


2º MODIFICACIÓN PEOU DEL SUBÁMBITO “20.1- PAPELERA AMAROZ”

ESKUea2f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

2º MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO 20.1-PAPELERA AMAROZ (TEXTO PARA APROBACIÓN INICIAL)	
PEOU SUBAMBITO “20.1 PAPELERA AMAROZ” TOLOSA, GIPUZKOA	
Diciembre 2021	PROMOTOR:
G-56	

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



ÍNDICE

A. MEMORIA	
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	3
1.1. AGENTES.....	3
1.2. ANTECEDENTES.....	3
1.3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU VIGENTE.....	5
1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN.....	5
1.4.1. Descripción general de la Ordenación Propuesta	5
1.4.2. Descripción de la Urbanización.	7
1.5. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA MODIFICACIÓN DEL PEOU.....	8
1.5.1. Parámetros Urbanísticos Vigentes	8
1.5.2. Parámetros Urbanísticos Modificados	9
B. ORDENANZAS REGULADORAS	
TITULO PRIMERO. – RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....	12
TITULO SEGUNDO. – ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS “ZONAS DE USO PORMENORIZADO” EDIFICABLES	12
C. ANÁLISIS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	
E. ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	
F. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO	
G. RESUMEN EJECUTIVO	
H. PLANOS	
I. ANEXO : ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (inc. ESTUDIO HIDRÁULICO)	

A. MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. AGENTES

Es el objeto del presente documento la Modificación del PEOU del subambito 20.1- PAPELERA AMAROZ, en Tolosa, Gipuzkoa.

Promotor

La promoción y encargo del presente expediente corresponde a:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A./EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. (VISESA), CIF: A20306775
c/Portal de Gamarra, 1 A – 2ª planta 01013 (Vitoria-Gasteiz).

Arquitecto

El redactor del presente expediente es la arquitecta :

Cristina Llamas Escribano (Nº COAVN: 5419, Nº CSCAE: 484288)

Portal de Gamarra 1ª – 2ª planta, 01013 Vitoria – Gasteiz
Teléfono-Fax: 945 21 42 09; e-mail: cristinallamas@visesa.com

1.2. ANTECEDENTES

El área es propiedad de la sociedad pública VISESA, transmitida por Orubide. Dichas parcelas están ubicadas en el área 20.1 PAPELERA AMAROZ del Plan General de Tolosa.

El Plan Especial de Ordenación Urbana, tiene su encuadre en el P.G.O.U. de Tolosa, documento refundido aprobado con carácter definitivo por la Entidad Municipal el 3 de marzo de 2.009 – normas urbanísticas publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 60 de 31-03-2.009.

La ficha o norma particular del A.U. – “20 – AMAROZ “ establece que el subámbito “ 20.1 – PAPELERA DE AMAROZ “ se desarrollará mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana. Con dicha previsión también se da cumplimiento a la determinación recogida en el artº 59.2.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Los objetivos que desde el planeamiento general y posteriormente desde el pormenorizado, se determinan para este subámbito son: la reforma y remodelación urbana de las superficies ocupadas por las instalaciones fabriles de la papelera, procediendo a su derribo y sustitución por nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales y la ordenación de un nuevo parque público integrado en la red de dotaciones generales del municipio, de una superficie aproximada de 34.993,00 m².

El documento para la Aprobación Inicial del Presente Plan Especial de Ordenación Urbana cuenta con resolución de Aprobación Inicial por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa con

fecha 27 de julio de 2009 y con fecha de publicación en el Boletín Oficial de Guipúzcoa número 149 con fecha 11 de agosto de 2009.

El Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2010, adoptó el acuerdo de resolver las alegaciones presentadas en el trámite de información pública y otorgar la aprobación definitiva al PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO “20.1 PAPELERA AMAROTZ”.

El refrendo definitivo se otorgó con una serie de condiciones, entre ellas la de elaborar y entregar en la Entidad Municipal un Texto Refundido del documento de planeamiento pormenorizado que incluyese las determinaciones del proyecto aprobado definitivamente junto con las condiciones establecidas por el órgano plenario en la reseñada resolución.

Con fecha 16 de setiembre 2010 se presenta el Texto Refundido redactado por Fiark Arquitectos, S.L.P. El Pleno con fecha 28 de setiembre de 2010, aprueba el Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito «20.1 Papelera de Amarotz» redactado por Fiark Arquitectos, S.L.P. con fecha setiembre de 2010.

Posteriormente con fecha 23 de noviembre del 2012 Orubide S.A. presenta Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito «20.1 Papelera de Amarotz». El Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada el 26 de abril de 2013, otorgó con una condición la aprobación inicial a la MODIFICIACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO “20.1 PAPELERA AMAROTZ” transcurridos 20 días tras la exposición pública del documento sin que haya habido alegaciones se presenta la documentación exigida para su Aprobación Definitiva.

En el 2012 se efectuaron los proyectos de Reparcelación y Urbanización del ámbito. Siendo ejecutada y recepcionada la Fase 1 de la urbanización en el 2014.

Tras los trabajos de urbanización del área “20.1 Papelera Araxes” ésta dejaba de ser inundable para los eventos extraordinarios del río Araxes. No obstante, tras la actualización de inundabilidad realizado en el año 2014 por la Agencia Vasca del Agua, el área de referencia, en aplicación a nuevos criterios, continúa siendo inundable para las avenidas extraordinarias del río Araxes y los desarrollos propuestos en el área son parcialmente inundables por las avenidas Q100 y Q500 en la zona norte (fuera de la zona de flujo preferente), y los desarrollos de la zona sur están en zonas completamente inundables y dentro del flujo preferente.

Con relación a ello cabe reseñar la diferente situación urbanística en la que se encuentran por un lado las parcelas P1-P2 y por otro lado las parcelas P3-P4, con relación a la Ley del Suelo Estatal que define la situación Básica del suelo y a la que se referencia URA en sus autorizaciones. Por lo tanto, la P1 y P2 se encuentran actualmente dentro de la urbanización ejecutada y recepcionada en el 2014, y a los que a todos los efectos se consideran solares urbanos, es decir, en situación urbanizada a efectos de la Ley del Suelo Estatal. Sin embargo, las parcelas P3 y P4, se encuentran en la parte del ámbito dónde no se ha ejecutado la urbanización, por lo cual a criterio de URA se consideran en situación rural y se ve comprometido su desarrollo por la inundabilidad.



Entre 2019 y 2020 se han mantenido distintas reuniones entre VISESA y el Ayuntamiento de Tolosa, así como con Ur Agentzia, con el objetivo de relanzar la promoción, siendo fruto de dichas conversaciones el acuerdo para el desarrollo y tramitación de un nuevo planeamiento que responda a los objetivos que posteriormente se detallan y que en definitiva, justifica la presente Modificación de Plan Especial.

1.3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU VIGENTE.

La modificación del PEOU se sitúa en la necesidad de proponer una nueva ordenación que sea compatible con los requerimientos de URA vigentes y que incluya las posibles oportunidades de mejora en los siguientes parámetros;

- i. los propios Objetivos de Ordenación y Promoción.
- ii. las Orientaciones y Condiciones de Asoleo de los Edificios.
- iii. la Inclusión de la perspectiva de Género en la nueva ordenación y urbanización.
- iv. la Justificación Urbanística de la nueva propuesta.

La nueva Ordenación debe verificar y dar respuesta a los Objetivos Generales que se detallan seguidamente:

- a) Segregar la parcela P-2 en dos unidades de parcela P-2.1 y P-2.2 que posibiliten su adecuado promoción, en respuesta a las actuales necesidades de vivienda protegida destinada al alquiler público.
- b) eliminar los aprovechamientos y edificios inicialmente previstos en las parcelas P-3 y P-4 situados en la zona de flujo preferente y completamente inundables, trasladando sus aprovechamientos urbanísticos a las parcelas P-1, P-2.1 y P-2.2.
- c) modificar las parcelas P-1 y P-2 originales, de manera que puedan asumir la edificabilidad sobrante de la P-3 y P-4 y a su vez, permitir una configuración que haga posible la implantación de las plantas bajas y accesos a sótanos.
- d) Liberar espacios de parcela privada sin ocupación privada y servidumbre de uso público del planeamiento y proponerlas de espacio público a ceder al ayuntamiento al final de las obras.

Señalar que las modificaciones propuestas mejoran la ordenación de los espacios públicos, y no supone un empeoramiento de la urbanización.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

1.4.1. Descripción general de la Ordenación Propuesta

Para dar respuesta a los objetivos generales y particulares que justifican la necesidad de la Modificación del PEOU, la ordenación propuesta que se define y recoge en la documentación gráfica, se ha ordenado de la siguiente manera:



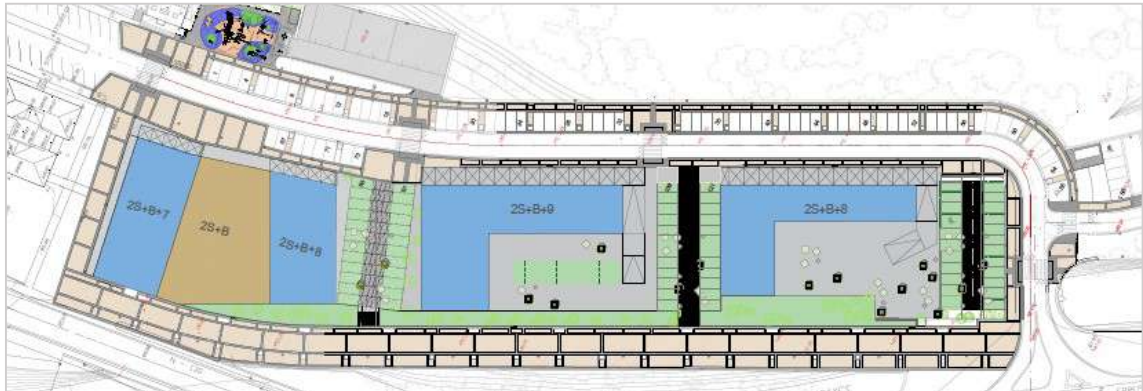
- Las parcelas P-1 y P-2 originales se han dividido en tres parcelas privadas, separadas por espacios libres (de uso y dominio público), con las superficies que en cada supuesto se recogen posteriormente. Por lo tanto, la superficie privada del ámbito se reduce respecto al planeamiento anterior.
- Se aumenta el perfil edificatorio de las parcelas, situándose la altura de la P-1 colindante al barrio Amaro en una altura máxima de B+7 norte y B+8 al sur. Mientras que las parcelas P-2.1 y P-2.2 suben hasta un perfil máximo de B+9 y bajan en su extremo sur a un máximo de B+8.
- La configuración de los bloques en cada parcela se realizará mediante bloques aislados paralelos en la parcela 1 y perpendiculares en las parcelas 2.1 y 2.2, si bien se posibilitan otro tipo de disposiciones, es por ello que se deja una alineación máxima y flexible y se acota la ocupación máxima por planta, de manera que en el caso de disponer de varios bloques se preserven las distancias mínimas para una adecuada iluminación y asoleo de las viviendas. En el plano de ordenación se plantean diferentes ordenaciones posibles.



De esta manera, o bien se podrán configurar la edificabilidad de cada parcela en bloques varios, bien en posición rectangular al viario o girados, e incluso en un único bloque en L.



ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



- No se incrementa la edificabilidad residencial, si bien hay un cambio de uso en la edificabilidad urbanística, aumentando los aprovechamientos de VPO frente a los aprovechamientos de vivienda Libre, y eliminando los aprovechamientos previstos de VPT. No se supera el total máximo de aprovechamiento homogeneizado / ponderado asignado al conjunto del ámbito.
 - i. la parcela P-1 se prevé enajenar para una posterior promoción Residencial Libre.
 - ii. las parcelas P-2.1 y P-2.2 serán promociones de VPO destinadas al alquiler y promovidas por VISESA.
- Se concentra todo el comercial (aprox. 1.200 m²t) en un solo local de planta baja en la parcela P-1.
- Se posibilita el porche / soportal previsto en el frente NE de las edificaciones.
- Se disponen los accesos a portales y garajes por encima de la cota +88´70, al objeto de librar adecuadamente la cota de inundabilidad Q500 y verificando los siguientes objetivos particulares:
 - i. posibilitar los porches que permitan verificar los accesos a los portales y locales por encima de la cota de inundabilidad, así como la conexión al entorno urbano.
 - ii. en el local comercial (parcela P-1), prever dentro del propio local una primera crujía a cota de porche y el resto a +88´70.

1.4.2. Descripción de la Urbanización.

- Urbanizar los espacios libres entre las distintas parcelas privadas, según los esquemas que se recogen en la documentación gráfica adjunta y verificando los siguientes objetivos particulares:
 - i. serán conexión directa (en un solo plano) entre calle principal y paseo de ribera.
 - ii. posibilitarán uso mixto (peatonal y vehículos) incluso el posible aparcamiento,
 - iii. incluirán elementos móviles de cancela que posibiliten limitar la zona de aparcamiento.
 - iv. el pavimento será igualmente mixto (blando y duro, pudiendo ser tipo pavicésped o similar), en sintonía con el ejecutado previamente en la Fase 1 de urbanización del ámbito.
 - v. incluirán mobiliario que, en su caso, pueda retirarse para ampliar la zona de aparcamiento.

- Se respetan, en la medida de lo posible el planeamiento y la urbanización previa, especialmente la ya ejecutada.
- Se remata la urbanización general reduciendo la fase 2 inicialmente prevista (la correspondiente a las parcelas P-3 y P-4 que no van a ser promovidas) y se incluirán unos aparcamientos en línea para alcanzar el número exigido por los estándares urbanísticos.

La urbanización correspondiente a los diferentes espacios libres que están sin colmatar y aquellos que se ceden a los espacios libres, se ejecutarán vinculados a la promoción de la parcela correspondiente, según se recoge en la documentación gráfica conjunta y en el apartado "C. Análisis de organización y gestión de la organización" de esta Memoria.

1.5. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA MODIFICACIÓN DEL PEOU.

