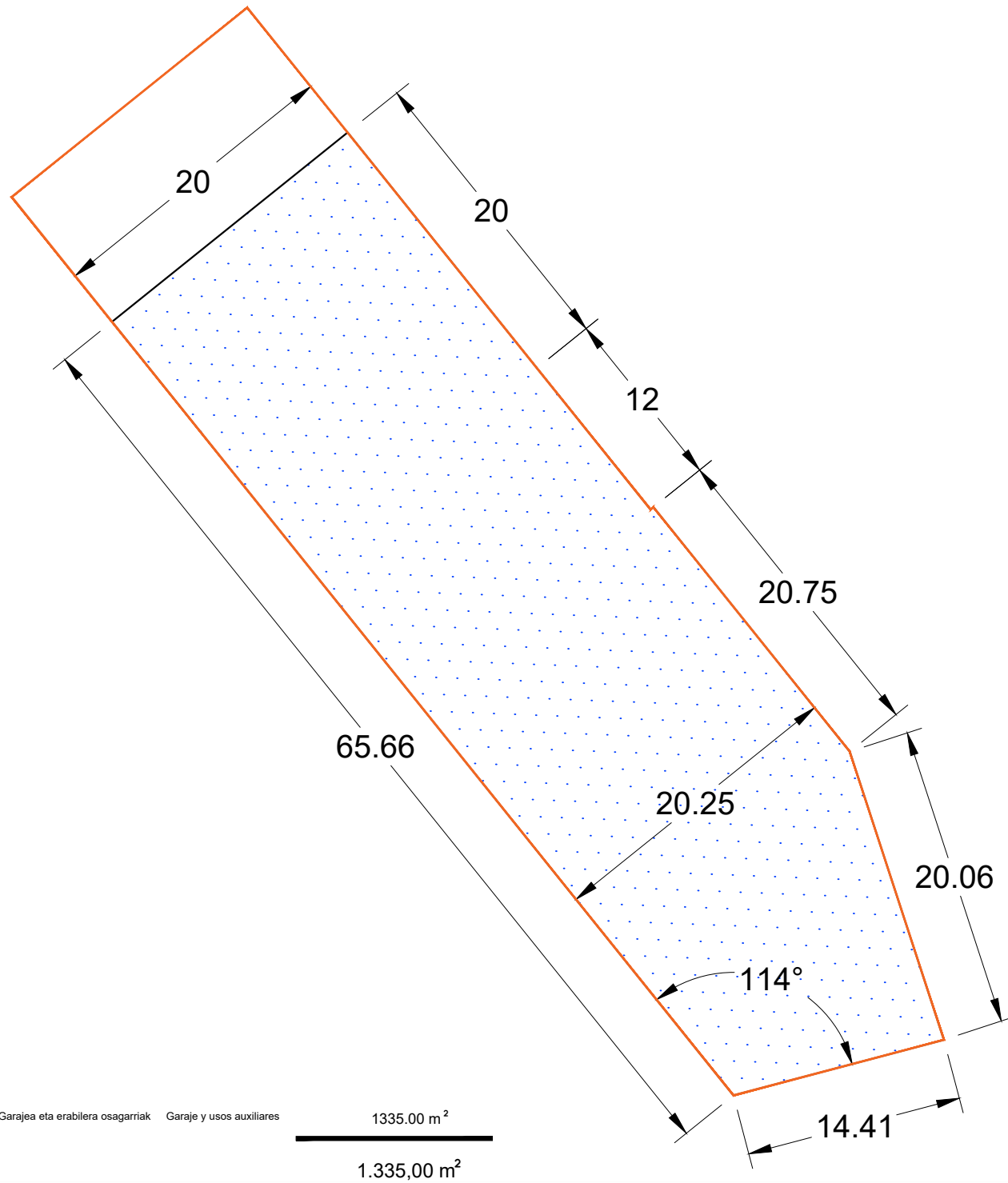
13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022)
 LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
 LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1



TOLOSAKO UDALA

2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESKUS23.f6689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b

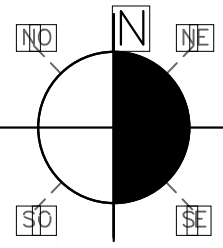
	POU TOLOSA		ESTUDIO DE DETALLE APROBADO OPIA IV BIURTEIL 27/01/2022		MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE		CUMPLE SINCO
CATEGORIZACION DEL SUELO URBANO	Suelo urbano no controlado por falta de urbanización (1.512 m ²)		Suelo urbano no controlado por falta de urbanización (1.547 m ²)		Suelo urbano no controlado por incremento de la edificabilidad urbanística (1.547 m ²)		0
CLASIFICACION POR USO (m²)	Uso privado Sect. Tercera	495,00	Uso privado Sect. Tercera	495,00	Uso privado Sect. Tercera	341,00	0
	Uso privado Garaje uso eta accesorio	0,00	Uso privado Garaje uso eta accesorio	551,00	Uso privado Garaje uso eta accesorio	0,00	341,00
	Uso privado No edificable	52,80	Uso privado No edificable	56,00	Uso público consolidado en planta	210,00	1.206,00
REJIMEN DE LAS VIVIENDAS	Zona de Uso Público	964,20	Zona de Uso Público	996,00	Zona de Uso Público	996,00	0
ESPECIFICACION	VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS LIBRES		0
YUSELUA	NO ES ESPECIFICA		NO ES ESPECIFICA		NO ES ESPECIFICA		0
PROFILA	BLOQUE1	II-4B5H-V	BLOQUE1	II-4B5H-V	BLOQUE1	II-5H	0
	BLOQUE2	II-4B5H-HA	BLOQUE2	II-4B5H-HA	BLOQUE2	II-4B5H-HA	0

