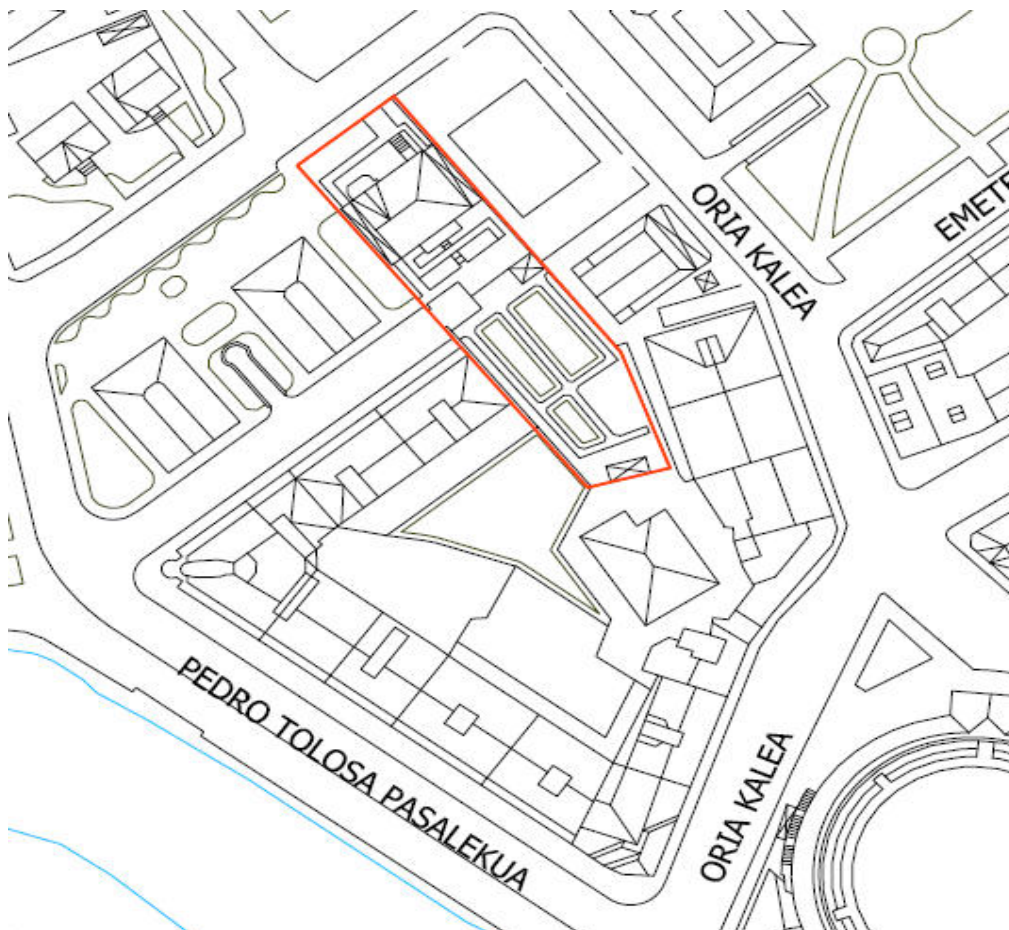


**JAITZUBIA BARRI, S.L.U.**

**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  
(Refundido 1)**

---

**En Tolosa, Octubre 2024**





## INDICE

### 0.- MOTIVOS DE LA VERSIÓN

### I.- MEMORIA

#### II. 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

## 0. MOTIVOS DE LA VERSIÓN

Tras la aprobación inicial acordada por la Junta de Gobierno Local de 30 de abril de 2024, se ha realizado la exposición pública del documento y se ha remitido a las diversas administraciones con competencias sectoriales sobre las que puede incidir el documento o, mejor dicho, aquellas sobre éste.

En dichos trámites, se ha presentado una alegación por la Comunidad de Propietarios del Pseo de San Francisco nº 35 que merece su consideración en cuanto a las posibilidades de acceso a su garaje. De modo que el presente documento adaptará parcialmente la ocupación en planta sótano en el vértice norte de la parcela de resultado nº 2.

Por otro lado, el 4 de julio de 2024 se ha emitido informe por parte de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico que requiere de diversas matizaciones en el documento aprobado inicialmente fruto, en esencia, de lo dispuesto en los artículos 37, 45 y 52 del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero. Imponiéndose que, tras su adaptación, vuelva a remitirse a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico para su preceptivo pronunciamiento. Son los siguiente:

*“2. Conforme se establece en el artículo 52.1 de la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oroental, aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (Normativa PH) la solución de saneamiento deberá pasar por su conexión con instalaciones de los sistemas de saneamiento gestionados por Administraciones autonómicas, locales o por entidades dependientes de las mismas, que culminan en la EDAR de Aduna.*

*3. Dada la afección por inundabilidad señalada en el cuerpo de este informe, la propuesta de usos que contemple la Modificación del Estudio de Detalle deberá resultar compatible con las limitaciones a los mismos establecidas en los artículos 37 y 45 de la Normativa PH.*

*Con carácter general se cumplirá con lo señalado en los siguientes apartados del artículo 37 de la Normativa PH:*

- Art.37.6) En zona inundable, no se permitirán acopios de todo tipo de residuos y rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad.*
- Art.37.8) Con carácter previo al inicio de las obras, quien promueve la actuación deberá disponer del certificado del Registro de la*



*Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*

*Así mismo, el ámbito está clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, por lo que de acuerdo al artículo 38.b) de la Normativa PH se entiende en situación básica de suelo urbanizado*

*Así por tanto, conforme a las afecciones por inundabilidad que presenta el ámbito, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 45 de la Normativa PH especialmente lo señalado en:*

- a. Art.45.1) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida de 500 años de periodo de retorno debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente.*

*En este sentido, el documento de la Modificación del Estudio de Detalle previo a su aprobación definitiva deberá incorporar un perfil edificatorio donde se identifique que la cota de la cara superior del forjado en la planta que se pretendan usos residenciales es superior a la cota de la lámina de inundación correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno.*

*Los garajes subterráneos y sótanos deberán diseñarse de tal modo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.*

- b. Art.45.4) En los suelos urbanizados en zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno, no se permitirán nuevos establecimientos de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas, parques de bomberos e instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares. En base a lo anterior, los equipamientos previstos tanto en las dos primeras plantas y en el semisótano del Edificio Sagrado Corazón como en la planta baja del nuevo bloque quedarán condicionados a la previa definición de los mismos y su compatibilidad con la inundabilidad actual de los terrenos".*

## 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. Y, en esta nueva versión, también los referidos a la Confederación Hidrográfica Catábriko en su informe de 4 de julio de 2024.

#### **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 m<sup>2</sup>**. 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 sin 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 m<sup>2</sup>, 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 prácticamente y salvo del vértice norte (donde se posibilita la construcción del acceso de garaje al sótano del Paseo de San Francisco nº 35) 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.

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<br>DEFINITIVAMENTE EL 27/01/2022      |            |        | MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE                                                         |              |          | CUMPLE<br>SI/NO |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|--------|-------------------------------------------------------------------|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|-----------------|
| CATERGORIZACION<br>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<br>PORMENORIZADA<br>(M2) | Uso privado<br>Sect. Tercera                                      | 495,00     | 547,80 | Uso privado<br>Sect. Tercera                                      | 495,00     | 551,00 | Uso privado<br>Sect. Tercera                                                            | 341,00       | 341,00   | SI              |
|                                        | Uso privado<br>Garaje uso eta<br>accesorios                       | 0,00       |        | Uso privado<br>Garaje uso eta<br>accesorios                       |            |        | Uso privado<br>Garaje uso eta<br>accesorios                                             | 0,00         |          |                 |
|                                        | Uso privado<br>No edificable                                      | 52,80      |        | Uso privado<br>No edificable                                      | 56,00      |        | Uso público<br>consolidado en<br>planta                                                 | 210,00       | 1.206,00 | SI              |
|                                        | Zona de Uso<br>Público                                            | 964,20     | 964,20 | Zona de Uso<br>Público                                            | 996,00     | 996,00 | Zona de Uso Público                                                                     | 996,00       |          |                 |
| REGIMEN DE LAS<br>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-eraikigarritasuna 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                  |
| ETXEBIZITZA 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 619,07 m<sup>2</sup>. Por lo que el incremento de edificabilidad urbanística es de 2.227,93 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.**, 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 m<sup>2</sup> (t)/25 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>,** que es superior al cálculo del estándar descrito.