La propuesta de Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana deberá ir cumplimentada por los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa de la necesidad de la Modificación.
- Estudio Ambiental Estratégico (anexo, incluso Estudio Hidráulico)
- Ordenanzas (las modificadas y las propuestas).
- Planos (Informativos previos y de Modificación).

1.5.1. Parámetros Urbanísticos Vigentes

El Planeamiento general del ámbito procede del ámbito 20.AMAROZ del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado definitivamente el 3-03-2009. El ámbito tiene una superficie de 63.302m².

Dentro de dicho ámbito se define el subámbito "**20.1 Papelera Amaro**" dónde se fija el siguiente régimen urbanístico estructural:

El subámbito 20.1 Papelera de Amaro

Parcela privada Uso Residencial:	8.635m ²
Sistema general de comunicación viaria:	3.833m ²
Sistema local viario:	7.209m ²
Equipamiento Comunitario Local Deportivo:	556m ²
Sistema General de Espacios Libres:	35.000m ²
Sistema Local de Espacios libres:	8.069m ²

Se cumplen con los estándares mínimos establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Se añade el cuadro comparativo en el cual se justifican los estándares.

**CUADRO COMPARATIVO ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS
DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES**

(Artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo)

	ESTANDAR LEY 2/2006	P.E.O.U.
a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales		
10 m ² c/ 25 m ² (t) sobre rasante (excepto dotaciones públicas)	11.516,40 m ²	15.278,00 m ²
b) Para aparcamiento de vehículos		
0,35 pz en parcela privada c/ 25 m ² (t) sobre rasante (excepto dotaciones pública)	403 plazas	403 plazas
0,15 pz en parcela pública c/ 25 m ² (t) sobre rasante (excepto dotaciones pública)	173 plazas	174 plazas
c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales		
1 m ² (t) c/ 25m ² (t) (excepto dotaciones públicas)	1.152 m ² (t)	1.200 m ² (t)
d) Para vegetación		
1 arbol c/ vivienda nueva (plantación o conservación)	306 ud.	*46 ud.
Sup de techo residencial s/r	27.591,00 m ² (t)	* Sin considerar arbolado SGEL ni arboles existentes borde rio
Sup de techo terciario s/r	1.200,00 m ² (t)	
Superficie de techo s/r	28.791,00 m ² (t)	
nº viviendas	306	

En relación a las parcelas edificables definidas por el PEOU, en el siguiente cuadro se definen los parámetros urbanísticos que las definen en el planeamiento vigente:

PLAN VIGENTE		P1	P2	P3	P4	(totales)
parcela privada (m2)		2.251,00	4.278,00	1.053,00	1.053,00	8.635,00
residencial	VPP		13.795,00			13.795,00
	Libre	6.796,00		3.500,00	3.500,00	13.796,00
comercial		400,00	800,00	0,00	0,00	1.200,00
Edificabilidad s.r		7.196,00	14.595,00	3.500,00	3.500,00	28.791,00
nº viv estimadas		78	156	36	36	306
ocupacion/planta		1.150,00	2.300,00	700,00	700,00	
viv./planta (estimación)		12	24	6	6	
sótanos		2	2	2	2	
Edificabilidad b.r		4.300,00	6.700,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00
nº plazas mínimo		119	174	55	55	403
perfil		B+6	B+6	B+5	B+5	
vuelo		1	1	1	1	

Así, el aprovechamiento computable en el ámbito viene a totalizar la cantidad de 28.791.- m²(t).

Se cumple con los estándares mínimos establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

1.5.2. Parámetros Urbanísticos Modificados

La modificación del PEOU propuesta plantea reducir la ocupación de las parcelas privadas, eliminando la P3 y P4, y reduciendo las parcelas 1 y 2. Con lo cual se reduce la superficie de ocupación de parcela privada a 5.345,40 m².

Esto implica que al Sistema Local de Espacios libres de 8.069m², se le añaden 3.289´60 m², con lo cual, la superficie del ámbito 63.302m² queda dividida de la siguiente manera:

Parcela privada Uso Residencial:	5.345,40m ² (MODIFICADO)
Sistema general de comunicación viaria:	3.833m ²
Sistema local viario:	7.209m ²
Equipamiento Comunitario Local Deportivo:	556m ²
Sistema General de Espacios Libres:	35.000m ²
Sistema Local de Espacios libres:	11.358,60m ² (MODIFICADO)

De manera, que si el PEOU anterior ya fijaba unos estándares de sistemas locales por encima de los mínimos establecidos por Ley, esta modificación los incrementa, con lo cual se cumple con los estándares de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo en relación a los estándares de sistemas generales y locales.

La cesión de espacio privado a público es de 3.289,60m².

El número de viviendas es aproximado. Se definirán en los correspondientes proyectos; las viviendas libres deberán ser el promedio de la vivienda superior a 70m²útiles, no así, en la VPO que deberán cumplir únicamente con la normativa de aplicación VPO vigente en cuanto a su programa y superficies.

En la Modificación del PEOU se mantiene la Edificabilidad previamente atribuida que es la señalada en 28.791m²t, por lo cual se verifica que no hay ningún incremento en la edificabilidad atribuida. En el siguiente cuadro se señalan los parámetros urbanísticos que se asignan a cada una de las parcelas edificables:

MODIFICACIÓN PEOU	P-1	P-2.1	P-2.2	(totales)
parcela privada (m2)	2.015,20	1.915,20	1.415,00	5.345,40
superficie residencial (m2) VPO		9.998,00	7.766,00	27.591,00
superficie residencial (m2) LIBRE	9.827,00			
superficie comercial (m2)	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00
Edificabilidad s.r	11.027,00	9.998,00	7.766,00	28.791,00
nº viv estimadas	104	111	81	296
ocupación máx. sótano	2.015,20	1.915,20	1.415,00	
ocupación máx. planta baja *	1.705,00	928,00	750,00	
ocupacion máx. planta tipo *	1.145,00	1.115,00	920,00	
nº plantas de sótano	3	2	2	
Edificabilidad b.r	6.045,60	3.830,40	2.830,00	12.706,00
nº plazas garaje mínimo*	211	111	81	403
nº plazas bicicletas mínimo*	26	28	21	75
perfil máx. sobre rasante	B+7/8	B+9	B+9/8	
vuelo*	1,00	1,00	1,00	1,00

* el vuelo máximo es de 1m.

* se autoriza el uso de aparcamiento privado en la planta baja con o sin ocupación de edificación sobre rasante. Deberán cumplir en cualquier caso las ordenanzas municipales.



* Las plazas de aparcamiento podrán disponerse dentro de la parcela privada, en el sótano como en la planta baja, tanto si es en zona edificada como en la parcela libre de ocupación.

* La ocupación máxima de cada planta será la definida en el cuadro, pudiéndose superar dicha cuantía en un 10%, previa justificación urbanística

En relación a la Justificación de las plazas de aparcamiento según **Ordenanza Municipal** se cumplen con los requisitos mínimos fijados en el Artículo 98 del **CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.**

A. Dentro de las edificaciones residenciales de nueva planta y/o de las parcelas vinculadas a los mismos deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para automóviles equivalente a:

- a) Viviendas de protección oficial: 1 plaza de aparcamiento / vivienda.
- c) Viviendas de promoción libre: 1,5 plazas de aparcamiento/ vivienda.

2. Dotación de aparcamiento para automóviles en parcelas y/o edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento.

A. Dentro de las edificaciones de nueva planta destinadas a esos usos y/o de las parcelas vinculadas a los mismos deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para automóviles equivalente a 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²(t).

Artículo 99. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas.

A. Dentro de las edificaciones y/o parcelas vinculadas a las mismas resultantes en los desarrollos urbanos proyectados en ámbitos y subámbitos clasificados bien como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, bien como suelo urbanizable deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para bicicletas equivalente a:

- a) Dotación asociada a las viviendas: 0,25 plazas por vivienda y/o 70 m² (útiles).

La Dotación de Aparcamientos se cumple directamente en las parcelas P-2.1 y P-2.2, al ser igual el número de plazas que el de viviendas. En el caso de que el proyecto de edificación plantease más viviendas, tendrían que ajustar las plazas de garaje a una plaza por vivienda, en caso contrario, tendrá que mantener el número de plazas mínimo fijado para la parcela.

En cuanto a la P-1, el requisito es de 211 plazas, cuantía que supera y verifica lo requerido por la Ordenanza Municipal, que exige un mínimo de 168 ud., correspondiente a 1,5 plazas por vivienda y 12 plazas por 1.200m²t comercial.

Se fijan a su vez unas plazas mínimas de aparcamiento de bicicletas que deberán ajustarse según número de vivienda que se ejecute en los distintos proyectos de edificación.

B. ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRIMERO

TITULO PRIMERO. – RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Artículo 1.2.9. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones estará condicionada a la ejecución de las obras de urbanización anexionadas a cada parcela y recogidas en el plano modificado "O.08. ORDENACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA. Enero 2021".

TÍTULO SEGUNDO

TITULO SEGUNDO. – ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS "ZONAS DE USO PORMENORIZADO" EDIFICABLES

Artículo 2.1. Condiciones de aplicación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa referente a la edificación, uso y tratamiento estético.

Para todo lo no especificado en la presente documentación, se estará a lo estipulado en el Documento II Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa en su Título Cuarto. Capítulo 2. *Condiciones Generales de Edificación y Uso aplicables en las Parcelas de Uso residencial en suelo urbano y urbanizable.*

Artículo 2.2. Condiciones de aplicación de las Ordenanzas Particulares referentes a las parcelas edificables del presente Plan Especial

Se referencian a continuación las diferentes Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables del Subámbito 20.1 Papelera de Amaro. Se entiende su aplicación como sustitutiva de aquellos artículos contradictorios de la referencia normativa mencionada en el artículo anterior 2.1.

Artículo 2.3. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 1

La ocupación máxima de la edificación será del 100% de la parcela privada en la planta de sótano y en la planta baja, exceptuando, en su caso, la servidumbre de uso público, que pueda ubicarse en porche. En cuanto a las plantas altas la ocupación máxima de la edificación se fija en 1.145m², que podrá aumentarse como máximo un 10% siempre que quede debidamente justificado urbanísticamente (por reducción del perfil edificatorio u otras razones)

El perfil edificatorio se fija en una altura máxima de B+7 y B+8. La B+7 se fija como altura máxima en la parte de la parcela que limita con las edificaciones existentes del Barrio Amaroitz, en la parte norte de la parcela. El resto de la parcela, la mitad sur, el perfil edificatorio máximo será de B+8.



Se permiten tres plantas de sótano.

El vuelo máximo permitido es de 1.00m.

El número de viviendas es orientativo, deberá la promoción ajustar el programa a un número de viviendas cuya superficie útil media sea superior a 70m².

El número de aparcamientos es mínimo, mientras que el número de plazas para bicicletas es orientativo y deberá ajustarse en el proyecto a lo que fija la normativa municipal en su Artículo 99.

En la bajocubierta se permitirán usos de anexos e instalaciones (sin que consuman edificabilidad). Siempre dentro de la envolvente permitida.

Artículo 2.4. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 2.1

La ocupación máxima de la edificación será del 100% de la parcela privada en las plantas de sótano. En la planta baja se fija una ocupación máxima de 928m² y en las plantas altas en 1.115m², cuantías que podrán aumentarse como máximo un 10% siempre que quede debidamente justificado urbanísticamente (por reducción del perfil edificatorio u otras razones).

El perfil edificatorio se fija en una altura máxima de B+9 para toda la parcela.

El vuelo máximo permitido es de 1.00m.

El número de viviendas es orientativo, se deberán diseñar acorde a la normativa de vivienda protegida vigente.

El número de aparcamientos es mínimo, mientras que el número de plazas para bicicletas es orientativo y deberá ajustarse en el proyecto a lo que fija la normativa municipal en su Artículo 99.

Se autoriza el uso de aparcamiento privado en planta baja con o sin ocupación de edificación sobre rasante.

En la bajocubierta se permitirán usos de anexos e instalaciones (sin que consuman edificabilidad). Siempre dentro de la envolvente permitida.

Artículo 2.5. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 2.2

La ocupación máxima de la edificación será del 100% de la parcela privada en las plantas de sótano. En la planta baja se fija una ocupación máxima de 750 m² y en las plantas altas en 920 m², cuantías que podrán aumentarse como máximo un 10% siempre que quede debidamente justificado urbanísticamente (por reducción del perfil edificatorio u otras razones).

El perfil edificatorio se fija en una altura máxima de B+9 en la mitad norte de la parcela colindante con la Parcela 2.1 y en un máximo de B+8 en la mitad sur de la parcela.

El vuelo máximo permitido es de 1.00m.

El número de viviendas es orientativo, se deberán diseñar acorde a la normativa de vivienda protegida vigente.

El número de aparcamientos es mínimo, mientras que el número de plazas para bicicletas es orientativo y deberá ajustarse en el proyecto a lo que fija la normativa municipal en su Artículo 99.

Se autoriza el uso de aparcamiento privado en planta baja con o sin ocupación de edificación sobre rasante.

En la bajocubierta se permitirán usos de anexos e instalaciones (sin que consuman edificabilidad). Siempre dentro de la envolvente permitida.

Artículo 2.6. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 3 y 4

Las ordenanzas referidas a la Parcela 3 y Parcela 4 quedan anuladas.

* Las fichas urbanísticas de las diferentes parcelas establecen una serie de parámetros para la definición formal de las condiciones volumétricas de las distintas edificaciones. Dichos parámetros deberán respetar los establecidos en el artículo 59 de las Normas Urbanísticas Generales de Ordenación Urbana de Tolosa así como las establecidas en las ordenanzas municipal.