	TOLOSAKO HARPO		XBHEZTASUN AZTERLANA (27/01/2022)		XBHEZTASUN AZTERKETAREN ALDANETA		BETEZTASUN DUJIBAZIA
HIR-LURORLARAREN KATEGORIZAZIOA	Lurbarizazio gabe ageri irizkitatu gabeko H4-luzorua (1.512 m ²)		Lurbarizazio gabe ageri irizkitatu gabeko H4-luzorua (1.547 m ²)		Hir-kalau gabeko H4-luzorua, helegitza-erakigertza eta heriotza-eremuetan (1.547 m ²)		BA
KALIFIKAZIOA XBHEZTASUN (m²)	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	495,00	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	495,00	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	341,00	0
	Erabilera pribatua Garajea eta erab. Osagarriak	0,00	Erabilera pribatua Garajea eta erab. Osagarriak	551,00	Erabilera pribatua Garajea eta erab. Osagarriak	0,00	341,00
	Erabilera pribatua Erabilera publiko traseriera publikoaren erabilera	52,80	Erabilera pribatua Erabilera publiko traseriera publikoaren erabilera	56,00	Erabilera publiko bateratuta plantan Erabilera Publikoko Erremua	210,00	1.206,00
ERREKONSTRUKZIOA	Errekonstruzio libreak	964,20	Errekonstruzio libreak	996,00	Errekonstruzio libreak	996,00	0
ERREKONSTRUKZIOA	Er da zehatu	964,20	Er da zehatu	996,00	Er da zehatu	996,00	0
ERREKONSTRUKZIOA	BLOQUE1	II-4B5H-V	BLOQUE1	II-4B5H-V	BLOQUE1	II-5H	0
	BLOQUE2	II-4B5H-HA	BLOQUE2	II-4B5H-HA	BLOQUE2	II-4B5H-HA	0

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		ABRIL 2024
.PLANO/PLANO.		TOLOSA - (Gipuzkoa)
MODIFICADO SUPERFICIES DEL SUBAMBITO 13.1 .BAJO RASANTE		e: -
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.		JAITZUBIA BARRI
Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia		
		02.05

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022)

LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

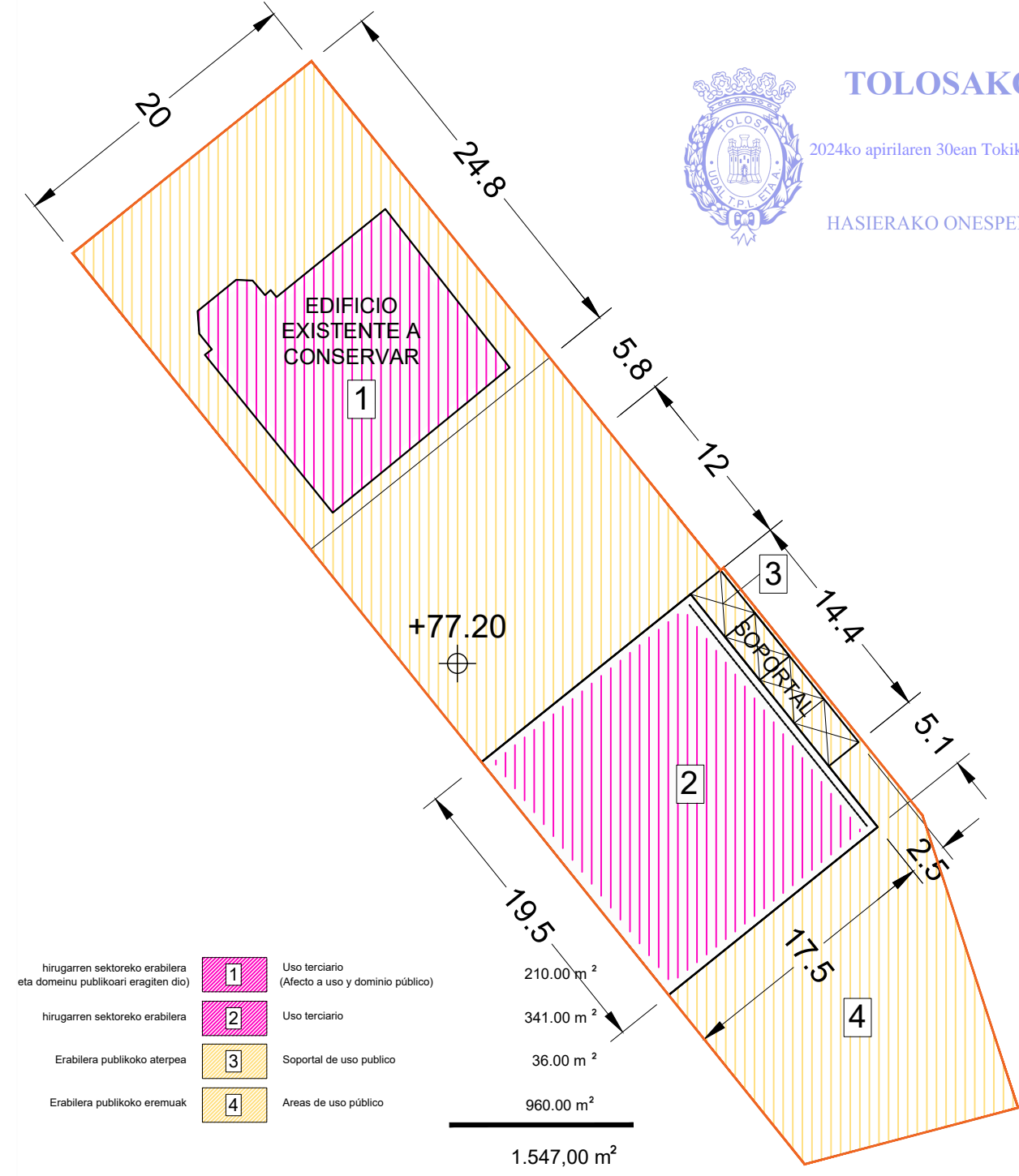
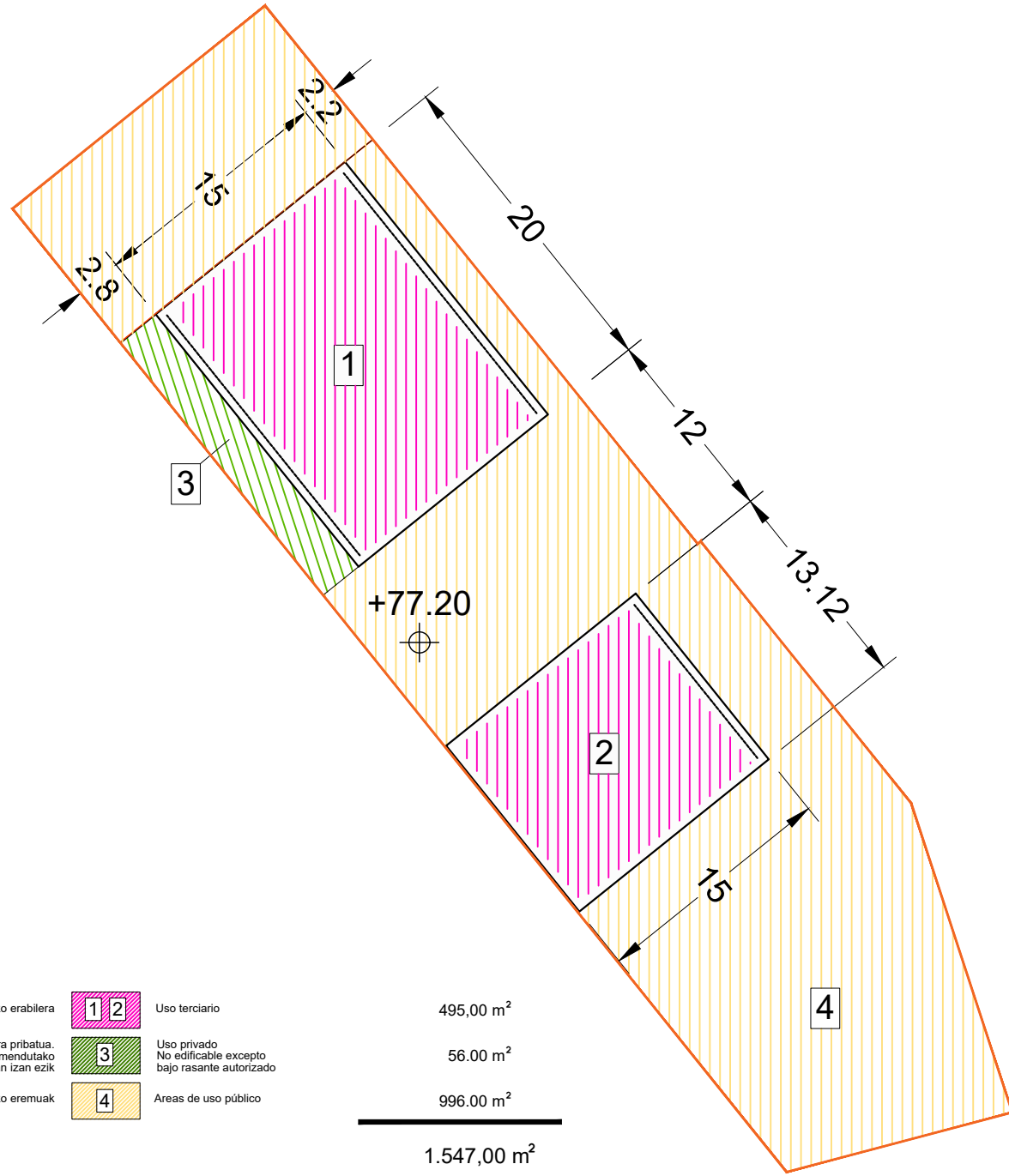
LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1