A mayor abundamiento, se computarán como dotaciones públicas locales (5 m<sup>2</sup> s/25 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.**, 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 m<sup>2</sup> (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 1.028 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>(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:

$$- 2. 227,93 \text{ m}^2(\text{t}) / 25 \text{ m}^2(\text{t}) = 89,1172$$

$$- 89,1172 \times 0,35 = \mathbf{31,19 \text{ Plazas de aparcamiento}}$$

#### **TOTAL DOTACION APARCAMIENTO s/ DECRETO ESTANDARES 31,19 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

$$1,5 \text{ Plazas aparcamiento} \times 23 \text{ Viviendas} = 34,5 \text{ Plazas de aparcamiento}$$

### Uso Terciario

1 Plaza aparcamiento/100 m<sup>2</sup>(t) Local comercial

140 m<sup>2</sup>(t) Local comercial:100 m<sup>2</sup>(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 de inundabilidad, se deberá dar cumplimiento a los siguientes condicionantes:

1. Conforme se establece en el artículo 52.1 de la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (Normativa PH) la solución de saneamiento deberá pasar por su conexión con instalaciones de los sistemas de saneamiento gestionados por Administraciones autonómicas, locales o por entidades dependientes de las mismas, que culminan en la EDAR de Aduna.

2. Dada la afección por inundabilidad, los usos que contempla la Modificación del Estudio de Detalle deberán resultar compatibles con las limitaciones a los mismos establecidas en los artículos 37 y 45 de la Normativa PH.

Con carácter general se cumplirá con lo señalado en los siguientes apartados del artículo 37 de la Normativa PH:

- Art.37.6) En zona inundable, no se permitirán acopios de todo tipo de residuos y rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad.
- Art.37.8) Con carácter previo al inicio de las obras, quien promueve la actuación deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 45 de la Normativa PH especialmente lo señalado en:

- a. Art.45.1) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida de 500 años de periodo de retorno debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente.

Los garajes subterráneos y sótanos deberán diseñarse de tal modo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

- b. Art.45.4) En los suelos urbanizados en zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno, no se permitirán nuevos establecimientos de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas, parques de bomberos e instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares.

Por lo que los equipamientos previstos en las dos primeras plantas y en el semisótano del Edificio Sagrado Corazón, así como en la planta baja del nuevo bloque quedarán condicionados a su compatibilidad con la inundabilidad actual de los terrenos".

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 de inundabilidad, que asegura la evacuación de los garajes subterráneos.

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, con las mejoras implementadas en el informe de 4 de julio de 2024 de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Se adjuntan los **Planos 04.01, 04.02. y 4.03- “Cumplimiento de Condiciones de URA. Información de la parcela. Planta Baja – Sistemas de Retención y Sección Tipo-Cota de Inundabilidad”**, 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.-** Encaje Superficies Del Subámbio 13.1.

04.01 Cumplimiento Condiciones de Ur Agentzia. Información de la Parcela.

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

**04.03.-** Cumplimiento Condiciones de Ur Agentzia. Sección Tipo – Cota de Inundabilidad.

ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60



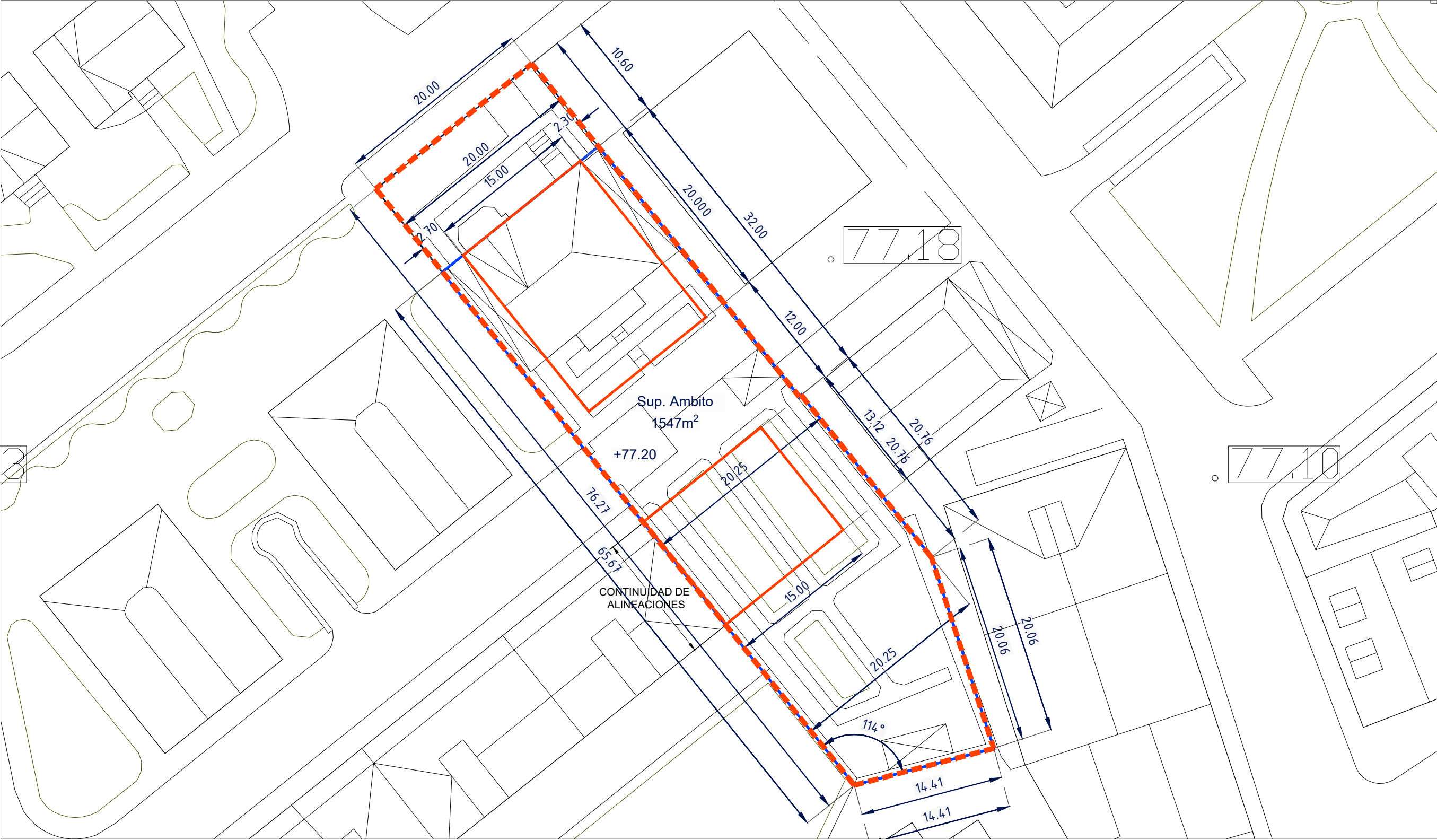
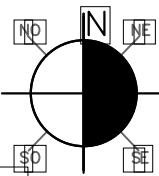
TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

|                                                                            |  |                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 |  | OCTUBRE 2024        |  |
| .PLANO/PLANOA.                                                             |  | TOLOSA - (Gipuzkoa) |  |
| <b>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b>                                           |  | <b>e: 1/1000</b>    |  |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.<br>Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                |  | JAITZUBIA BARRI     |  |
|                                                                            |  | <b>01</b>           |  |

13. LASKOAIN  
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



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



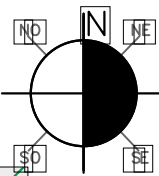
TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana

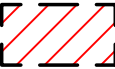
BEHIN BETIKO ONESPENA

|                                                                                            |  |                     |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37                 |  | OCTUBRE 2024        |  |
| .PLANO/PLANO.                                                                              |  | TOLOSA - (Gipuzkoa) |  |
| INFORMACIÓN ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022)<br>PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA |  | e: 1/250            |  |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.<br>Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                                |  | JAITZUBIA BARRI     |  |
|                                                                                            |  | 01.01               |  |

13. LASKOAIN  
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60

- 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 urriaren 31n Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE  
SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

.PLANO/PLANOA.