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



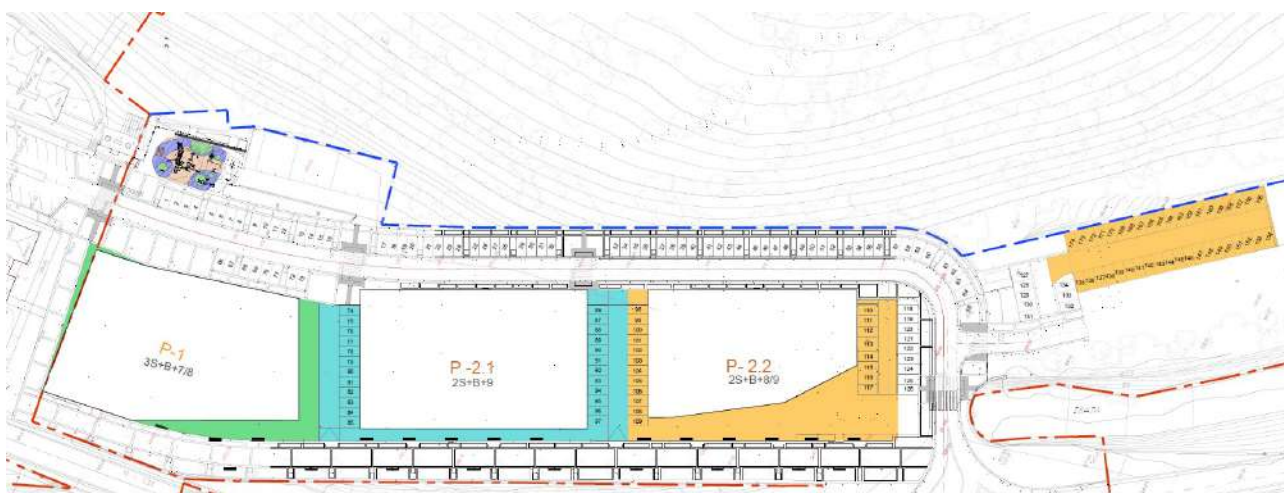
C. ANÁLISIS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El ámbito del proyecto constituye dos Unidades de Ejecución, una primera ejecutada y recepcionada en el año 2014.



La Modificación del PEOU plantea la eliminación de las parcelas P3 y P4 que se ubican en la segunda fase de urbanización. Con lo cual, el objeto de la modificación es el transvase de sus edificabilidades a las parcelas 1 y 2, así como la reordenación de dichas parcelas. Esto supone, que al dejar como espacio libre las parcelas 3 y 4, no es necesaria la ejecución de la segunda fase de urbanización. Sin embargo, como las parcelas privadas que se plantean son inferiores a las parcelas vigentes, hay zonas de espacio público que se deberán urbanizar, y que se asociarán a la ejecución de las tres parcelas privadas; P-1, P-2.1 y P-2.2.

Se añade un esquema que especifica las fases diferentes de ejecución de las parcelas con su correspondiente ejecución de urbanización.



Se plantea que la parcela P-2.1 sea la primera en ejecutarse, es por ello que es la que mayor carga de urbanización tiene, asegurando el paso desde la calle Amaroaz al paseo del río.

La parcela P-2.2 se ejecutará a continuación de la P-2.1 y completará la urbanización que falta.

La parcela P-1 tiene como carga a urbanizar una franja perimetral a la parcela.

Los proyectos de edificación de las parcelas P-1, P-2.1 y P-2.2., a redactar una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, contemplarán tanto la evaluación económica de la propia edificación, la urbanización interior de las parcelas privadas P-1, P-2.1 y P-2.2., y la urbanización pública de cesión perteneciente a la parcela P-1 y P-2 original y los espacios públicos a reurbanizar. También se tendrán en cuenta las conexiones a los servicios urbanos a pie de parcela y formalizará la edificación de los tres promociones de vivienda.

ESKUEa2f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El proyecto de reparcelación voluntaria promovido por Orubide, S.A, del subámbito "20.1 Papelera Amarotz" fue aprobado en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada el día 25 de noviembre 2011. Dicha Resolución fue publicada en el B.O de Gipuzkoa nº246 del 29 de diciembre de 2011.

1. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se estimaran como cargas de urbanización las ejecutadas y recepcionadas en el 2014.

2. ESTIMACIÓN DE LOS VALORES DE SUELO, COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN.

En consonancia con el estudio económico del PAU, se fija el valor del suelo sin urbanizar en 19.824.359,00€.

Los costes de urbanización de la fase 1 certificados fueron 2.197.157,65€.

Los costes de edificación que se estiman son los mismos que en el PAU del 2010, pero mayorados un 10%, que es la subida del coste de construcción a lo largo de esta última década según el EUSTAT:

• coste unitario de la vivienda libre	858€/m ²
• coste unitario de la vivienda de protección	693€/m ²
• coste unitario de los bajos comerciales	330€/m ²
• coste unitario de los garajes	295€/m ²

El coste de ejecución de la edificación TOTAL es considerando la edificabilidad prevista para cada uso asciende a 24.291.804,00€.

Por lo tanto, el COSTO MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA es **26.488.961,65€**.

Los Gastos Generales y Beneficio industrial, considerados en un 19% respecto a los costes, es de **5.032.902,71€**.

En resumen, **el TOTAL DE COSTES (CC + CU + VU) asciende a la cantidad de: 51.346.224 €**.

Por lo que respecta al valor en venta de los distintos aprovechamientos autorizados, éste se fijaba en el planeamiento de 2011 en la cuantía total de 63.317.000 €; si bien dicha cuantía resulta en la actualidad desfasada por la situación actual y prevista del mercado inmobiliario y por la necesidad de reducir el total de aprovechamientos de vivienda libre (aumentando los de VPO) al objeto de viabilizar la actuación (objeto de la presente modificación del PEOU), con lo que se reduce considerablemente la **previsión de TOTAL DE INGRESOS que asciende a la cantidad de 49.481.222 €**.

Por todo lo cual y en conclusión se estima un RESULTADO global negativo de 1.865.002 €, cantidad que, sin embargo, no compromete el desarrollo de la actuación en el ámbito, toda vez que ya han sido

ejecutados y abonados los importes correspondientes a adquisición, gestión y cesión, así como la mayor parte de la urbanización pública y que se prevé cubrir dicho déficit con subvención pública.

ESKUEa2f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



E. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

El Informe de Sostenibilidad económica se redacta para cumplir lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la Ley estatal de Suelo.

En dicho Informe, se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de la urbanización a realizar en el subámbito "20.1 PAPELERA AMAROZ", en la Hacienda municipal, así como la prestación de los servicios resultantes.

No es preciso analizar la repercusión en el uso productivo, ya que el Plan Especial de ordenación urbana se redacta en desarrollo del PGOU, quien establece dicho uso productivo.

2. CONTENIDO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

La Estructura adoptada se basa en calcular y relacionar los ingresos y los gastos que generan la implantación y el desarrollo posterior de la actuación urbanizadora en la Hacienda municipal, atendiendo a una estructura de gastos e ingresos calculables, de acuerdo con la explotación de los presupuestos municipales y con la organización de los contratos de conservación y mantenimiento de los servicios públicos de Tolosa.

Se trata de elaborar una memoria que responda a la organización municipal actualmente existente, de forma que se puedan aportar los ratios correspondientes de gastos e ingresos al equipo redactor, al objeto de que este los pueda aplicar al contenido material concreto de la ordenación pormenorizada de la modificación del plan especial.

2.1. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS

1. Coste de mantenimiento y conservación ordinaria de urbanización. ZONAS DE SUPERFICIE DURA.

Comprende conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura con todos los servicios menos las redes (obra civil, aparellaje y fontanería), de los servicios de distribución de agua y alumbrado público.

Unidades m² de superficie dura / año. 2.10€/m².

SUBZONAS DE SUPERFICIE DURA DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	m ²	€/m ² /año	€/año
Subzona de aceras y de plazas	2.665,80	2,10	5.598,18 € /año
Subzona de sistema local viario	6.805,50	2,10	14.291,55 € /año
Celosía de aparcamiento	1.770,00	2,10	3.717,00 € /año
			23.606,73 € /año

2. Coste de mantenimiento y conservación ordinaria de urbanización. ZONAS DE SUPERFICIE BLANDA.

Comprende el mantenimiento, conservación y limpieza de las superficies de urbanización de zonas blandas con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería) de los servicios de distribución de agua y alumbrado público que se sitúen en ellas. **Unidades m² de superficie blanda / año.**

6.36 €/m².

SUBZONAS DE SUPERFICIE BLANDA DE ZONAS VERDES	m ²	€/m ² /año	€/año
Sistema local de espacio libre	902,65	6,36	5.740,85 € /año
			5.740,85 € /año

3. Coste de prestación del servicio de alumbrado.

Comprende conservación y mantenimiento de la red de alumbrado (obra civil + aparellaje) y el coste de energía para el alumbrado. **Unidad habitante / año. 14.35€.**

Para hallar el número de habitantes que se posibilita situar en las viviendas del subámbito "20.1 Papelera Amarotz", consideramos la edificabilidad residencial total propuesta de 28.791,00 m² con un número previsto de 296 viviendas.

Si consideramos un tamaño medio familiar de 2,85 habitantes / vivienda, tenemos 845 habitantes.

Por lo tanto, el coste de prestación de servicio de alumbrado anual será de **12.127,19€.**

Sin perjuicio de esta valoración, entendemos que cabría obviar este gasto, ya que el sistema viario local es existente y lo que se hace es una modificación de las parcelas privadas, con lo cual no hay un gasto añadido de mantenimiento a lo que ya tiene hoy en día el ayuntamiento en cuanto a alumbrado.

4. Coste de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua.

Comprende conservación y mantenimiento de la red de distribución de agua potable, riego e hidrantes y también el coste del suministro de agua. **Unidad de coste habitante / año.**

Está gestionado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa la explotación completa, con lo cual no se tiene en cuenta.

5. Coste de amortización.

Comprende la previsión presupuestaria anual para poder asumir las grandes reparaciones de la urbanización hasta su obsolescencia total.

Se adoptará un periodo de vida útil promedio para todos los elementos de urbanización de 50 años y en consecuencia el coste anual de amortización se equipara al 2% del coste total de la inversión necesaria para completar la urbanización.

El presupuesto para la amortización será el coste de toda la obra que se recibe al ejecutar la urbanización, sin deducir las obras de los servicios de alumbrado y distribución de agua, riego e hidrantes.

Se calcula el coste de toda la obra de urbanización, de acuerdo con el presupuesto calculado en el pre-proyecto de urbanización. El presupuesto de las obras de urbanización certificados fueron 2.197.157,65€ y por lo tanto, el coste de amortización anual a tener en cuenta será el 2% de dicho valor, que asciende a **43.943,15€.**

6. Coste de limpieza de calles y demás zonas duras.

Se debe de definir un ratio de coste de limpieza por m² de superficie dura. **Unidad de medida m² de superficie dura y coste anual por m² de limpieza de superficie dura. 6,71 €/m².**

COSTE DE LIMPIEZA DE CALLES Y ZONAS DURAS	m ²	€/m ² /año	€/año
Subzona de aceras y de plazas	2.665,80	6,71	17.887,52 € /año
Subzona de sistema local viario	4.805,50	6,71	32.244,91 € /año
Celosía en aparcamiento	1.770,00	6,71	11.876,75 € /año
			62.009,18 € /año

7. Coste de recogida de residuos.

Unidad de medida coste habitante/ año. **49,84 €.**

El número total de habitantes estimado es de 845, por lo tanto, tendremos un coste anual de **42.114,80€.**

RESUMEN DE GASTOS

COSTE MANTENIMIENTO SUBZONAS DE SUPERFICIE DURA	23.606,73 € /año
COSTE MANTENIMIENTO SUBZONAS DE SUPERFICIE BLANDA	5.740,85 € /año
COSTE DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALUMBRADO	12.127,19 € /año
COSTE DE AMORTIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	43.943,15 € /año
COSTE DE LIMPIEZA DE CALLES Y ZONAS DURAS	62.009,18 € /año
COSTE DE RECOGIDA DE RESIDUOS	42.144,80 € /año
TOTAL	189.571,90 € /año

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



1.2. ESTRUCTURA DE INGRESOS

1. Tasa de basuras y alcantarillado. Unidad de ingreso vivienda / año.

Unidad de ingreso vivienda / año. El cobro es anual.

Se considera una tasa por vivienda y año de 137,25 €/viv.año y teniendo en cuenta las 296 viviendas previstas, tendremos un ingreso anual de **40.627,40€.**

Unidad de ingreso garajes / año. El cobro es anual.

Se considera una tasa por parcela y año de 353,90€ y teniendo en cuenta las 3 parcelas, tendremos un ingreso anual de **1.061,70€.**

2. Participación en plusvalías urbanísticas.

10% del aprovechamiento urbanístico, se fija en el proyecto de Reparcelación en **2.358.949 €.**

3. Ingreso por impuesto de obras y servicios. ICIO

Según la ordenanza fiscal del municipio, los ingresos a obtener por el impuesto de obras y construcciones alcanzan el 5% del coste de ejecución material de la edificación posible de realizar, salvo en los edificios de vivienda en régimen de protección oficial, que se bonifica el 50%.

Se estima un PEC para la construcción de las 104 viviendas libres, local comercial y anejos, de 11.919.675,46 €. Considerando que el coste del ICIO para obras y construcciones es del 5%, el coste TOTAL de ICIO se eleva a **595.983,77 €**.

Se estima un PEC para la construcción de las 192 VPO de 16.987.571,20 €. Considerando que el coste del ICIO para los edificios sujetos a régimen de VPO es del 2.5%, el coste TOTAL de ICIO se eleva a **424.689,28 €**.

4. Ingreso por impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

Para calcular el impuesto de bienes inmuebles se considera un valor catastral medio del metro cuadrado de 1.078,92 €/m².

La superficie media de las viviendas libres se prevé de 70 metros, con lo cual tendremos un valor catastral por vivienda de 75.524,65 €. Siendo el tipo impositivo de 0.310% nos da un valor de 234,13 € por vivienda. Siendo 104 viviendas libres el valor asciende a 24.349 €.

La superficie media de las viviendas VPO se prevé de 62 metros, con lo cual tendremos un valor catastral por vivienda de 66.893,04 €. Siendo el tipo impositivo de 0.310% nos da un valor de 207,37 € por vivienda. Siendo 192 viviendas VPO el valor asciende a 39.815 €.