TOLOSAKO UDALA

2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



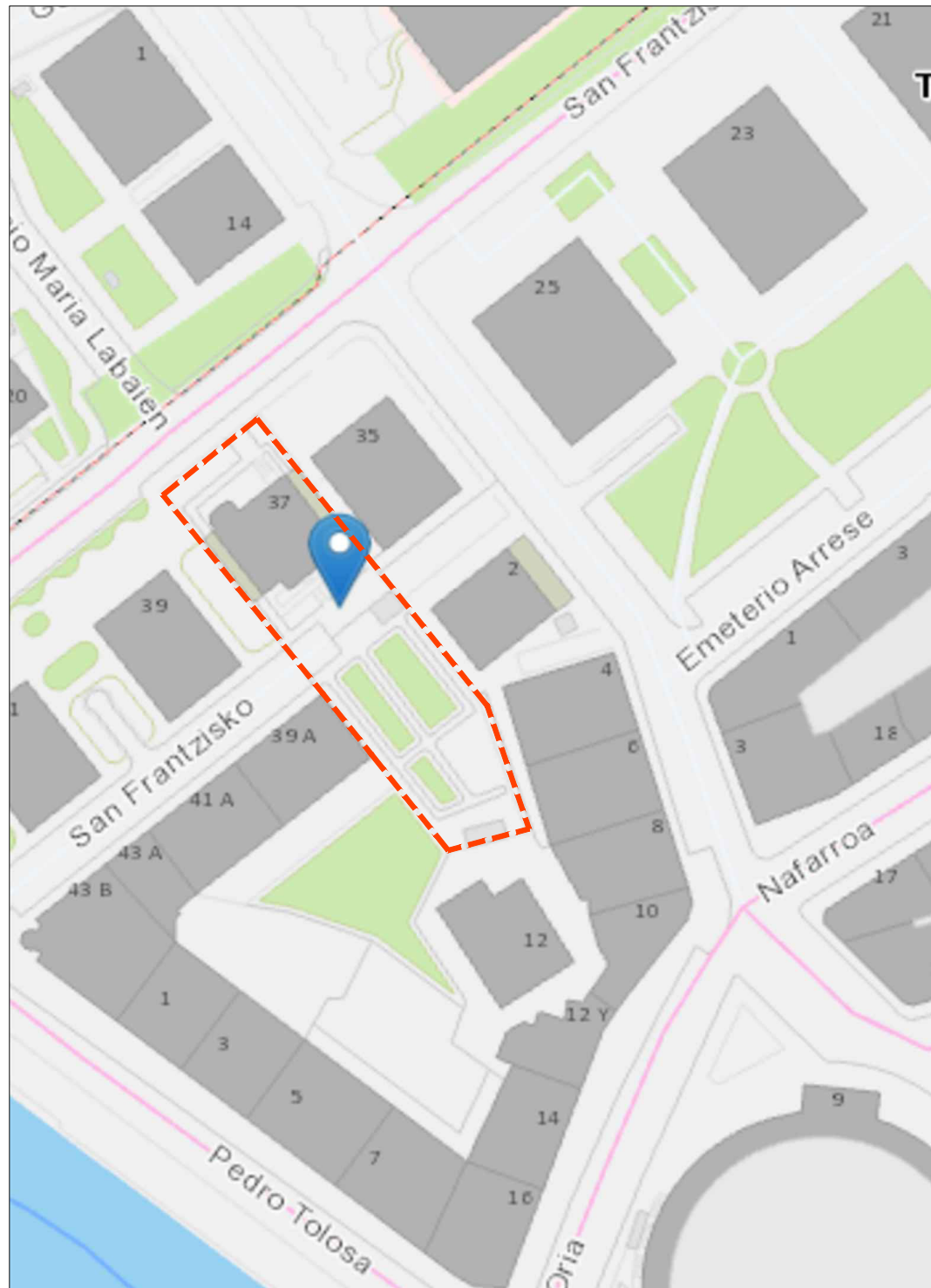
- 1 hirugarren sektoreko erabilera eta domeinu publikoari eragiten dio) **1** Uso terciario (Afecto a uso y dominio público) 210.00 m²
- 2 hirugarren sektoreko erabilera **2** Uso terciario 341.00 m²
- 3 Erabilera publikoko aterpea **3** Soportal de uso publico 36.00 m²
- 4 Erabilera publikoko eremuak **4** Areas de uso público 960.00 m²