**INFORMACIÓN ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022)**  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.

Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia

OCTUBRE 2024

TOLOSA - (Gipuzkoa)

EL PROPIETARIO:  
ERAGILEA:

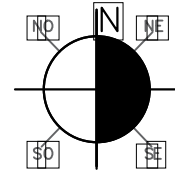
JAITZUBIA BARRI



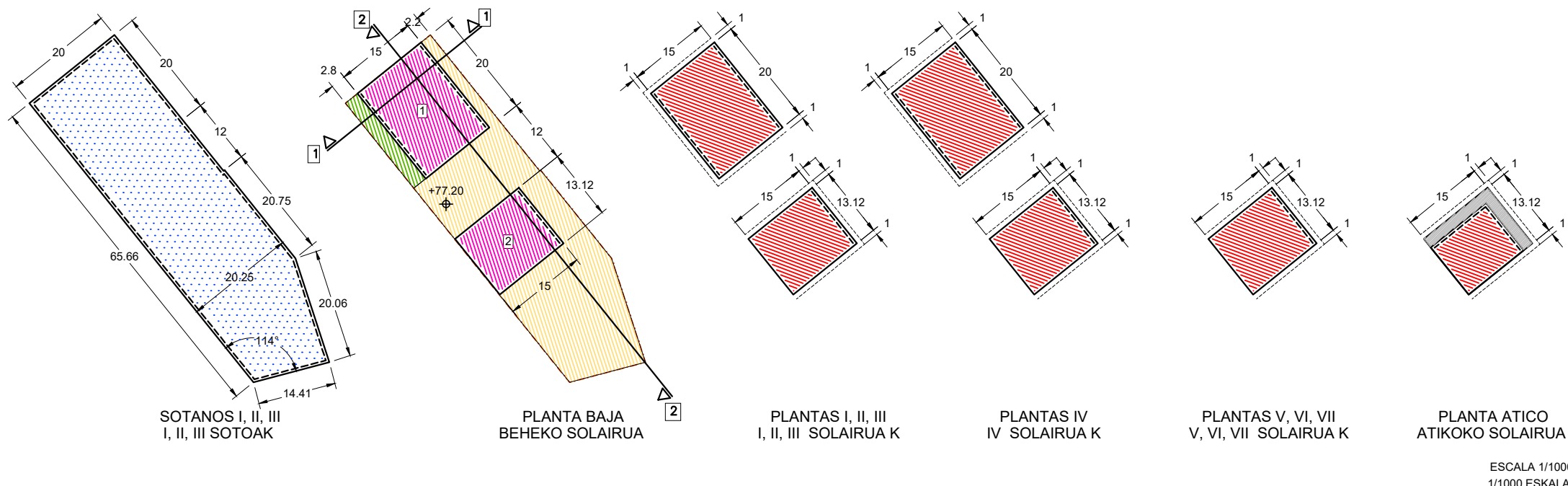
e: 1/250

01. **02**

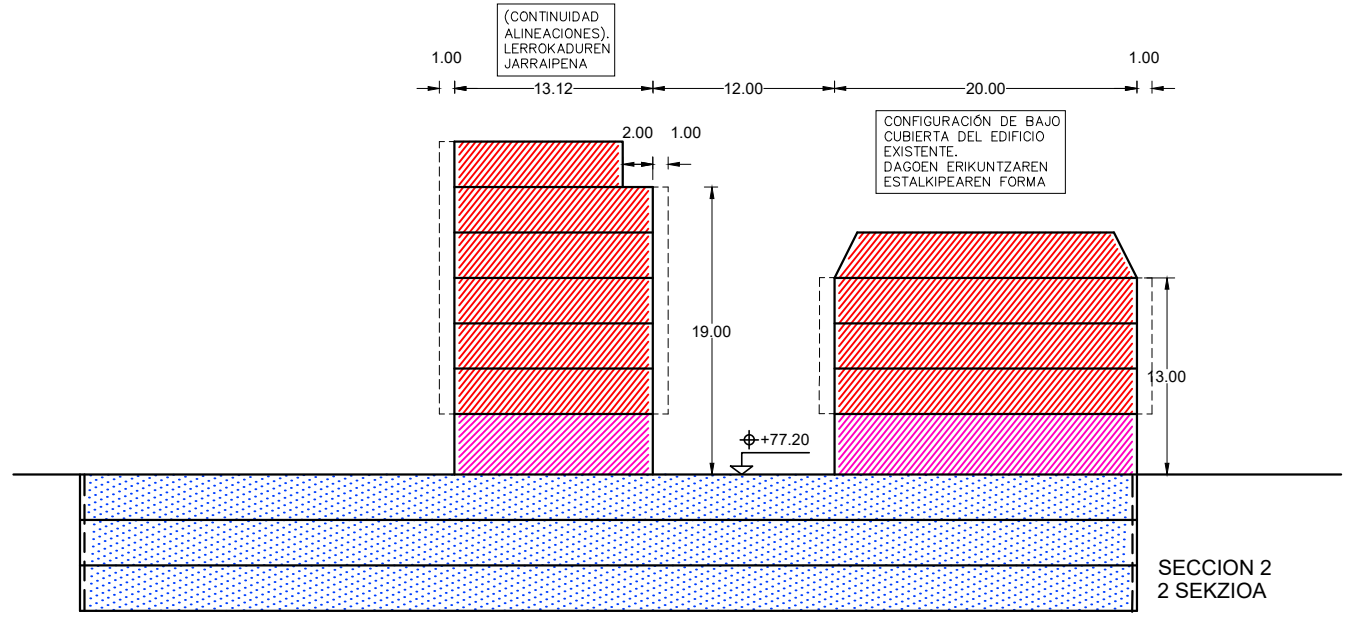
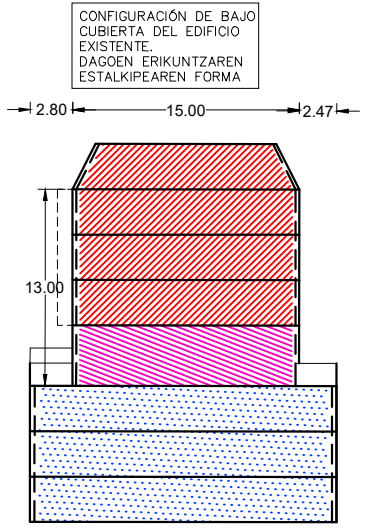
13. LASKOAIN  
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



BAJOCUBIERTA  
ESTALKIPEA



|                                                                                 |        |                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |        | Límite de parcela                                             |
| Eraikuntza-unitatea                                                             | 1      | Unidad de edificación                                         |
| Nahitaezko lerrokadura                                                          |        | Alineación obligatoria                                        |
| Lerrokadura maximoa                                                             |        | Alineación máxima                                             |
| Fatxadan baimendutako hegala                                                    |        | Vuelos autorizados en fachada                                 |
| Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena                              |        | Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje      |
| Bizitegi-erabilera                                                              |        | Uso residencial                                               |
| Industria-erabilera                                                             |        | Uso industrial                                                |
| Hirugarren sektoreko erabilera                                                  |        | Uso terciario                                                 |
| Ekipamendu komunitarioko erabilera                                              |        | Uso de equipamiento comunitario                               |
| Garajea eta erabilera osagarriak                                                |        | Garaje y usos auxiliares                                      |
| Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa) |        | Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo) |
| Erabilera publikoko eremuak                                                     |        | Areas de uso público                                          |
| Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik              |        | Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado     |
| Sestra perimetrala                                                              | +8.60  | Rasante perimetral                                            |
| Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala                                 | +12.00 | Rasante perimetral de medición de la altura de edificación    |



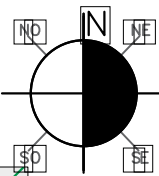
ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60