Teniendo en cuenta las 296 viviendas, tanto libres como VPO, obtenemos unos ingresos anuales totales de **64.164,02€**.

La cuota media de IBI de una plaza de garaje viene a ser de 100€, por lo cual, con 403 plazas de garaje, los ingresos por plazas de garaje ascienden a **40.300€**.

5. Ingreso por impuesto de actividades económicas.

No se considera por no ser relevante.

6. Ingreso por VADO de GARAJES

El vado del garaje implica una tasa anual de entrada de vehículos por vehículo de 8,95 €, una tasa de Vado de 117,10 € por m. lineal y una tasa por reserva de espacio libre de acera de 66.85 € por m. Teniendo en cuenta 403 plazas de garaje y 15 m lineales repartidos en 3 entradas de garaje, suponen un ingreso anual de **6.366,10€**.

7. Ingreso por Impuesto sobre vehículos:

Los ingresos asociados a este impuesto se determinan a partir de la consideración de las 403 plazas de aparcamiento mínimas estipuladas para el Plan Especial.

El importe anual medio del impuesto es de 112,00 €/ vehículo

Por lo tanto, teniendo en cuenta 403 plazas de garaje y 112 €/vehículo, tenemos un ingreso anual de **45.136,00€**.

8. Ingreso por Utilización de Subsuelo de Empresas explotadoras

El Ayuntamiento de Tolosa, fija una tasa del 1.5% de todos los ingresos de la facturación que obtengan anualmente.

Considerando una media de gasto anual de 951,69 €/vivienda entre gas y electricidad, y siendo 296 viviendas, se supone un ingreso anual de **4.225,50€**.

RESUMEN DE INGRESOS DE PERIODICIDAD ANUAL

TASA DE BASURA viviendas	129,80	40.627,40 € /año
TASA DE BASURA garajes	353,90	1.061,70 € /año
INGRESO POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLE. IBI		104.464,02 € /año
INGRESO POR VADO DE GARAJES		6.366,10 € /año
INGRESO POR IMPUESTO SOBRE VEHÍCULO		45.136,00 € /año
INGRESO POR UTILIZACIÓN SUBSUELO		4.225,50 € /año
TOTAL		201.880,72 € /año

RESUMEN DE INGRESOS DE COBRANZA ÚNICA

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS	2.358.949,00 €
IMPUESTO POR IMPUESTO DE OBRAS Y SERVICIO ICIO	1.020.673,06 €
TOTAL	3.379.622,06 €

Los ingresos de cobranza única los vamos a prorratear a 50 años, considerando ésta la vida útil de las viviendas, esto supone unos ingresos anuales de **67.592,44 €**.

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



3. CONCLUSIONES

Se consideran por tanto unos ingresos anuales totales de **269.473,16 €**.

Analizando los resultados de los datos de gastos e ingresos de periodicidad anual, se observa un superávit de : 201.880,72 € - 189.571,90 € = **12.308,82 € / año**.

Si tenemos en cuenta los ingresos de cobranza única prorrateados a 50 años, tenemos un superávit de **79.901,26 € /año**.

Por lo tanto, se considera que la sostenibilidad económica está prácticamente equilibrada entre los costes e ingresos, compensadas en las subidas de impuestos y las tasas por cualquier licencia de obra menor o mayor que se haga en las viviendas.

F. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

El objeto de este apartado es evaluar el impacto de la Modificación del Plan Especial del subambito "20.1 Papelera Amaroaz" desde la perspectiva de género.

Evaluación de la ordenación de la Modificación del Plan Especial desde la perspectiva de género se establece en el Marco Normativo de: La Ley 4/2005, de 18 de febrero, del Parlamento Vasco para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su art. 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos "de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas".

1. ASPECTOS PARA INTRODUCIR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL ENTORNO URBANO

Los Manuales de análisis y elaboración de informes de evaluación de impacto en el género de instrumentos de planeamiento urbanístico, pretenden incorporar, desde el análisis previo o "ex -ante" de la situación actual en el ámbito de actuación del instrumento de planeamiento, medidas para la creación de una ciudad inclusiva, formada por espacios seguros y adecuados para el encuentro y la conexión comunitario.

A día de hoy el ámbito urbanizado es prácticamente un parque con un paseo paralelo al río y un vial longitudinal que lo atraviesa desde el barrio Amaroaz hasta su intersección con la carretera GI-2135. En el lado norte, más cercano al Barrio existente, existe una zona de juego y un frontón.



Es una zona que hoy en día no presenta ningún aspecto negativo a la perspectiva de género.

El Plan Especial, se limita a modificar las edificabilidades dispuestas en las parcelas actuales y ampliarlas, debido a que se eliminan las Parcelas 3 y 4.

En relación con la ESCALA DE BARRIO, la ordenación da continuidad urbana al barrio Amaro y a las viviendas existentes al norte, de hecho, el nuevo vial ya urbanizado está en continuidad con el existente.



La urbanización ejecutada, siguiendo el Plan especial construyó un frontón comunitario y un parque infantil al lado del barrio existente. Un frontón abierto con el muro contra la ladera que permite multiplicidad de funciones.

Por otro lado, la urbanización dota de un amplio paseo perimetral al río que permite el disfrute de todos los ciudadanos de esta zona periurbana y seminatural del municipio.

La urbanización en sí misma es una zona de esparcimiento y disfrute para toda la ciudadanía sin ninguna barrera de género. Siendo la accesibilidad peatonal segura ahora y también cuando se ejecuten los edificios en los solares.

Los edificios albergan prácticamente un mismo uso, salvo el primer bloque que tendrá un comercio con preferiblemente un porche accesible que unifique la calle con el comercio y los accesos a los portales, con suficiente entidad para ser estancias con visuales a la calle principal.

En los otros dos bloques se plantean viviendas a nivel de calle que dotan de seguridad nocturna a la calle.

Las zonas entre las parcelas se configuran como zonas de estancia y juego segura, con una transición del paseo del río hacia una zona más urbana hacia el vial de la calle Barrio Amaro. Estos espacios se diseñarán con losa pavi-césped para permitir una posible ampliación de los aparcamientos en un futuro, aunque las políticas de movilidad están dirigidas a ir reduciendo el uso del coche, con lo cual se entiende que no hará falta.

En relación con la ESCALA DEL EDIFICIO, se plantean tres manzanas que pueden disponer interiormente varios edificios.

La parcela 1 tendrá un uso comercial en planta baja y los accesos a portales. Se señala desde la memoria de la Modificación del PEOU que, en la medida que las normativas de URA y accesibilidad se lo permitan, podrá plantear un porche a nivel de calle. En todo caso, esta parcela tiene una amplitud de acera suficiente (7 m) lo que permite eliminar dicho porche sin generar aspectos negativos de ningún tipo.

Las parcelas 2.1 y 2.2, aunque dejan una ordenación abierta, plantean y dirigen al proyectista a realizar dos bloques en L, que generen un espacio interior de uso público orientado al suroeste y abierto al río.

Los accesos a los portales se realizarían desde esta plaza interior, generando un uso continuo y evitando que quede como una zona residual al fomentar el encuentro entre la gente.

Los portales utilizarán carpintería transparente para que en todo momento haya una visual directa con los espacios exteriores.



ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

Se colocarán aparcamientos de bicicleta en la planta baja, bien en zona cubierta o en la plaza superior para promover la convivencia comunitaria.

Las viviendas de la planta baja tendrán ventanas tanto a la zona de la plaza interior como a la calle, de manera que siempre haya ojos a la calle, evitando muros ciegos al exterior de las plantas bajas.

Se fomentará el uso de los balcones y terrazas en el diseño de las edificaciones.

Con relación a la ESCALA DE VIVIENDA, la modificación del Plan Especial supone un incremento en la edificabilidad de viviendas protegidas, se pasa de un 40% a un 65%. Debido a que las parcelas de VPO serán promovidas por VISESA, alineada con las políticas del Gobierno Vasco, impulsor de la nueva Ley de Vivienda y del nuevo Decreto de Habitabilidad, que contempla una mayor perspectiva de género; en tal sentido, se puede decir que las viviendas que se diseñen promoverán todos los aspectos necesarios que introduzcan la perspectiva de género, cómo:

- La flexibilidad de la vivienda, así como la adaptabilidad a necesidades.
- La relación vivienda y espacio público a partir de la introducción de las terrazas o ventanales completos en los salones.
- Cocinas abiertas e integradas con las salas y los comedores.

Por otro lado se evitarán la compartimentación excesiva, las cocinas pequeñas y aisladas y viviendas sin relación visual con la calle.

2. CONCLUSIONES

Es una ordenación que evita la discontinuidad urbana y la edificación aislada. Los espacios son amplios y no se diseñan espacios o áreas residuales que puedan reducir la visión ni generar retranqueos.

Desde el punto de vista urbano, la ordenación actual mejora aspectos urbanos a la anterior ordenación, ya que elimina muchos quiebros de la edificación y permite pasos más limpios y visuales abiertas entre la calle Amaro y el paseo del río.

G. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El objeto de este documento es el de exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente a la Modificación del Plan Especial del Subámbito “20.1 Papelera Amaroaz” de Tolosa, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe 2.

2. NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008), en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Ese mandato se reitera, asimismo, en el art. 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

Elaborado en ese contexto, en el siguiente epígrafe 3 se exponen de manera sintetizada los objetivos y propuestas de la Modificación del Plan Especial.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial del subámbito “20.1 Papelera-Amaroz” fue ejecutado en su fase 1 de urbanización en el 2014, de manera que las parcelas 1 y 2 quedaron en situación de solar.



El objetivo de la Modificación del Plan Especial es el siguiente:

- a) Segregar la parcela P-2 en dos unidades de parcela P-2.1 y P-2.2 que posibiliten su adecuada promoción, en respuesta a las actuales necesidades de vivienda protegida destinada al alquiler público.
- b) Eliminar los edificios inicialmente previstos en las parcelas P-3 y P-4 situados en la zona de flujo preferente y completamente inundables, trasladando sus aprovechamientos urbanísticos a las parcelas P-1, P-2.1 y P-2.2.
- c) Modificar las parcelas P-1 y P-2 originales, de manera que puedan asumir la edificabilidad sobrante de la P-3 y P-4 y a su vez, permitir una configuración que haga posible la implantación de las plantas bajas y accesos a sótanos.
- d) Liberar espacios de parcela privada sin ocupación privada y servidumbre de uso público del planeamiento y proponerlas de espacio público, para su posible cesión, en su caso, al final de las obras.

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

4. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

La ordenación urbanística propiamente dicha vigente en el subámbito “20.1 Papelera Amarož” es el reflejado en el plano **I_ O.01. INFORMACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL “VIGENTE” / “INDARREKO” ANTOLAMENTU OROKORRA. Junio 2013.**

Las alineaciones y rasantes vigentes de la ordenación vienen reflejadas en el plano **I_ O.05. INFORMACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES “VIGENTE” / “INDARREKO” LERROKADURAK ETA SESTRAK. Junio 2013.**

A su vez, el régimen de dominio establecido para esa área en dicho planeamiento es el reflejado en el plano **I_ O.08. INFORMACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA. Junio 2013.**

En dicha modificación también se recoge la documentación del fin de obra de la urbanización ejecutada e el siguiente plano **I_ U.04. INFORMACIÓN. URBANIZACIÓN “RECEPCIONADA” / “JASOTAKO” HIRIGINTZA. Junio 2014.**




5. AFECCIONES DEL PLAN ESPECIAL EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

De conformidad con lo establecido, entre otros, en el artículo 85.3 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la aprobación inicial del Plan especial conllevará la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito afectado, durante el período de un año; esa suspensión se extinguirá por el mero transcurso de ese período, y, en todo caso, con la aprobación definitiva del Plan.

Vitoria- Gasteiz a 16 de diciembre del 2021

La arquitecta:



CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



ELABORACIÓN:

Laura García Ropero. Arquitecta

Ricardo Medina Martín. Arquitecto

Alejandro Santamaría Sillauren. Ingeniero de Caminos, de Canales y Puertos

H. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- **I.01.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. SITUACIÓN / KOKAPENA.
- **I.02.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. TOPOGRÁFICO/ TOPOGRAFIKOA.
- **I.03.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. PARCELARIO ACTUAL / EGUNGO PARTZELARIOA.
- **I.04.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. ZONIFICACIÓN GLOBAL / ZONIFIKAZIO OROKORRA
- **I.05.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHAKATUA
- **I.06.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. RED DE FECALES / GOROTZ-SAREA
- **I.07.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. RED DE PLUVIALES / EURI-UR SAREA
- **I.08.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. RED DE ABASTECIMIENTO / UR-HORNIKUNTZA
- **I.09.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. ENERGÍA ELÉCTRICA / ENERGIA ELEKTRIKOA
- **I.10.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. RED DE TELEFONÍA / TELEFONIA-SAREA
- **I.11.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. RED DE GAS / GAS-SAREA.
- **I.O.01.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL "VIGENTE" / "INDARREKO" ANTOLAMENTU OROKORRA.
- **I.O.05.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES "VIGENTE"/ "INDARREKO" LERROKADURAK ETA SESTRAK.
- **I.O.08.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA.
- **I.U.04.** (rev.01, dic.21) INFORMACIÓN. URBANIZACIÓN "RECEPCIONADA" / "JASOTAKO" HIRIGINTZA.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- **O.01.** (rev.01, dic.21) ORDENACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL / ANTOLAMENTU OROKORRA.
- **O.02.** (rev.01, dic.21) ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHAKATUA.
- **O.03.** (rev.01, dic.21) ORDENACIÓN. ALZADOS GENERALES / ALZAERA OROKORRAK.
- **O.05.** (rev.01, dic.21) ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES / LERROKADURAK ETA SESTRAK.
- **O.08.** (rev.01, dic.21) ORDENACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA.
- **U.04.** (rev.01, dic.21) ORDENACIÓN. URBANIZACIÓN / HIRIGINTZA.