ESKUS23.F6689-b90F-4b04-b425-a2c8d5b4387b

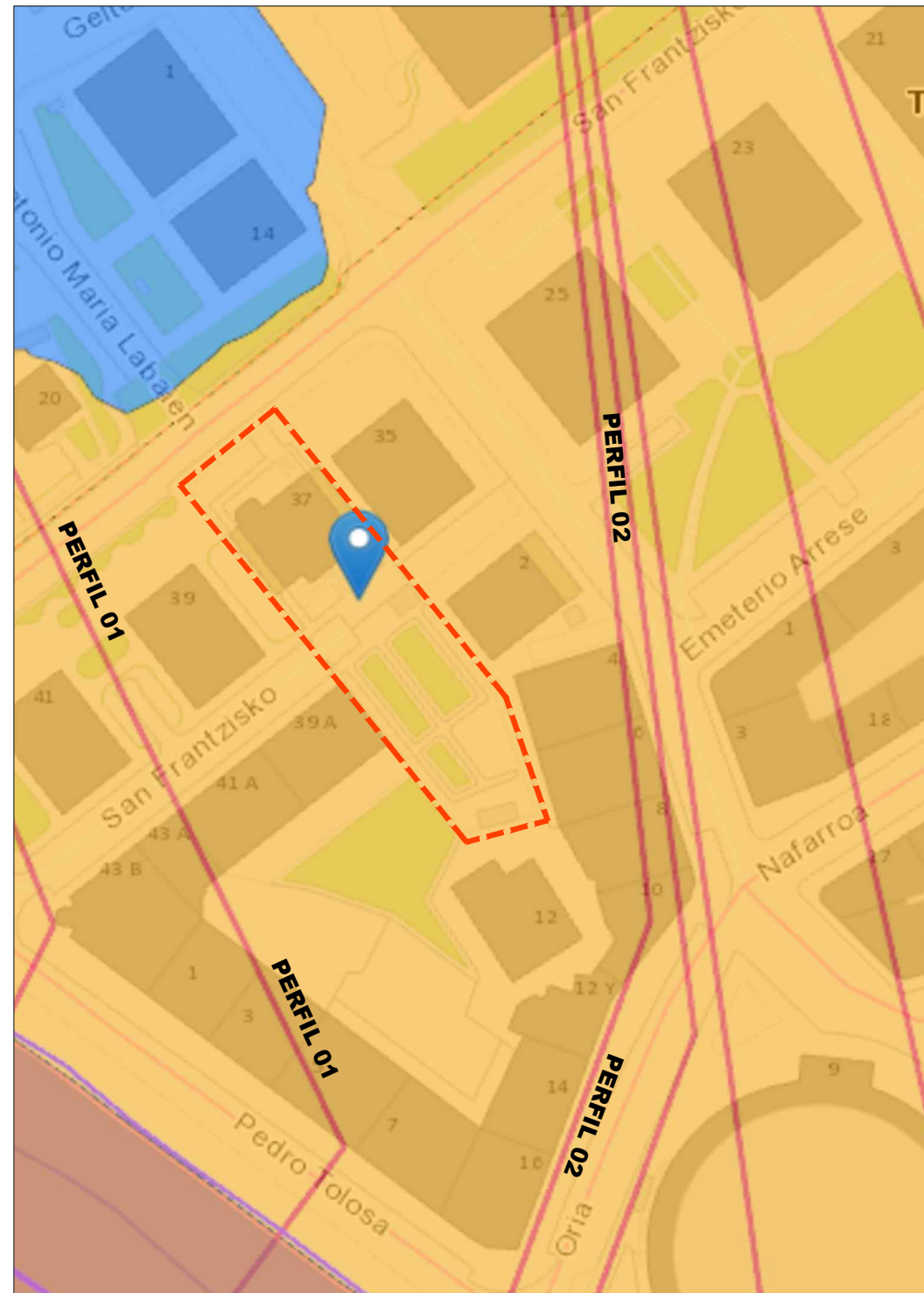
	POU TOLOSA		ESTUDIO DE DETALLE APROBADO ORDINAMIENTOS 27/01/2022		MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE		CUMPLE SINCO
CATEGORIZACION DEL SUELO URBANO	Suelo urbano no controlado por falta de urbanización (1.512 m ²)		Suelo urbano no controlado por falta de urbanización (1.547 m ²)		Suelo urbano no controlado por incremento de la edificabilidad urbanística (1.547 m ²)		0
CLASIFICACION POR BENEFICENCIA (m²)	Uso privado Sect. Tercera	495,00	Uso privado Sect. Tercera	495,00	Uso privado Sect. Tercera	341,00	0
	Uso privado Garage uso eta accesorio	0,00	Uso privado Garage uso eta accesorio	551,00	Uso privado Garage uso eta accesorio	0,00	341,00
	Uso privado No edificable	52,80	Uso privado No edificable	56,00	Uso público consolidación planta	210,00	1.206,00
	Zona de Uso Público	964,20	Zona de Uso Público	996,00	Zona de Uso Público	996,00	0
REJIMEN DE LAS VIVIENDAS	VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS LIBRES		0
IV DE VIVIENDAS	NO ESPECIFICA		NO ESPECIFICA		NO ESPECIFICA		0
PERFIL DEL EDIFICIO	BLOQUE1	II-4B5HV	BLOQUE1	II-4B5HV	BLOQUE1	II-5B5H	0
	BLOQUE2	II-4B5H4A	BLOQUE2	II-4B5H4A	BLOQUE2	II-4B5H4A	0