TOLOSA UDALA  
2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana  
BEHIN BETIKO ONESPENA

|                                                                                                      |                              |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37                           |                              | OCTUBRE 2024        |
| .PLANO/PLANO.                                                                                        |                              | TOLOSA - (Gipuzkoa) |
| INFORMACIÓN ESTUDIO DE DETALLE (enero 2022)<br>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES | EL PROPIETARIO:<br>ERAGILEA: | e: -                |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.<br>Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                                          | JAITZUBIA BARRI              | 01.03               |

13. LASKOAIN  
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



- LIMITE DEL SUBÁMBITO (s/ ED. enero 2022)
- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

|                                                                            |  |                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 |  | OCTUBRE 2024        |  |
| .PLANO/PLANOA.                                                             |  | TOLOSA - (Gipuzkoa) |  |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.                                                  |  | e: 1/250            |  |
| Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                                             |  | JAITZUBIA BARRI     |  |
|                                                                            |  | 01.04               |  |



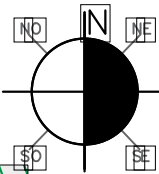
- 

BEHIN BETIKO ONESPENA

*[Signature]*

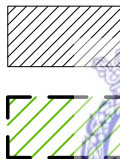
# 02.01

13. LASKOAIN  
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60

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

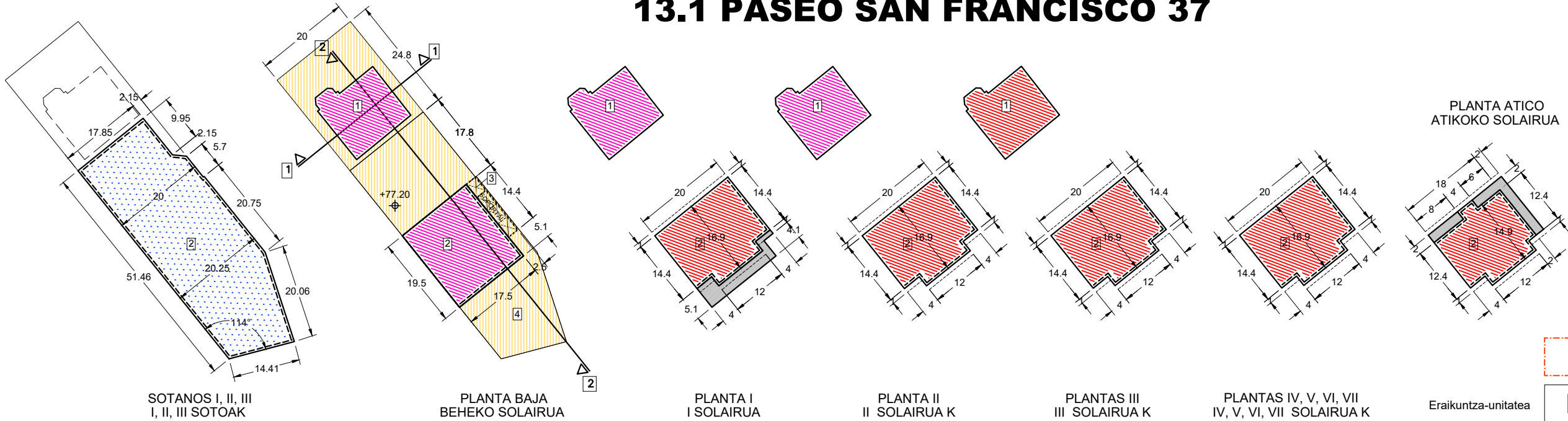
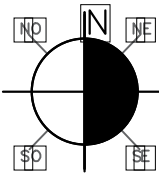


EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN  
**TOLOSAKO UDALA**  
f.10 ESPACIO LIBRE  
2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana  
BEHIN BETIKO ONESPENA

|                                                                                   |  |                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37        |  | OCTUBRE 2024        |  |
| .PLANO/PLANOA.                                                                    |  | TOLOSA - (Gipuzkoa) |  |
| <b>MODIFICADO</b><br><b>ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA - CONDICIONES DE EJECUCIÓN</b> |  | <b>e: 1/250</b>     |  |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.                                                         |  | JAITZUBIA BARRI     |  |
| Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                                                    |  |                     |  |
|                                                                                   |  | <b>02.02</b>        |  |

ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60

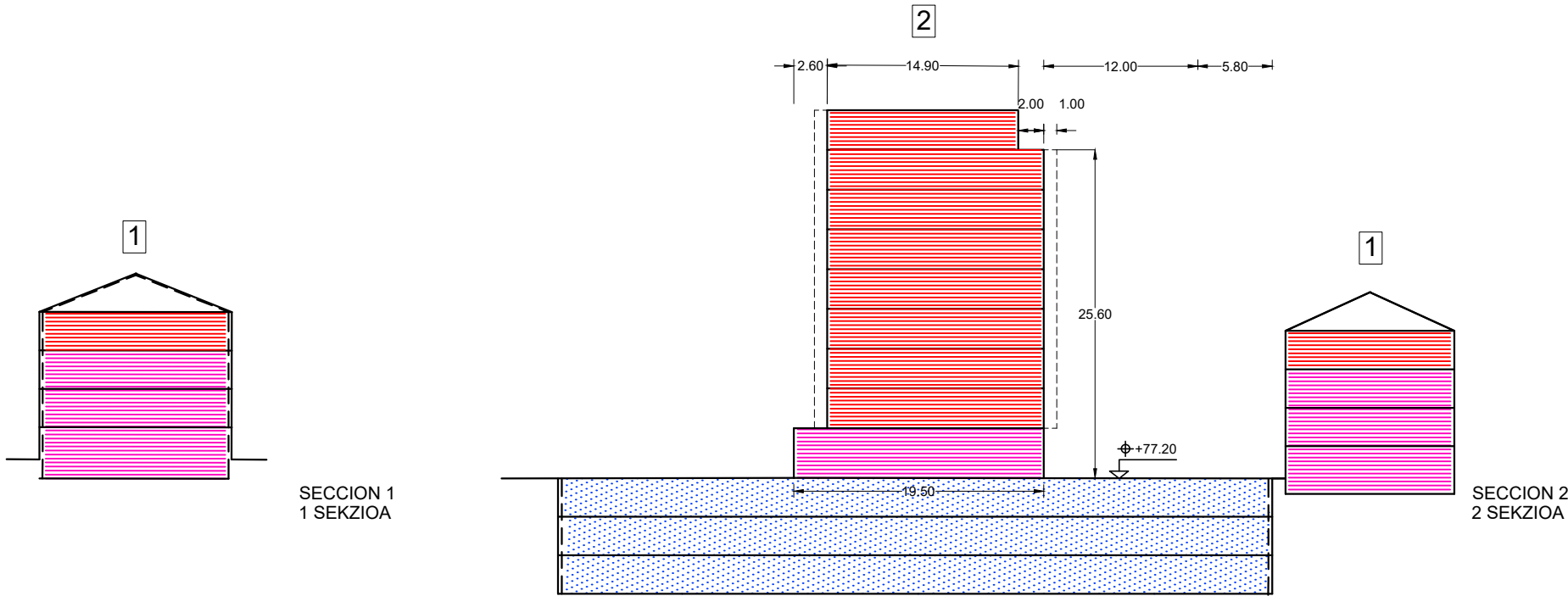
13. LASKOAIN  
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



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



ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

|                                                                                 |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Límite de parcela                                                               |                                                                   |
| Eraikuntza-unitatea 1                                                           | Unidad de edificación                                             |
| Nahitaezko lerrokadura                                                          | Alineación obligatoria                                            |
| Lerrokadura maximoa                                                             | Alineación máxima                                                 |
| Fatxadan baimendutako hegala                                                    | Vuelos autorizados en fachada                                     |
| Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena                              | Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje          |
| Bizitegi-erabilera                                                              | Uso residencial                                                   |
| Industria-erabilera                                                             | Uso industrial                                                    |
| Hirugarren sektoreko erabilera                                                  | Uso terciario                                                     |
| Ekipamendu komunitarioko erabilera                                              | Uso de equipamiento comunitario                                   |
| Garajea eta erabilera osagarriak                                                | Garaje y usos auxiliares                                          |
| Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa) | Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)     |
| Erabilera publikoko eremuak                                                     | Areas de uso público                                              |
| Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik              | Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado         |
| Sestra perimetrala                                                              | +8.60 Rasante perimetral                                          |
| Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala                                 | +12.00 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación |



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

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

EL PROPIETARIO:  
ERAGILEA:

JAITZUBIA BARRI

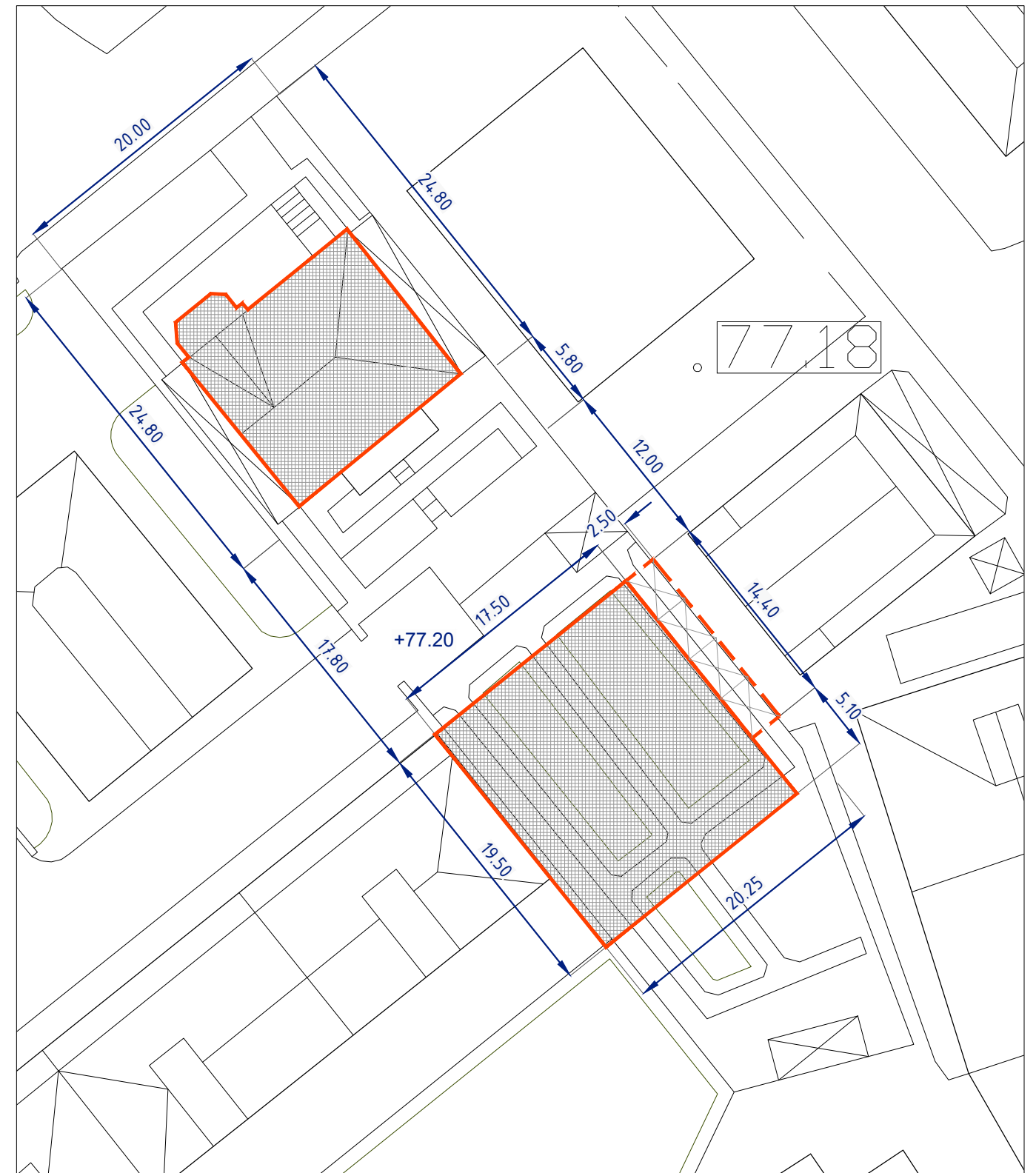
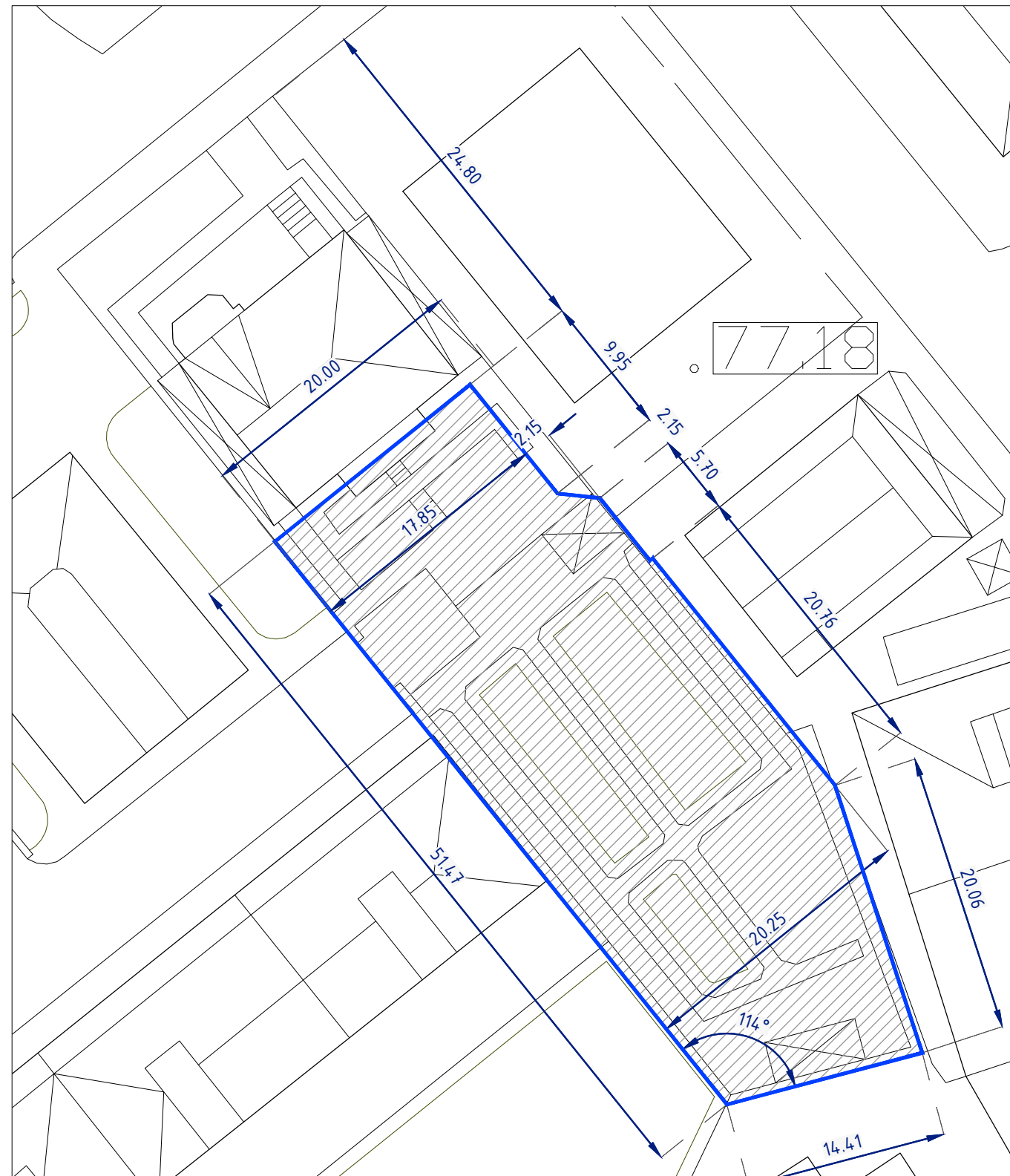