FICHAS PARCELAS MODIFICADAS

- **F.01.** (rev.01, dic.21) FICHA PARCELA 1 MODIFICADA
- **F.02.** (rev.01, dic.21) FICHA PARCELA 2.1 MODIFICADA
- **F.03.** (rev.01, dic.21) FICHA PARCELA 2.2 MODIFICADA

J. ANEXO

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL P.E.O.U DEL SUBAMBITO "20.1.-PAPELERA AMAROZ"

ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Harreman



TOLOSAKO UDALA



2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESTUDIO HIDRAULICO DE AMAROTZ. RIO ARAXES.



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO
2. CRITERIOS Y DATOS DE PARTIDA
 - 1.1 INSTRUCCIONES TÉCNICAS DE CONSULTA
 - 1.2 DATOS DE PARTIDA
 - 1.3 CÁLCULOS Y RESULTADOS DE CAUDALES:
 - 1.4 VALORES DE MANNING
 - 1.5 COEFICIENTES DE CONTRATACIÓN Y EXPANSIÓN
 - 1.6 CONDICIONES DE CONTORNO
 - 1.7 MODELACIÓN HIDRÁULICA
3. CÁLCULOS Y RESULTADOS
4. PLANOS
5. CONCLUSIONES



1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO

El presente informe ha sido redactado por el equipo de Dirección de Obra y tiene por objeto establecer unos criterios técnicos mínimos para la elaboración, por parte de terceros, de la cartografía de inundabilidad.

El informe recoge una exposición general, con soporte gráfico, del avance de la obra y de la evolución de los datos económicos.

En esta zona se realizaron distintas actuaciones, las cuales pasamos a listar:

La parcela de estudio se sitúa en el Barrio Amarotz la localidad de Tolosa. Concretamente, corresponde al subámbito 20.1 de la Papelera Amarotz, situada junto a la carretera GI-2135, en la margen derecha del Río Araxes.

En la mencionada parcela, antiguamente se situaba un edificio industrial ocupando prácticamente toda la longitud de la parcela. A día de hoy se encuentra medio urbanizada, con la realización de varios viales de acceso y aparcamientos superficiales realizados, pero a falta de la construcción de varios bloques de viviendas.

Por lo tanto, cualquier actuación en la zona debe ser notificada y autorizada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, a través de la Agencia Vasca del Agua (URA)

Por lo tanto, el objeto de este estudio es justificar que las actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas no elevan la lámina de agua más de 10 cm para la avenida de 500 años de periodo de retorno, atendiendo así a lo descrito en el apartado E.2.3. del DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea)

2. CRITERIOS Y DATOS DE PARTIDA

1.1 Instrucciones Técnicas de Consulta

Las instrucciones técnicas utilizadas para todo cálculo de este Anejo son:

- R.D. 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de, entre otros, el Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental
- R.D. 20/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

1.2 Datos de Partida

Los datos de partida utilizados para en los cálculos hidráulicos y de Inundabilidad son los que a continuación se indican.

- Secciones Transversales: Ficheros LIDAR de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa de 2008. País Vasco y Ficheros binarios del vuelo LIDAR 2016 de la Comunidad Autónoma del País Vasco
- Áreas de Cuenca: Visor de información geográfica de la Agencia Vasca del Agua.
- Plan Hidrográfico de la Cuenca del Norte III, Anejo 1 – Gráfico G.N.-1
- Toma de datos topográficos de campo (mediciones, fotos, topografía ...)

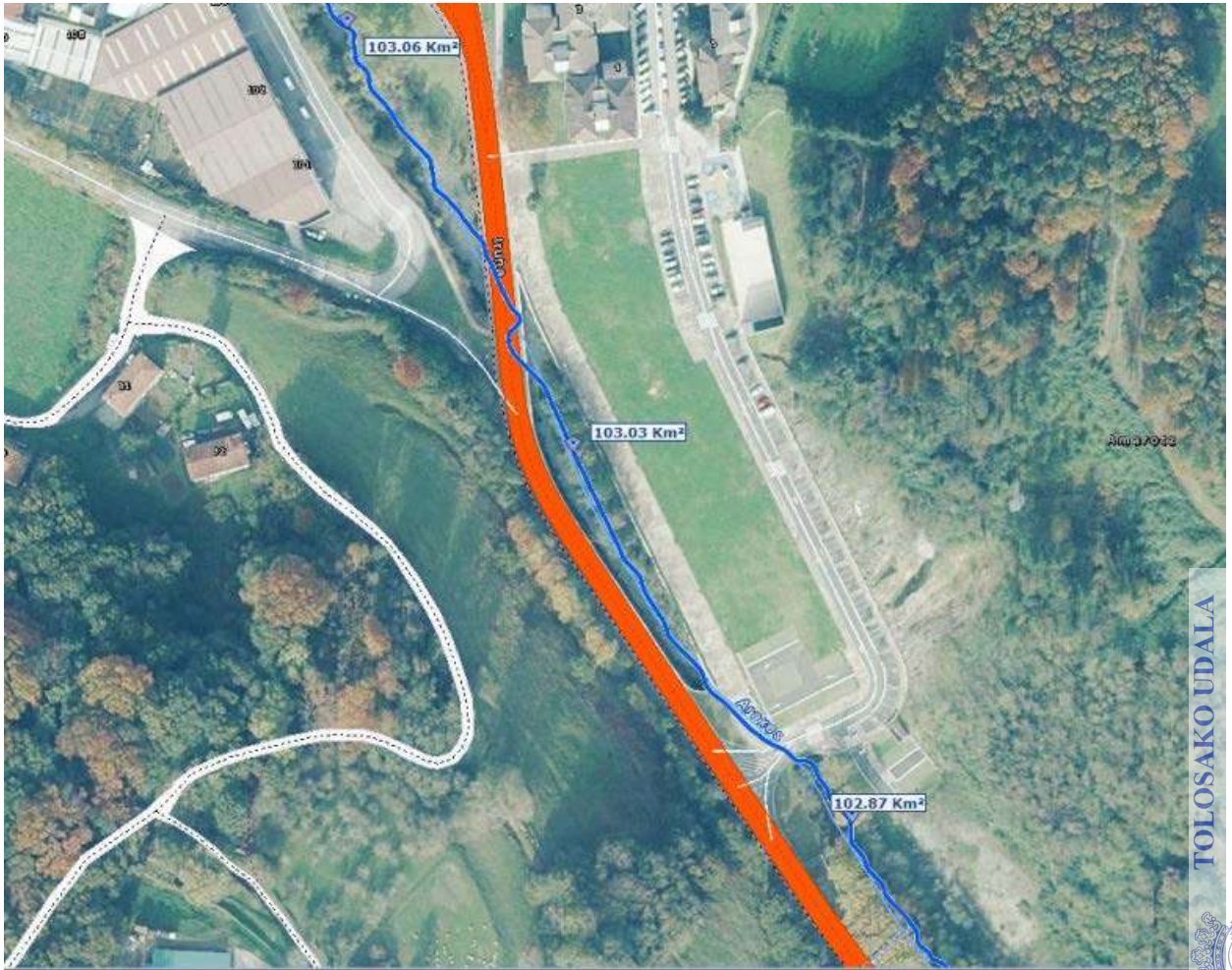
1.3 Cálculos y Resultados de Caudales:

En el modelo HEC-RAS aportado por la Agencia Vasca del Agua se aportan caudales para el cálculo del modelo informático. Para el tramo de río a modelar (River: Asua; Reach: Asua-5), los valores son los siguientes:

RS	T10	T100	T500
7834,648	371	239	160
6697,321	382	246	165
5222,364	412	265	179

Tal y como se indica en el R.D. 1/2016, allí donde no se disponga de información, se utilizarán los valores expresados en el Plan Hidrológico Norte III aprobado por el R.D. 1664/1998.

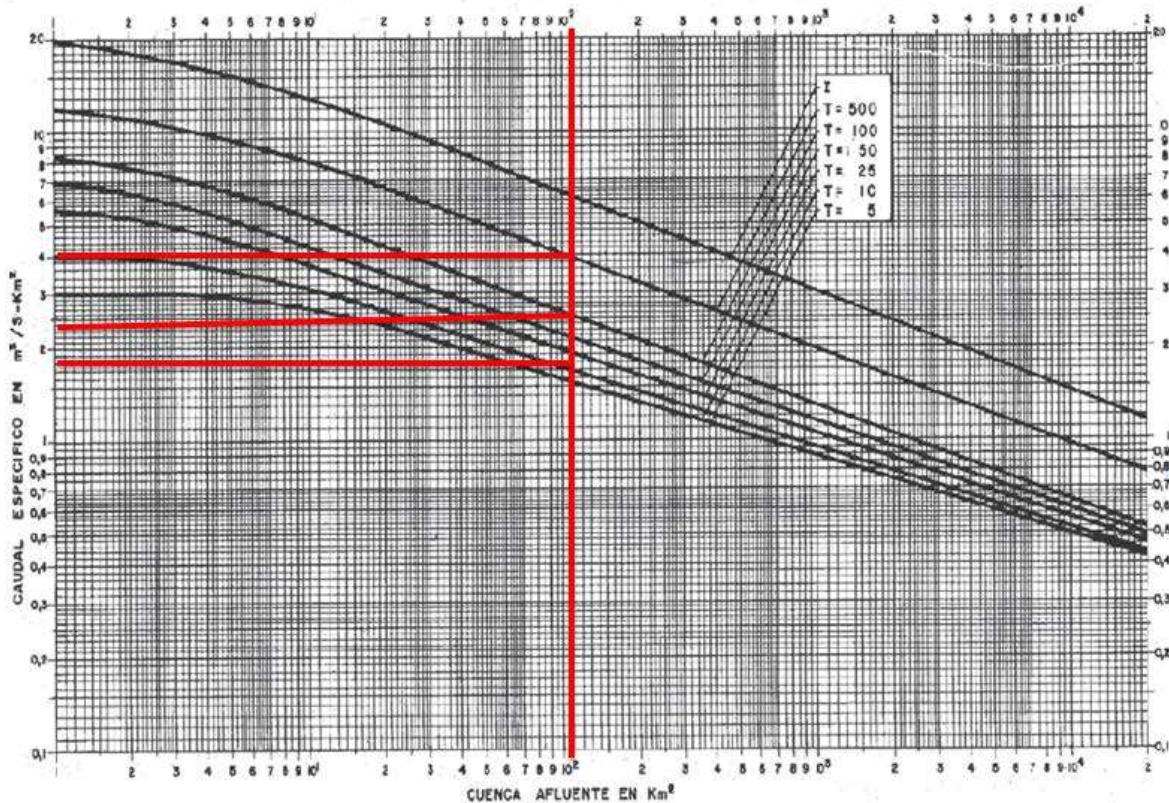
Previamente es necesario obtener la superficie de la cuenca y ésta se ha obtenido a partir de la página Web: *Visor de información geográfica de la Agencia Vasca del Agua*. En ella se ha empleado la herramienta "medir área" y se adjunta una captura de pantalla.



Los caudales máximos del Plan Hidrológico Norte III se obtienen a partir del siguiente gráfico, partiendo de la superficie de la cuenca y el periodo de retorno deseado.



ANEJO 1. AL PLAN HIDROLOGICO NORTE III - GRAFICO G.N.-1



PLAN HIDROLOGICO NORTE III
G.N.1 - CAUDALES ESPECIFICOS DE AVENIDAS EN
FUNCION DE LA CUENCA AFLUENTE Y DEL
PERIODO DE RETORNO T.
I. AVENIDA MAXIMA PROBABLE

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



A continuación se listan los caudales obtenidos del gráfico anterior:

	área Km ²	T10		T100		T500	
		q m ³ /s/Km ²	Q m ³ /s	q m ³ /s/Km ²	Q m ³ /s	q m ³ /s/Km ²	Q m ³ /s
Araxes	103,06	1,75	180,3	2,45	252,5	4	412,24

Tras analizar los valores conseguidos mediante el gráfico del Plan Hidrológico del Norte, se puede concluir que son muy similares a los valores utilizados en el modelo HEC-RAS aportado por la Agencia Vasca del Agua, por ello, se utilizarán los mismos caudales que en el cálculo del modelo hidráulico de URA manteniendo los datos del modelo hidraulico.

1.4 Valores de Manning

En la visita a campo se obtienen las fotos adjuntas:



Foto 1: Cerca del puente.



Foto 2: Puente Pk1076,833m

ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



Foto 3: Vista ambas márgenes del río.



Foto 2: Puente Pk1230,083m.

ESKUEa2f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Tomando como base las fotos adjuntas, los planos del proyecto de urbanización futuro, la página WEB de la USGS (United State Geological Survey) y los valores recomendados para cauces naturales por el propio HEC RAS (tabla 3.1 del Manual de Referencia), los valores de Manning adoptados para el canal como para las márgenes en función de sus características físicas son los siguientes:

TIPO DE CANAL	NORMAL
CANAL PRINCIPAL: Rectas, amplio, sin grietas o piscinas profundas, con arbolado en los márgenes.	0,036
ZONA BOSCOSA: Vegetación densa	0,08-0,1
CARRETERA ASFALTADA: Zona carretera colindante	0,06
LLANURAS DE INUNDACIÓN: zona de vegetación baja, margen derecha	0,02-0,03
ZONA URBANIZADA	0,1

1.5 Coeficientes de Contratación y Expansión

Los “coeficientes de contratación y expansión” miden la contracción y la expansión experimentada por el flujo de las aguas en las diferentes secciones. Cuando la velocidad se incrementa hacia aguas abajo se utiliza el coeficiente de contratación y cuando decrece hacia aguas abajo el coeficiente empleado es el de expansión. Los coeficientes de expansión y contracción empleados en el análisis de la regata son los siguientes:

- Secciones habituales
 - Coef. Contracción: 0,1
 - Coef. Expansión: 0,3
- Puentes
 - Coef. Contracción: 0,3
 - Coef. Expansión: 0,5

En el modelo HEC-RAS aportado por la Agencia Vasca del Agua se han utilizado en todo momento los coeficientes en secciones habituales.