	TOLOSAKO HARPO		XBHEZTASUN AZTERLANA (27/01/2022)		XBHEZTASUN AZTERKETAREN ALDANETA		BETEZTASUN DUJENAK
HIR-LURORLARAREN KATEGORIZAZIOA	Urbantze gabe ageri ikiritatu gabeko Hir-lurzorua (1.512 m ²)		Urbantze gabe ageri ikiritatu gabeko Hir-lurzorua (1.547 m ²)		Hir-kalua gabeko Hir-lurzorua, heriotza-erakigintza eta heriotza-erakigintza (1.547 m ²)		BA
KALIFIKAZIOA XBHEZTASUN (m²)	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	495,00	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	495,00	Erabilera pribatua Hirugarren sekt	341,00	0
	Erabilera pribatua Garaje eta erab. Chagarririk	0,00	Erabilera pribatua Garaje eta erab. Chagarririk	551,00	Erabilera pribatua Garaje eta erab. Chagarririk	0,00	341,00
	Erabilera pribatua Erakideta erabilera publikoko eremuak	52,80	Erabilera pribatua Erakideta erabilera publikoko eremuak	56,00	Erabilera publiko bateratutako plantan Erabilera Publikoko Eremua	210,00	1.206,00
	Zona de Uso Público	964,20	Zona de Uso Público	996,00	Zona de Uso Público	996,00	0
EREBEZTASUN	Ezebeztasun libreak		Ezebeztasun libreak		Ezebeztasun libreak		BA
EREBEZTASUN	Er da zehatu		Er da zehatu		Er da zehatu		BA
EREBEZTASUN	BLOQUE1	II-4B5HV	BLOQUE1	II-4B5HV	BLOQUE1	II-5B5H	BA
	BLOQUE2	II-4B5H4A	BLOQUE2	II-4B5H4A	BLOQUE2	II-4B5H4A	BA

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		ABRIL 2024
.PLANO/PLANO.		TOLOSA - (Gipuzkoa)
MODIFICADO SUPERFICIES DEL SUBAMBITO 13.1 . SOBRE RASANTE		e: -
.ARKITKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia		02.06
EL PROPIETARIO: ERAGILEA: JAITZUBIA BARRI		



PARCELA



PARCELA - INUNDABILIDAD



RASANTES

Mapas

Listado de capas

- Límites administrativos
- Relieve
- Hidrografía aguas superficiales
- Inundabilidad
 - Zona de flujo preferente
 - Perfiles inundabilidad
 - ARPSIS
 - Inundabilidad de la CAPV
 - Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno
 - Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
 - Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno
 - PIPI: inundabilidad de 10 años de periodo de retorno
 - PIPI: inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
 - PIPI: inundabilidad de 500 años de periodo de retorno
 - Zona en revisión
- Deslindes
- Obras Hidráulicas
- Estaciones de control hidrometeorológico, de calidad y regl
- Estaciones de control del estado de las aguas
- Estado ecológico de las masas de agua
- Estado químico de las masas de agua
- Estado global de las masas de agua
- Hidrografía aguas subterráneas
- Vulnerabilidad de acuíferos
- Registro de Zonas Protegidas
- Objetivos medioambientales
- Caudales Ecológicos
- Zonas afectadas por el Mejillón Cebra
- Cartografía de peligrosidad

LEYENDA

Información	
Inundabilidad	
<input checked="" type="checkbox"/> Perfiles inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/> Inundabilidad de la CAPV
Cota de agua T10:	75,86
Cota de agua T100:	77,41
Cota de agua T500:	79,4
Caudal T10:	594
Caudal T100:	836
Caudal T500:	1264
Estudio:	DHCO_CINTER_CAPV. Mapas de Peligrosidad y Riesgos de Inundación
Código de estudio:	CPR2013
Motivo de estudio:	2ª fase de la Directiva 2007/60/CE - Ciclo 1
Fecha estudio:	

PERFIL 01

Información	
Inundabilidad	
<input checked="" type="checkbox"/> Perfiles inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/> Inundabilidad de la CAPV
Cota de agua T10:	75,77
Cota de agua T100:	77,35
Cota de agua T500:	79,41
Caudal T10:	594
Caudal T100:	836
Caudal T500:	1264
Estudio:	DHCO_CINTER_CAPV. Mapas de Peligrosidad y Riesgos de Inundación
Código de estudio:	CPR2013
Motivo de estudio:	2ª fase de la Directiva 2007/60/CE - Ciclo 1
Fecha estudio:	