OCTUBRE 2024

TOLOSA - (Gipuzkoa)

e: -

02. 03



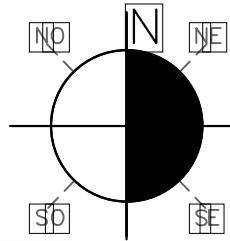
- |                                                                                     |                                               |                                                                                      |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | ALINEACIÓN BAJO RASANTE                       |  | TOLOSAKO UDALA                       |
|  | ALINEACIÓN SOBRE RASANTE PLANTA BAJA          |                                                                                      | 2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana |
|  | ALINEACIÓN SOBRE RASANTE PLANTA BAJA SOPORTAL |                                                                                      | BEHIN BETIKO ONESPENA                |

|                                                                                 |  |                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37      |  | OCTUBRE 2024        |  |
| .PLANO/PLANOA.<br><b>MODIFICADO</b><br><b>ALINEACIONES BAJO Y SOBRE RASANTE</b> |  | TOLOSA - (Gipuzkoa) |  |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.<br>Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                     |  | e: 1/250            |  |
|                                                                                 |  | 04                  |  |

ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60

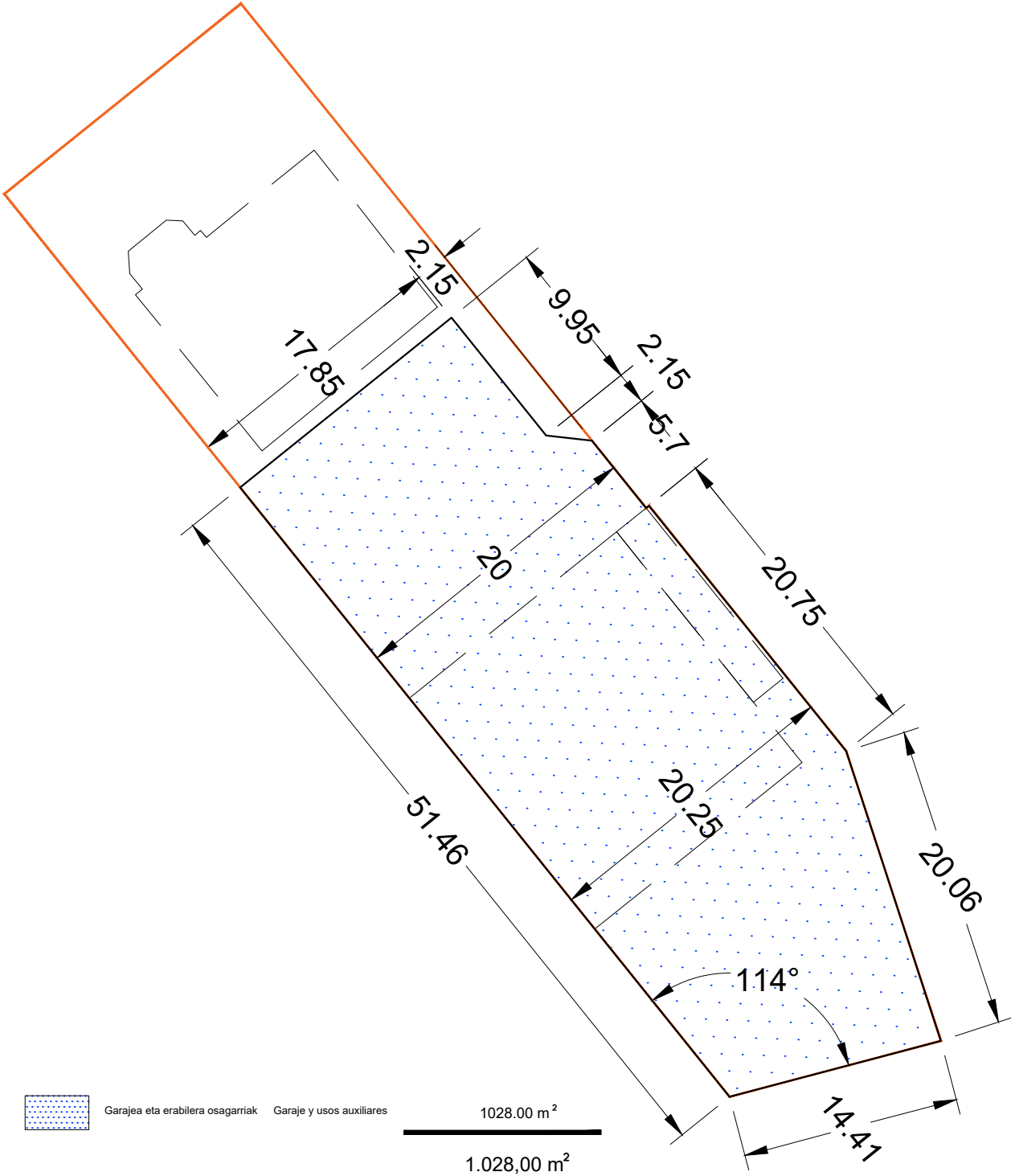
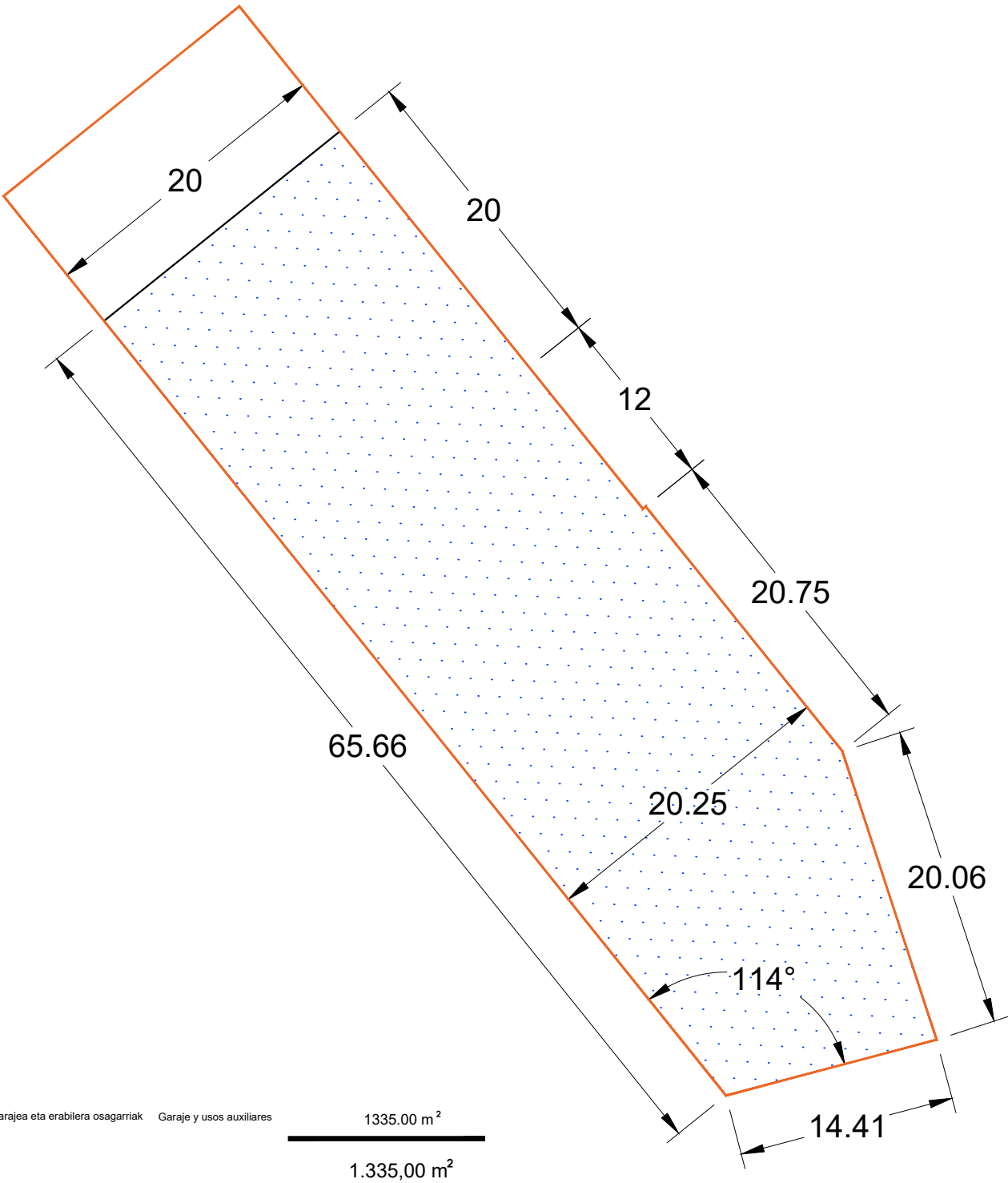
ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60