1.6 Condiciones de Contorno

Las condiciones de contorno están marcadas por la lámina de agua a emplear, en general en el primer perfil de aguas abajo.

Debido a que disponemos de datos de avenidas y cotas de láminas de agua para distintas avenidas aguas abajo, se indica al programa HEC-RAS los niveles de los los perfiles transversales aguas abajo en todas y cada una de las avenidas (T10, T100 y T500) y se desarrolla el estudio utilizando la condición de contorno “Subcrítica”.

1.7 Modelación Hidráulica

Para la obtención de los perfiles transversales se ha utilizado los datos LIDAR, aportado por VISESA en concreto el fichero AMAROTZ_MDT_BRUTO_V2 realizado mediante vuelo. Este fichero se ha trabajado con el programa CIVIL3D de Autodesk, con el cual se han

obtenido los perfiles transversales que se han exportado a fichero de intercambio con el HEC-RAS.

El modelado hidráulico se ha realizado mediante el Programa HEC-RAS en su versión más actual, la 5.0. HEC-RAS es un programa específico para modelización hidráulica de flujos de agua desarrollado por Hydrologic Engineering Center del US Army Corps of Engineers.

En el HEC-RAS se han combinado el modelo HEC-RAS aportado por la Agencia Vasca del Agua con los perfiles transversales exportados desde Auto CAD para realizar un estudio mas exhaustivo en las zona donde se pretende construir.

El HEC-RAS es un sistema integrado de software, diseñado para su uso interactivo en red de múltiples usuarios para múltiples tareas. El sistema está compuesto por un interfaz gráfico del usuario (GUI), componentes de análisis hidráulicos independientes, capacidades de gestión y almacenamiento de datos, instalaciones de gráficos y realización de informes.

La metodología del análisis hidráulico es unidimensional estacionario siendo las condiciones de contorno los caudales de entrada y su condición aguas abajo.

Las manchas de inundabilidad y el flujo preferente se han obtenido mediante Sistema de Información Geográfica (SIG) propio del programa mencionado, pasando nuevamente a Autocad para su representación.



3. CÁLCULOS Y RESULTADOS

Para el cálculo hidráulico se ha modelizado el río Araxes.

Debido a que nos encontramos en un ámbito donde se prevén actuaciones que modifican la topografía y pueden modificar la inundabilidad del entorno: se caracterizan el estado actual y futuro, se analizan y documentan detalladamente las causas de las diferencias que puedan producirse en la inundabilidad del entorno.

Como salida del programa se obtienen unas tablas de resultados, en las que se pueden apreciar diversos valores por cada período de retorno, en particular las cotas de la lámina de agua en cada uno de los perfiles.

En este documento se aportarán los longitudinales y los perfiles tanto en el estado actual como en el estado proyectado, para analizar la posible afección en la cota de Inundabilidad.

Este informe deberá estar acompañado de los ficheros HEC-RAS que generaron estos resultados.

Araxes. Tabla de Resultados.
Estado actual

TOLOKIKUDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



HEC-RAS Plan: Plan 11 River: ARAXES Reach: ARAXES

Reach	River Sta	Profile	Q Total (m3/s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m2)	Top Width (m)	Froude # Chl
ARAXES	1230.083		Mult Open									
ARAXES	1212.333	T10	179.00	81.87	87.08		87.85	0.002341	3.88	46.97	26.39	0.56
ARAXES	1212.333	T100	265.00	81.87	87.32	86.49	88.82	0.004324	5.44	51.71	27.07	0.76
ARAXES	1212.333	T500	412.00	81.87	88.83	88.83	90.22	0.009586	5.55	95.18	38.00	0.85
ARAXES	1185.039	T10	179.00	81.44	87.14		87.63	0.003801	3.10	62.12	23.29	0.44
ARAXES	1185.039	T100	265.00	81.44	87.51	85.96	88.36	0.006417	4.17	72.80	35.62	0.58
ARAXES	1185.039	T500	412.00	81.44	88.22	87.89	89.55	0.009298	5.36	95.64	44.85	0.69
ARAXES	1136.357	T10	179.00	81.31	87.25		87.45	0.001069	2.00	97.28	45.94	0.29
ARAXES	1136.357	T100	265.00	81.31	87.72		88.06	0.001704	2.65	112.30	53.95	0.37
ARAXES	1136.357	T500	412.00	81.31	88.56		89.12	0.002348	3.42	140.86	92.71	0.44
ARAXES	1076.833	T10	179.00	81.48	87.21	84.34	87.38	0.000822	1.93	124.15	112.39	0.29
ARAXES	1076.833	T100	265.00	81.48	87.67	85.08	87.94	0.001200	2.49	147.61	113.24	0.36
ARAXES	1076.833	T500	412.00	81.48	88.53	86.69	88.93	0.001475	3.08	192.97	114.54	0.41
ARAXES	1060.226		Mult Open									

ESKUEa2f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

TOLOSAKO UDALA



2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Araxes. Tabla de Resultados.
Estado Projectado

TOLOSARRE UJIALA



2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

HEC-RAS Plan: Amorotz_R1_P2 River: ARAXES Reach: ARAXES

Reach	River Sta	Profile	Q Total (m3/s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m2)	Top Width (m)	Froude # Chl
ARAXES	1230.083		Mult Open								
ARAXES	1212.333	T500	412.00	81.87	89.80	90.44	0.003746	3.97	140.50	55.34	0.55
ARAXES	1212.333	T100	265.00	81.87	88.01	89.04	0.002609	4.59	72.32	53.13	0.61
ARAXES	1212.333	T10	179.00	81.87	87.37	88.03	0.001910	3.64	53.25	33.49	0.51
ARAXES	1201.38	T500	412.00	81.65	89.34	90.24	0.005479	4.77	135.63	46.22	0.57
ARAXES	1201.38	T100	265.00	81.65	87.87	88.87	0.008481	4.99	62.95	28.72	0.67
ARAXES	1201.38	T10	179.00	81.65	87.20	87.93	0.005637	3.84	51.56	23.08	0.54
ARAXES	1194.69	T500	412.00	81.55	88.62	90.11	0.008115	5.74	102.04	44.95	0.71
ARAXES	1194.69	T100	265.00	81.55	87.61	88.77	0.007132	4.82	61.63	30.22	0.65
ARAXES	1194.69	T10	179.00	81.55	87.20	87.85	0.004327	3.57	52.01	19.00	0.50
ARAXES	1185.039	T500	412.00	81.44	89.01	89.86	0.005357	4.41	121.74	42.91	0.54
ARAXES	1185.039	T100	265.00	81.44	87.92	88.58	0.004734	3.73	86.05	40.75	0.50
ARAXES	1185.039	T10	179.00	81.44	87.33	87.76	0.003322	2.95	67.31	33.95	0.41
ARAXES	1178.1	T500	412.00	81.36	88.30	89.54	0.006202	5.11	103.80	43.11	0.65
ARAXES	1178.1	T100	265.00	81.36	87.57	88.35	0.004350	3.94	74.42	36.31	0.53
ARAXES	1178.1	T10	179.00	81.36	87.19	87.62	0.002594	2.90	63.80	22.96	0.41
ARAXES	1164.42	T500	412.00	81.33	88.57	89.38	0.003588	4.18	133.49	53.21	0.52
ARAXES	1164.42	T100	265.00	81.33	87.72	88.26	0.002706	3.30	93.41	41.24	0.44
ARAXES	1164.42	T10	179.00	81.33	87.26	87.57	0.001718	2.49	76.17	28.00	0.35
ARAXES	1152.89	T500	412.00	81.31	88.63	89.29	0.002562	3.77	151.92	68.54	0.47
ARAXES	1152.89	T100	265.00	81.31	87.77	88.19	0.001888	2.95	107.62	40.39	0.40
ARAXES	1152.89	T10	179.00	81.31	87.28	87.53	0.001229	2.24	88.13	39.51	0.31
ARAXES	1144.68	T500	412.00	81.31	88.70	89.22	0.001855	3.33	162.08	57.72	0.40
ARAXES	1144.68	T100	265.00	81.31	87.82	88.14	0.001328	2.57	120.13	41.03	0.33
ARAXES	1144.68	T10	179.00	81.31	87.31	87.50	0.000847	1.94	99.58	40.05	0.26
ARAXES	1136.357	T500	412.00	81.31	88.68	89.21	0.002186	3.34	144.91	74.62	0.43
ARAXES	1136.357	T100	265.00	81.31	87.80	88.13	0.001619	2.60	114.95	42.45	0.36
ARAXES	1136.357	T10	179.00	81.31	87.30	87.49	0.001038	1.98	98.68	41.03	0.28
ARAXES	1131.15	T500	412.00	81.39	88.65	89.04	0.001303	2.93	208.11	94.98	0.37
ARAXES	1131.15	T100	265.00	81.39	87.76	88.02	0.000972	2.30	140.02	58.78	0.31
ARAXES	1131.15	T10	179.00	81.39	87.27	87.42	0.000628	1.74	117.10	44.41	0.24
ARAXES	1128.37	T500	412.00	81.40	88.69	89.02	0.001038	2.69	215.94	65.51	0.34
ARAXES	1128.37	T100	265.00	81.40	87.79	88.00	0.000792	2.12	157.68	62.89	0.29
ARAXES	1128.37	T10	179.00	81.40	87.28	87.41	0.000522	1.62	127.35	48.58	0.23
ARAXES	1125	T500	412.00	81.41	88.73	89.00	0.000855	2.42	250.04	85.36	0.30
ARAXES	1125	T100	265.00	81.41	87.81	87.99	0.000665	1.93	172.52	79.75	0.26
ARAXES	1125	T10	179.00	81.41	87.30	87.41	0.000436	1.47	140.45	51.32	0.21
ARAXES	1116.92	T500	412.00	81.36	88.78	88.97	0.000598	2.10	326.44	124.46	0.26
ARAXES	1116.92	T100	265.00	81.36	87.83	87.98	0.000497	1.73	208.96	123.62	0.23
ARAXES	1116.92	T10	179.00	81.36	87.31	87.40	0.000330	1.33	153.25	82.55	0.18
ARAXES	1111.43	T500	412.00	81.44	88.79	88.96	0.000507	1.95	340.55	109.79	0.24
ARAXES	1111.43	T100	265.00	81.44	87.85	87.97	0.000408	1.58	236.93	109.32	0.21
ARAXES	1111.43	T10	179.00	81.44	87.32	87.39	0.000274	1.22	185.76	90.03	0.17
ARAXES	1094.18	T500	412.00	81.46	88.82	88.94	0.000352	1.69	396.47	108.89	0.21
ARAXES	1094.18	T100	265.00	81.46	87.87	87.95	0.000275	1.35	295.51	104.57	0.18
ARAXES	1094.18	T10	179.00	81.46	87.33	87.38	0.000188	1.05	239.60	102.39	0.15
ARAXES	1076.833	T500	412.00	81.48	88.68	88.92	0.001352	2.29	206.95	135.00	0.34
ARAXES	1076.833	T100	265.00	81.48	87.76	87.94	0.001133	1.91	156.41	133.15	0.31
ARAXES	1076.833	T10	179.00	81.48	87.26	87.37	0.000809	1.53	129.19	132.00	0.27
ARAXES	1060.226		Mult Open								

ISKUea2f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

TOLOSAKO UDALA



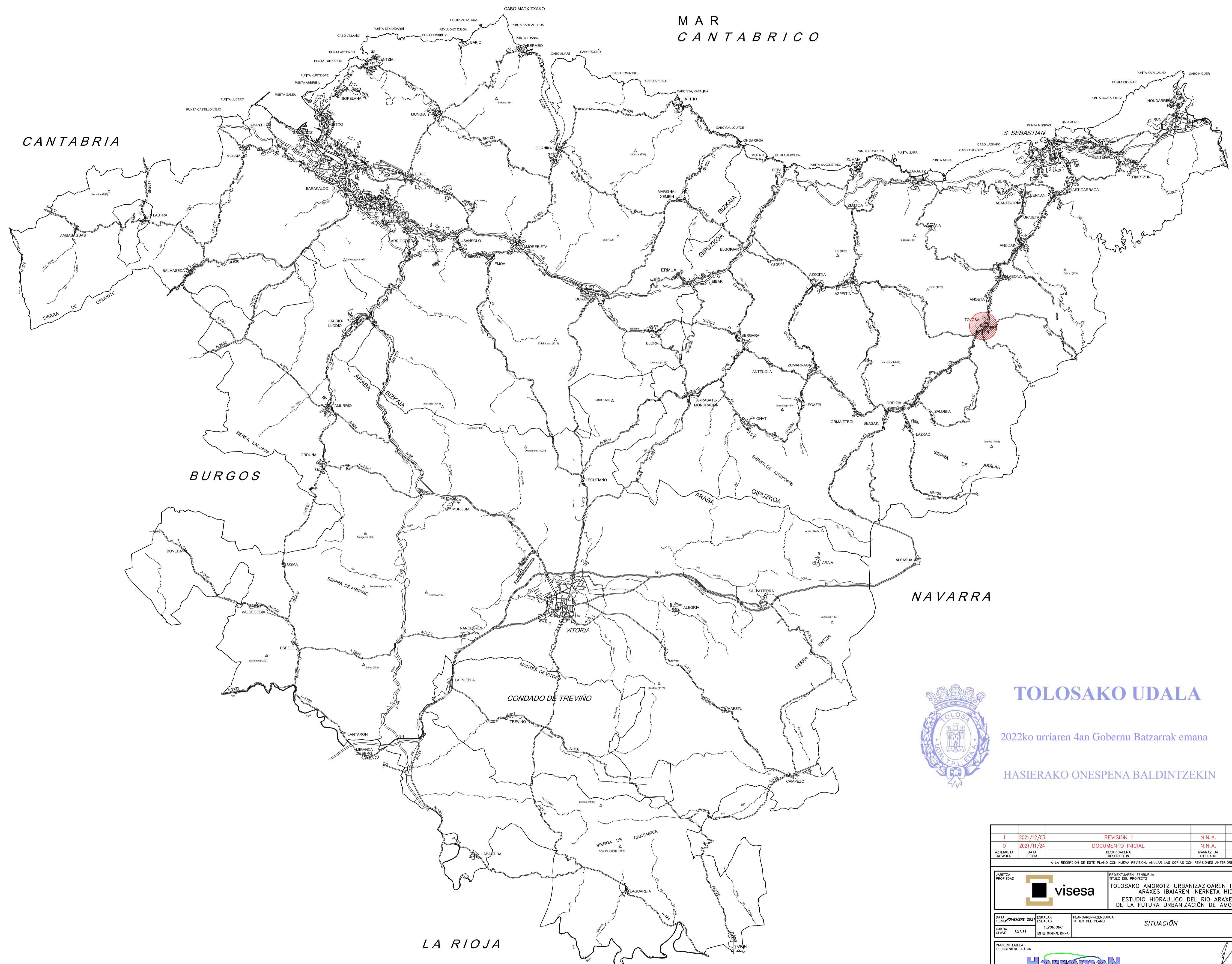
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