PERFIL 02

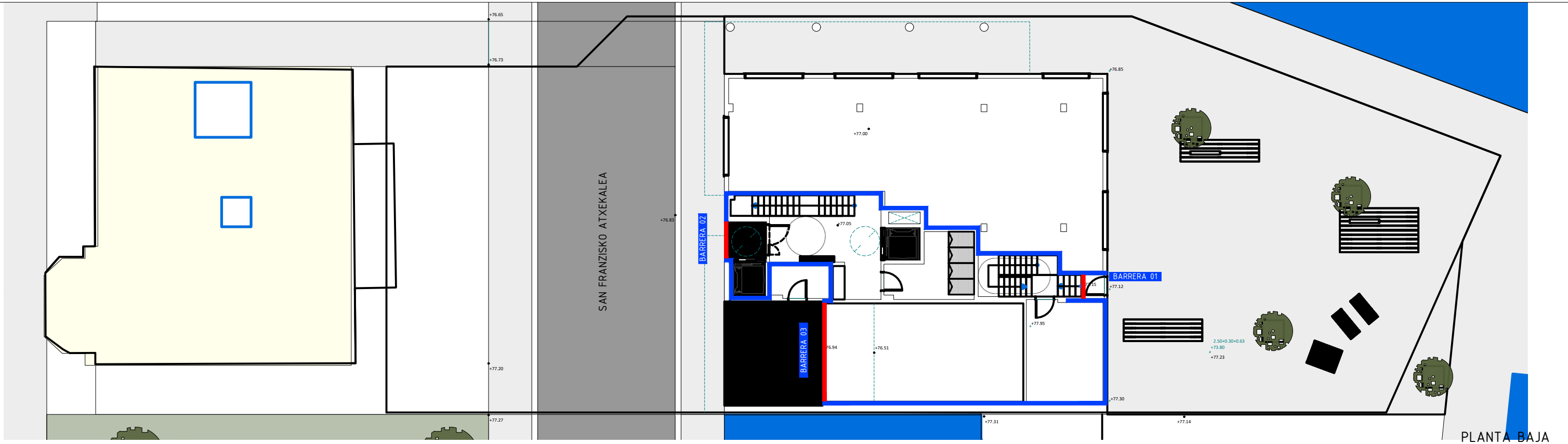


TOLOSAKO UDALA

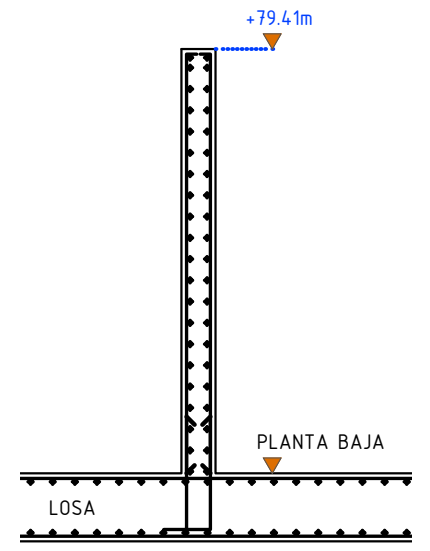
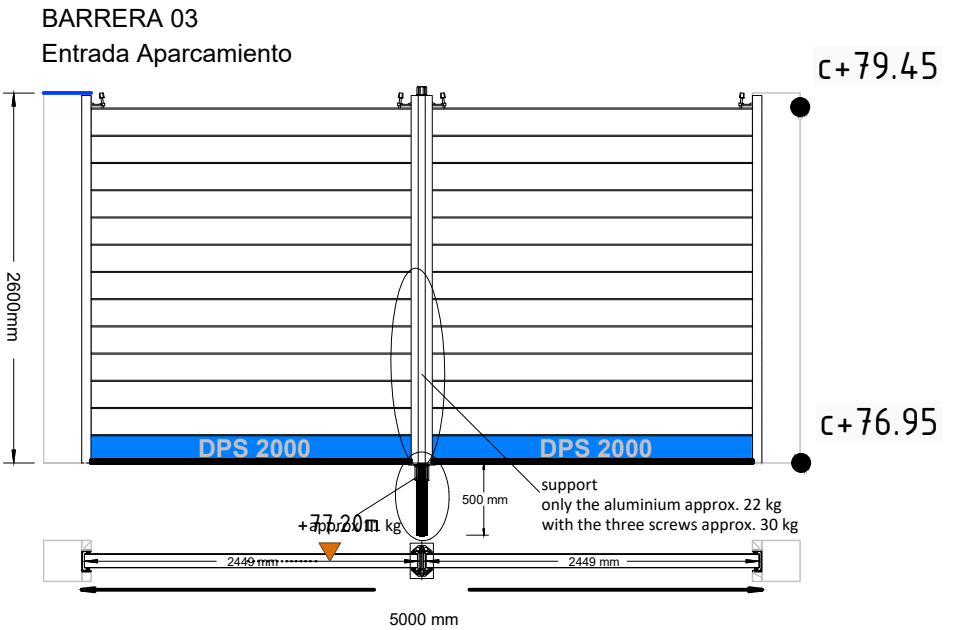
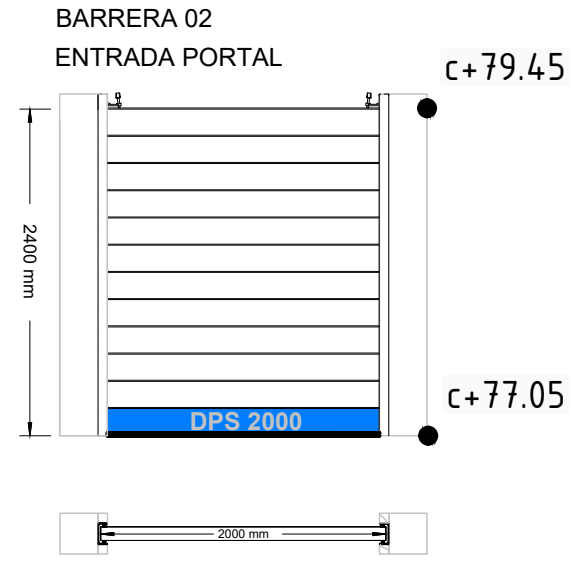
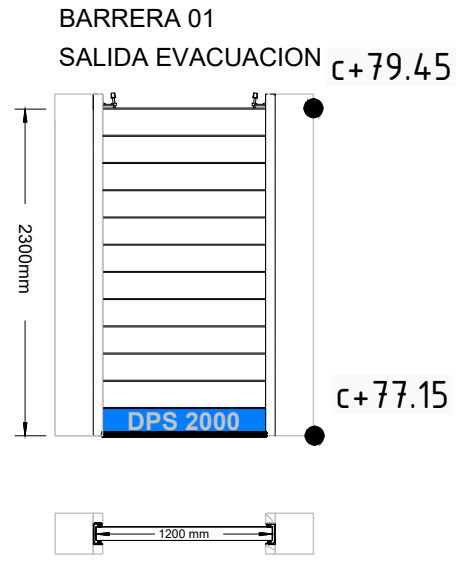
2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37	ABRIL 2024
.PLANO/PLANOA.	TOLOSA - (Gipuzkoa)
CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE UR AGENTZIA	e: -
INFORMACIÓN DE LA PARCELA	JAITZUBIA BARRI
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.	03.01
Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	