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



|                                                                            |                              |                     |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 |                              | OCTUBRE 2024        |
| .PLANO/PLANO.                                                              |                              | TOLOSA - (Gipuzkoa) |
| <b>MODIFICADO</b><br><b>SUPERFICIES DEL SUBAMBITO 13.1 . BAJO RASANTE</b>  | EL PROPIETARIO:<br>ERAGILEA: | <b>e: -</b>         |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.<br>Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                | JAITZUBIA BARRI<br>          | <b>02. 05</b>       |

## LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1



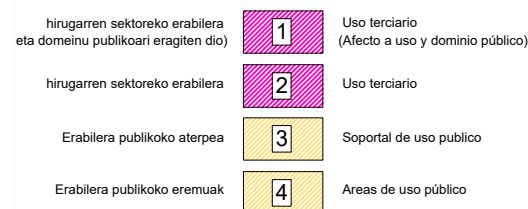
495,00 m<sup>2</sup>  
56,00 m<sup>2</sup>  
996,00 m<sup>2</sup>  

---

1.547,00 m<sup>2</sup>

|                                       | PROYECTO/A                                                                           | ESTUDIO DE DETALLE APROBADO<br>POR LA MUNICIPALIDAD DEL 27/01/2017       | MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE                                                      | VALOR<br>S/ M.D.                               |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| CONSTRUCCION DE<br>CUESTO LINDERO     | Barrio "Barrio 122" del sector porfiria<br>en el sector "151" de "A"                 | El estudio no coincide con el porfirio<br>establecido en el "151" de "A" | A) el estudio no coincide por tener en<br>cuenta la finalidad, (donating) "S.T. M"   | 5                                              |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 202<br>Sector 1000<br>Unidad 1000<br>Sector 1000<br>Unidad 202<br>Sector 1000 | 625,00<br>625,00<br>625,00<br>625,00<br>625,00                           | Unidad 202<br>Sector 1000<br>Unidad 1000<br>Sector 1000<br>Unidad 202<br>Sector 1000 | 241,00<br>241,00<br>241,00<br>241,00<br>241,00 |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
| CONSTRUCCION<br>CLASIFICACION<br>(72) | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,00                                         |
|                                       | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 625,00                                                                   | Unidad 1000<br>Sector 1000                                                           | 241,0                                          |

### LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1



210.00 m<sup>2</sup>  
341.00 m<sup>2</sup>  
36.00 m<sup>2</sup>  
960.00 m<sup>2</sup>  
1.547,00 m

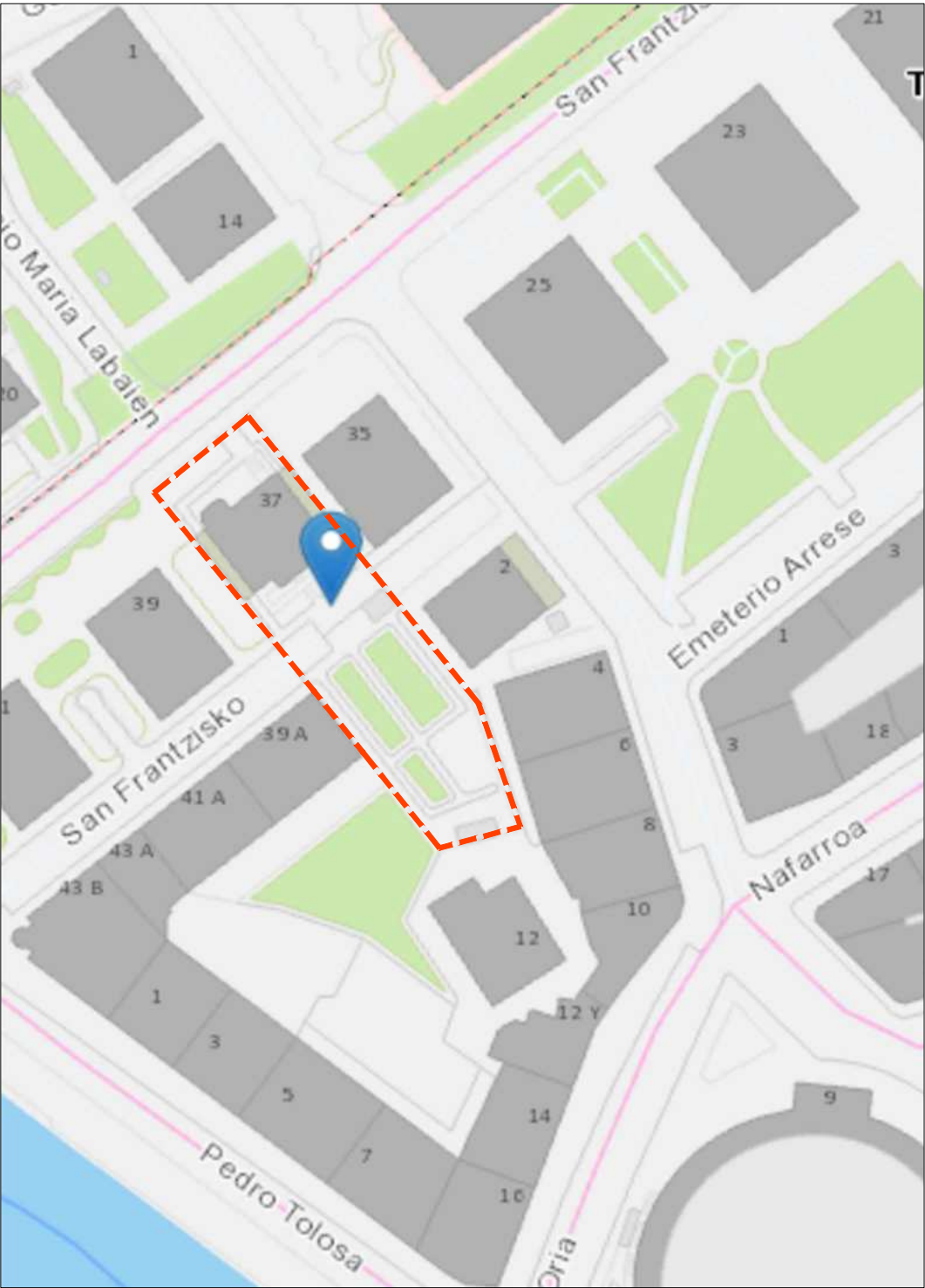
[illegible]

Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia

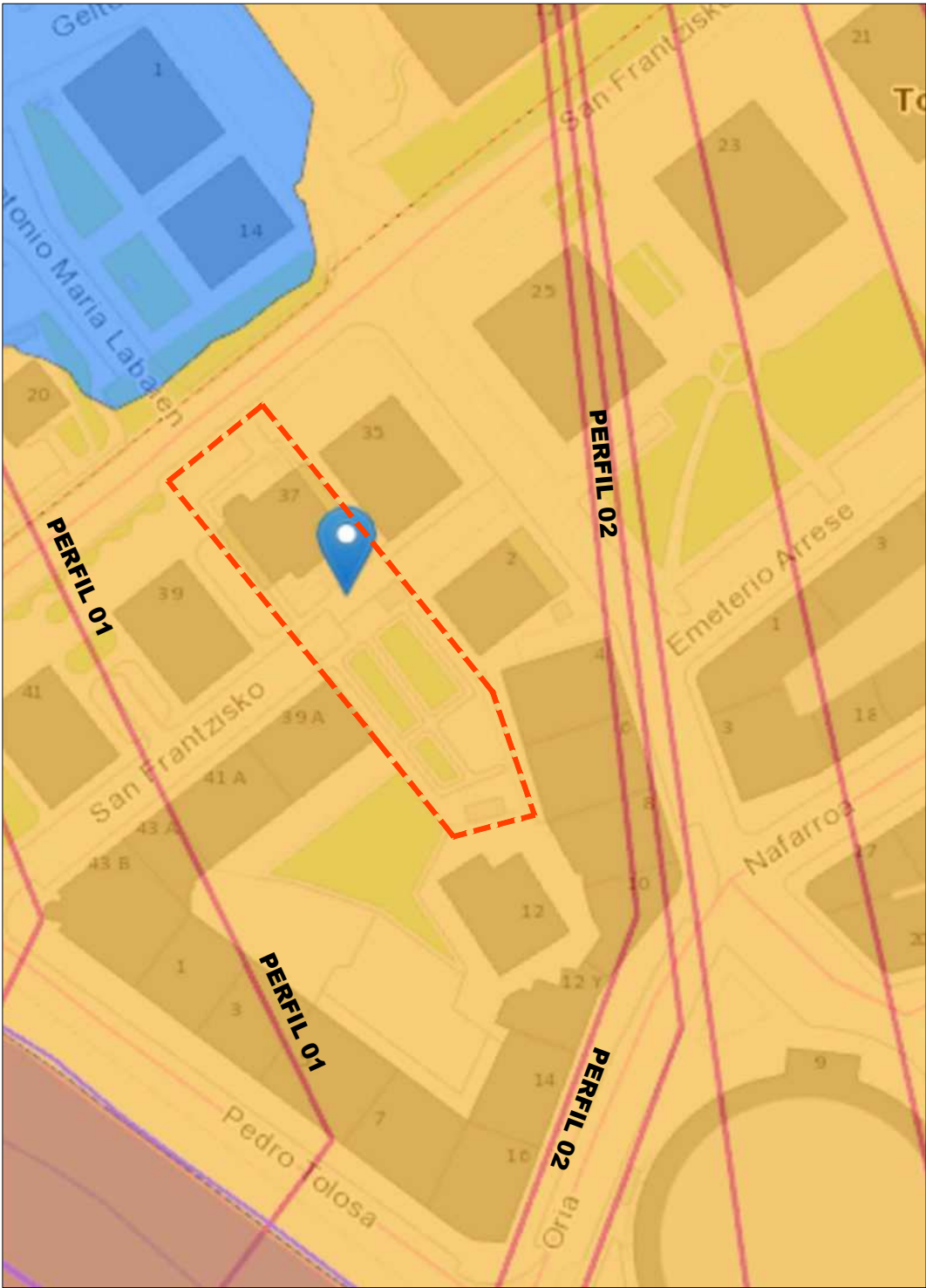
## 02.06



ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60



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

☐

Carterografía de peligrosidad

LEYENDA

| Información            |                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Inundabilidad          |                                                                 |
| Perfiles inundabilidad |                                                                 |
| Cota de agua T10:      | 75,86                                                           |
| Cota de agua T100:     | 77,41                                                           |
| 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 01

| Información            |                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Inundabilidad          |                                                                 |
| Perfiles inundabilidad |                                                                 |
| 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:     |                                                                 |
| Fecha estudio:         |                                                                 |

PERFIL 02

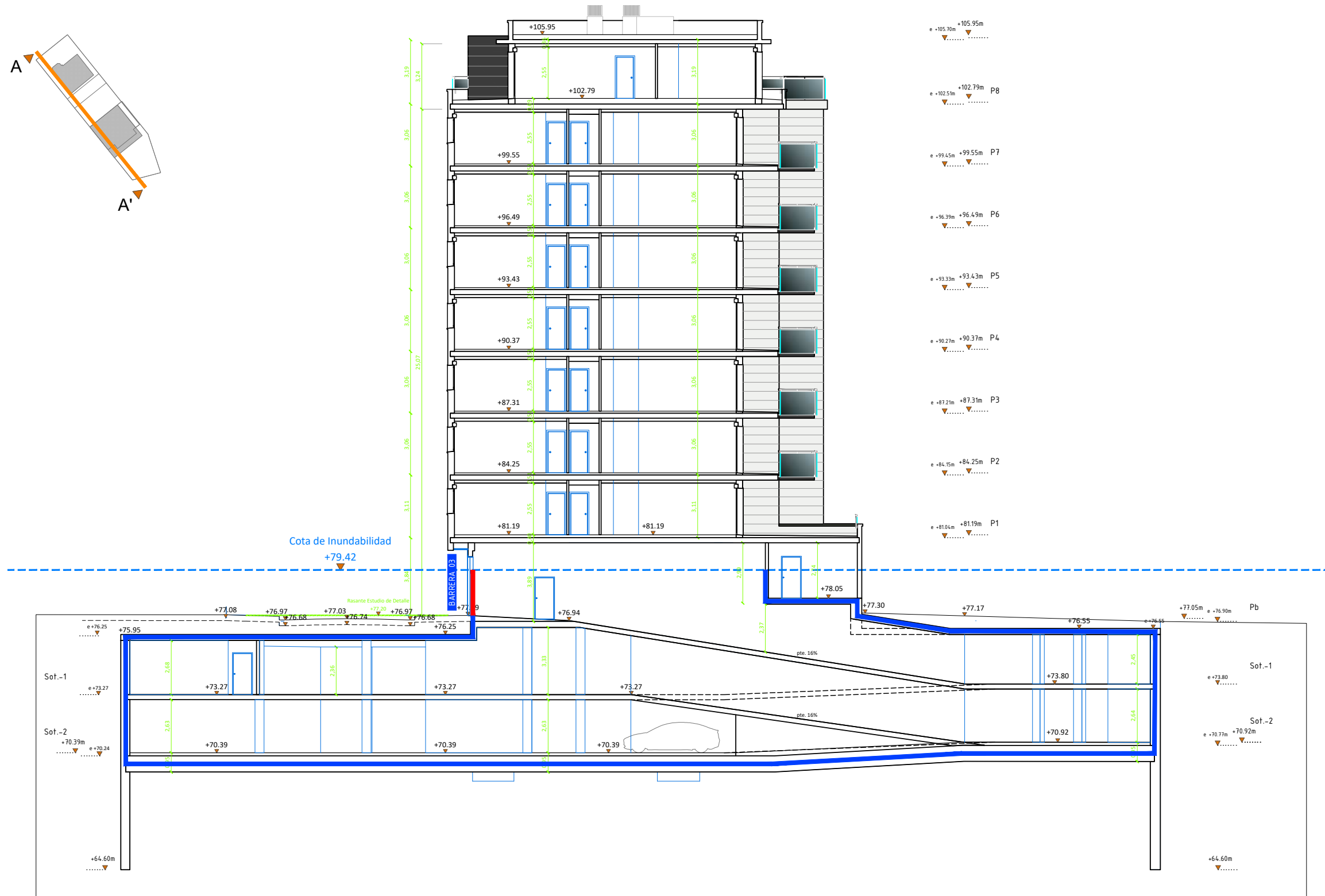
TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

|                                                                            |  |                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 |  | OCTUBRE 2024        |  |
| .PLANO/PLANO.                                                              |  | TOLOSA - (Gipuzkoa) |  |
| CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE UR AGENTZIA                                    |  | e: -                |  |
| INFORMACIÓN DE LA PARCELA                                                  |  | JAITZUBIA BARRI     |  |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.                                                  |  | 04.01               |  |
| Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                                             |  |                     |  |





SISTEMAS DE CONTENCIÓN - COTA UR AGENTZIA+79.41



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 31n Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

|                                                                                               |                                                                      |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE<br>SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37                    |                                                                      | OCTUBRE 2024        |
| .PLANO/PLANO.                                                                                 |                                                                      | TOLOSA - (Gipuzkoa) |
| <b>CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE UR AGENTZIA</b><br><b>SECCION TIPO - COTA DE INUNDABILIDAD</b> | EL PROPIETARIO:<br>ERAGILEA:                                         | <b>e: 1/200</b>     |
| .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.<br>Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia                                   | JAITZUBIA BARRI<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <b>04.03</b>        |



EKS | CSV: ESKU70c2fd9e-dc06-49ea-b092-07f313e7ab60

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>  
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024H1070001-BB onespena duen Xehetasun Azterlana/BB onespena duen

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MARIA BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ - 15924469M  
Data / Fecha: 2024/11/08 14:51:17