4. PLANOS

Se adjuntan planos utilizados como datos iniciales y resultados obtenidos:

- 1.- Situación y Emplazamiento
- 2.- Resultados HecRas
 - 2.1.- Planta
 - 2.2.- Longitudinales
 - 2.3.- Transversales
- 3.- Inundabilidad y Flujo Preferente



MAR
CANTABRICO

CANTABRIA

BURGOS

NAVARRA

LA RIOJA



TOLOSAKO UDALA

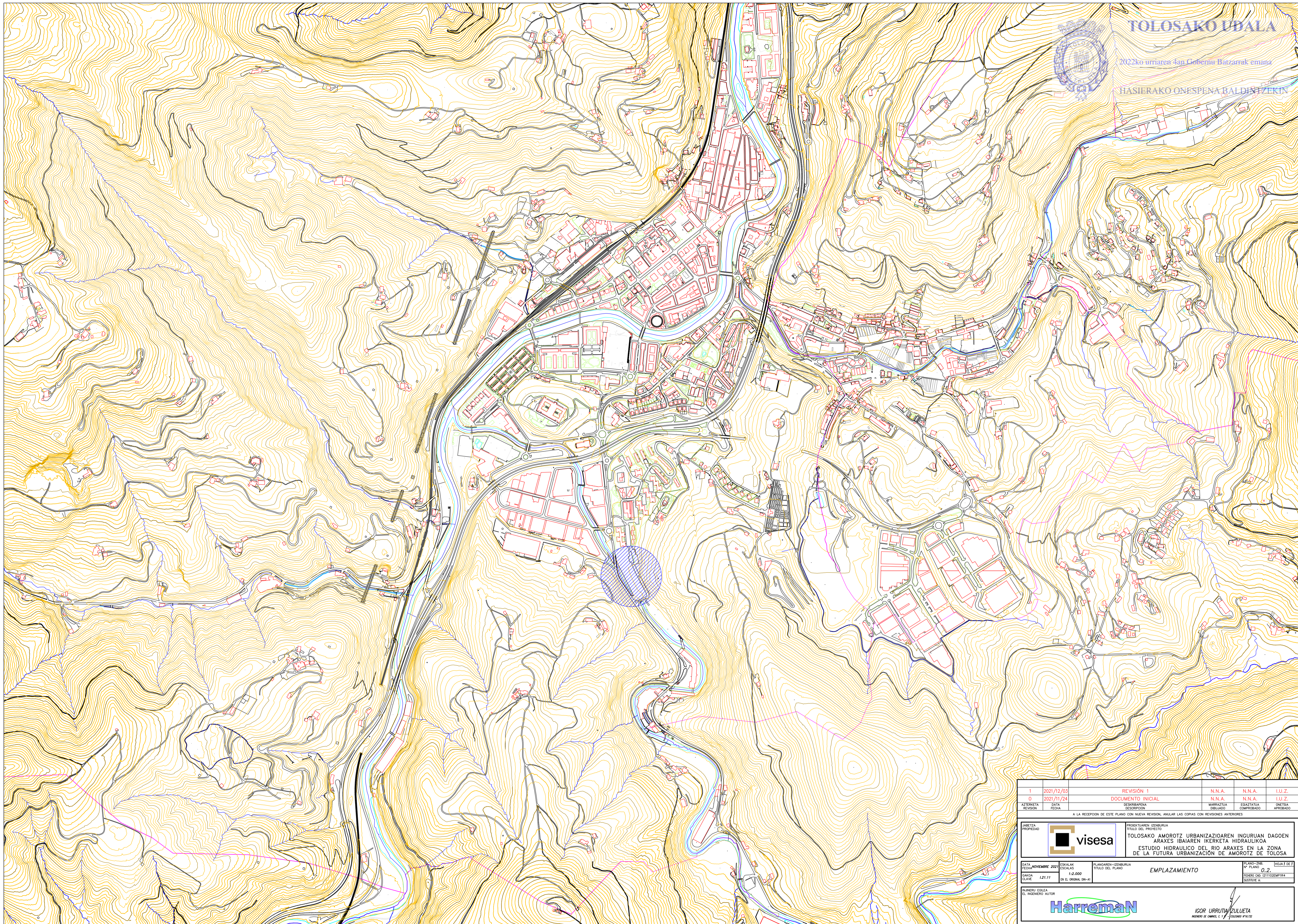
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

1	2021/12/03	REVISIÓN 1	N.N.A.	N.N.A.	I.U.Z.
0	2021/11/24	DOCUMENTO INICIAL	N.N.A.	N.N.A.	I.U.Z.
ALTERACION REVISIÓN	DATA FECHA	DESCRIPCIÓN DESCRIPCIÓN	MANEJADA DEBELLADO	EGIAZTATUA COMPROBADO	ONETIA APROBADO

A LA RECEPCIÓN DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISIÓN, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES

PROPIEDAD 		PROYECTUARIA (DENOMINACIÓN) TÍTULO DEL PROYECTO TOLOSAKO AMOROTZ URBANIZAZIOAREN INGURUAN DAGOEN ARAXES IBAIAREN IKERKETA HIDRAULIKOA ESTUDIO HIDRAULICO DEL RIO ARAXES EN LA ZONA DE LA FUTURA URBANIZACIÓN DE AMOROTZ DE TOLOSA	
DATA 2021 ESCALAS 1:200.000 EN EL ORIGINAL: DN-A1	PLANOS/EN-IZENBURUA TÍTULO DEL PLANO SITUACIÓN	PLANO/DENOMINACIÓN Nº PLANO 0, 1	HOJA DE 1 DE 1 FECHERAKO: 2021/11/24 AUTOREA: IGOR URRUTIA ZULIETA
ALUMNERU EGILEA EL INGENIERO AUTOR 		INGENIERO AUTORA IGOR URRUTIA ZULIETA MEMBRO DE CÁMARA C-17 (Colegiado nº 1472)	



REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN	ELABORADO	COMPROBADO	APROBADO
1	2021/12/03	REVISIÓN 1	N.N.A.	N.N.A.	I.U.Z.
0	2021/11/24	DOCUMENTO INICIAL	N.N.A.	N.N.A.	I.U.Z.

A LA RECEPCIÓN DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISIÓN, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES

PROPIEDAD	PROYECTUARI (DENOMINACIÓN) TITULO DEL PROYECTO	PLANO (Nº) ESCALA	PLANO (Nº) ESCALA	PLANO (Nº) ESCALA	PLANO (Nº) ESCALA
	viesa TOLOSAKO AMOROTZ URBANIZAZIOAREN INGURUAN DAGOEN ARAXES IBAIAREN IKERKETA HIDRAULIKOA ESTUDIO HIDRAULICO DEL RIO ARAXES EN LA ZONA DE LA FUTURA URBANIZACION DE AMOROTZ DE TOLOSA	NOVEMBRE 2021 1:2.000	NOVIEMBRE 1:2.000	NOVIEMBRE 1:2.000	NOVIEMBRE 1:2.000
FECHA	TITULO DEL PROYECTO	ESCALA	ESCALA	ESCALA	ESCALA
NOVEMBRE 2021	EMPLAZAMIENTO	1:2.000	1:2.000	1:2.000	1:2.000
CLAVE	ESCALA	ESCALA	ESCALA	ESCALA	ESCALA
1.21.11	0,2	1:2.000	1:2.000	1:2.000	1:2.000

NUMERO ESCALA
EL INGENIERO AUTOR

Harreman

ICOR URRUTIA ZULUETA
INGENIERO DE OBRAS C-1

5830452375-0035-6926-948090905790



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

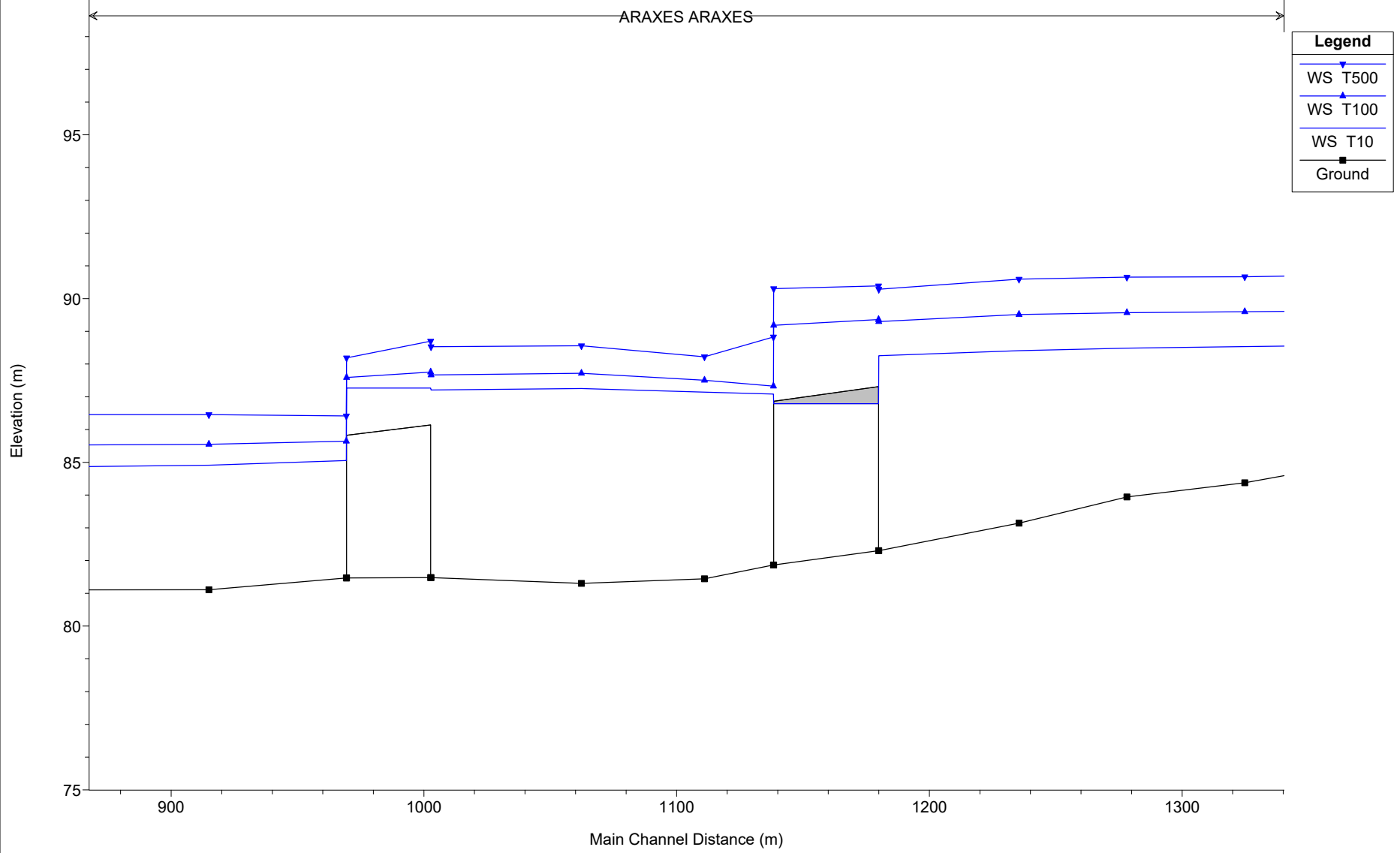
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Araxes: Resultados HEC-RAS Estado actual