PLANTA BAJA



MUROS DE HORMIGÓN

BARRERAS

SISTEMAS DE CONTENCIÓN - COTA UR AGENTZIA+79.41



TOLOSA UDALA
2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrek emana
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37	ABRIL 2024
.PLANO/PLANOA.	TOLOSA - (Gipuzkoa)
CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE UR AGENTZIA PLANTA BAJA - SISTEMAS DE RETENCIÓN	e: 1/200
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	JAITZUBIA BARRI 03. 02

ESKU523fb689-b90f-4b04-b425-a2c8d5b4387b

OHARRA: Idazteko letra larriak erabili eta jarri gurutze bat dagokion laukian
NOTA: Escriba en letras mayúsculas y marque con una cruz los cuadritos que correspondan

ERANTZUKIZUNPEKO ADIERAZPENAREN EREDUA, UHOLDE-ARRISKUA DAGOENEAN
MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE POR RIESGO DE INUNDACIÓN

ESKATZAILEAREN DATUAK - DATOS SOLICITANTE

Izen-abizenak / Sozietate-izena * Nombre y apellidos / Denominación social				JAITZUBIA BARRI ,S.L.U			
NAN / IFK* DNI / NIF B-95965018		Helbidea* Dirección Polígono Irubide nº5,1º					
Herria* Localidad Galdakao		Lurralde historikoa* Territorio histórico Bizkaia		P.K.* C.P. 48960		Tfnoa.* Tfno. 944571890	
Posta elektronikoa * Correo electrónico							
Ordezkaririk izanez gero - En caso de que hubiese representante **							
Ordezkariaren izen-abizenak * Nombre y Apellidos representante						NAN* DNI	
Helbidea* Dirección			Herria* Localidad		P.K.* C.P.		Tfnoa.* Tfno.
Posta elektronikoa* Correo electrónico							

JARDUKETEN DATUAK- DATOS DE LAS ACTUACIONES*

Jarduketaren deskribapena Descripción de la actuación:	MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE PARA EL ´ SUBÁMBITO 13.1. PASEO SAN FRANCISCO 37 DEL AAI N.º 7º DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA
Espedientearen erreferentzia Referencia del expediente:	Erref./Ref.: AO-G-2022-0237

JARDUKETAREN KOKAPENA / LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN*

ETRS 89 koordenatuak Coordenadas ETRS 89	UTMX 43.13432010113212		UTMY -2.0776706250552945	
Lurralde historikoa Territorio histórico	Gipuzkoa		Udalerrria Municipio	Tolosa
Poligonoa Polígono			Lurzatia Parcela	720 y 722
Arro Hidrografikoa Cuenca Hidrográfica	Margen izq. Rio Oria		Ibilgua Cauce	
Lehentasunezko Fluxu Eremua (LFE) ⁽¹⁾ Zona de flujo preferente (ZFP)	<input type="checkbox"/>		Uholde-arriskugunea (LFEtik kanpo) ⁽¹⁾ Zona inundable (fuera de ZFP)	<input checked="" type="checkbox"/>

(1): Adierazi dagokion aukera
Marcar la opción que proceda

* Bete beharreko eremuak
* Campos de obligado cumplimiento

** Derrigorrezkoa da ordezkaritza egiaztatzea
** Debe acreditarse la representatividad

945011700

Boulevard eraikina - Edificio Boulevard
Gamarrako atea kalea 1A, 11. solairua
C/ Portal de Gamarra 1A, planta 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)

Urkixo zumarkalea 36, 7. solairua
Alameda Urquijo 36, planta 7
48011 Bilbao (Bizkaia)

Intxaurren kalea 70, 1. solairua
C/ Intxaurren 70, planta 1
20015 Donostia/San Sebastián
(Gipuzkoa)

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024H1070001-Xehetasun Azterlana/Xehetasun Azterlana ()