Araxes Plan: Plan 11 12/9/2021

Geom: T500_ACTUAL

ARAXES ARAXES



Legend	
WS T500	▼
WS T100	▲
WS T10	■
Ground	■

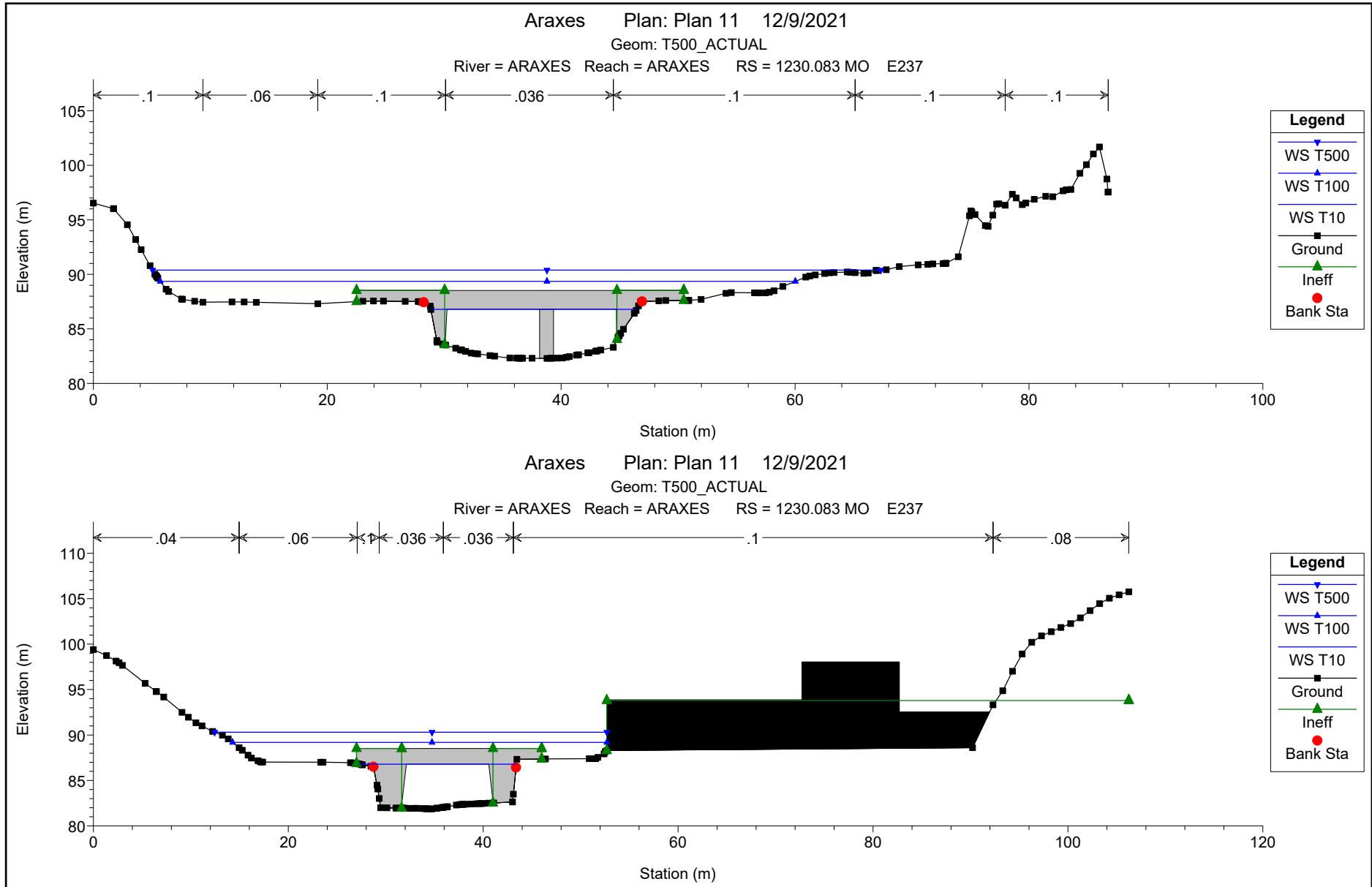


TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

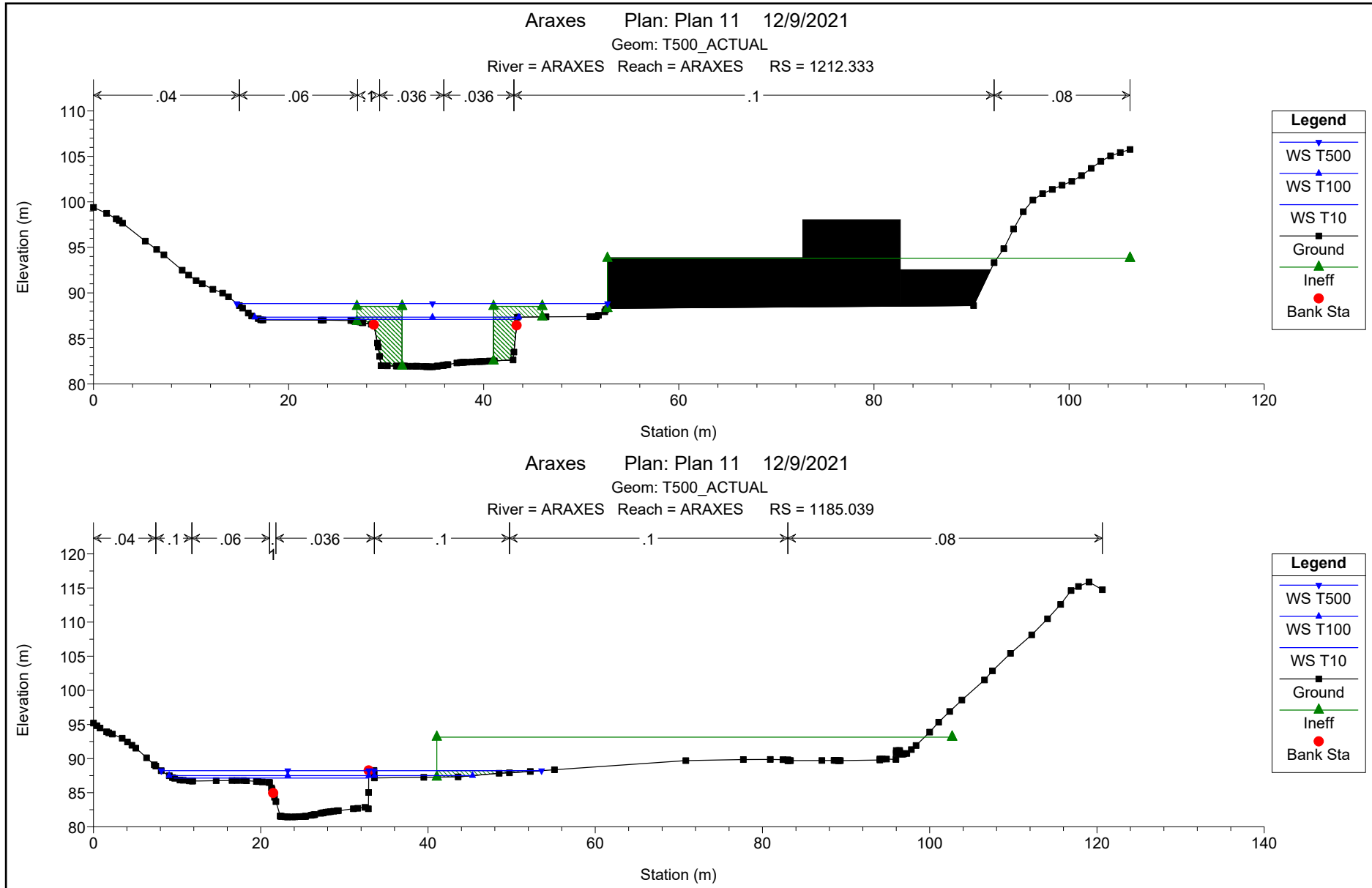


TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

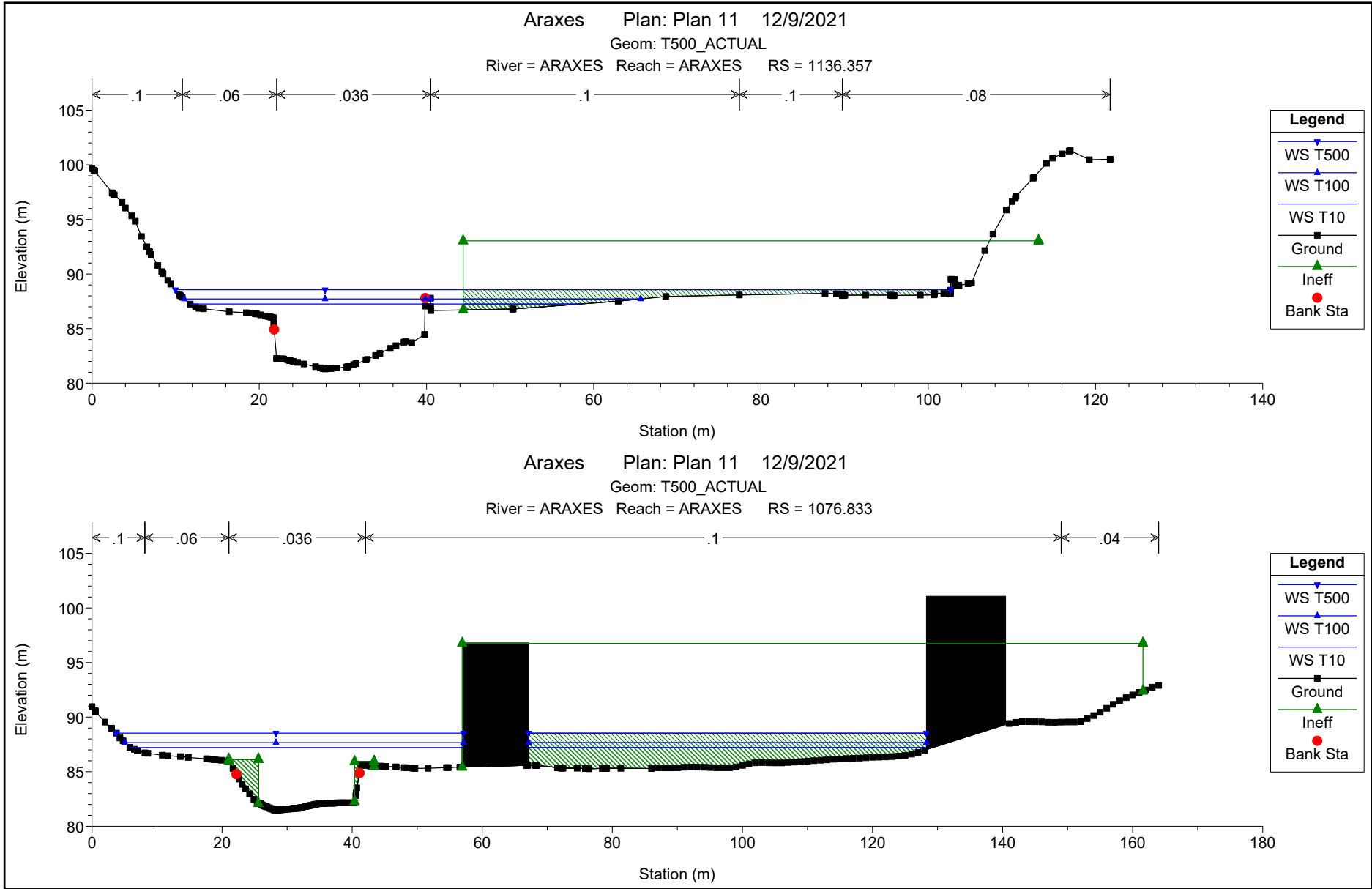
ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



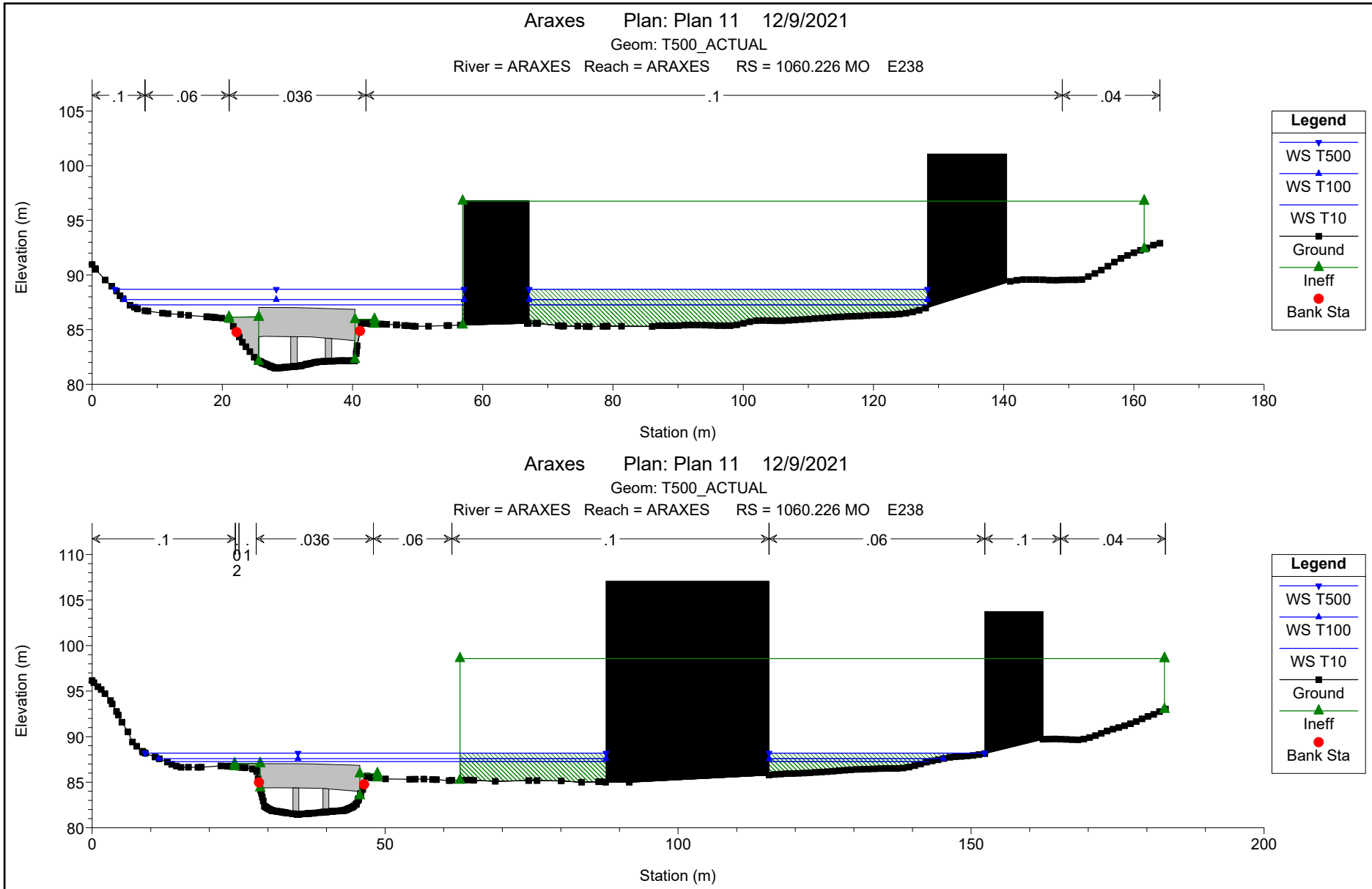
TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



TOLOSAKO UDALA

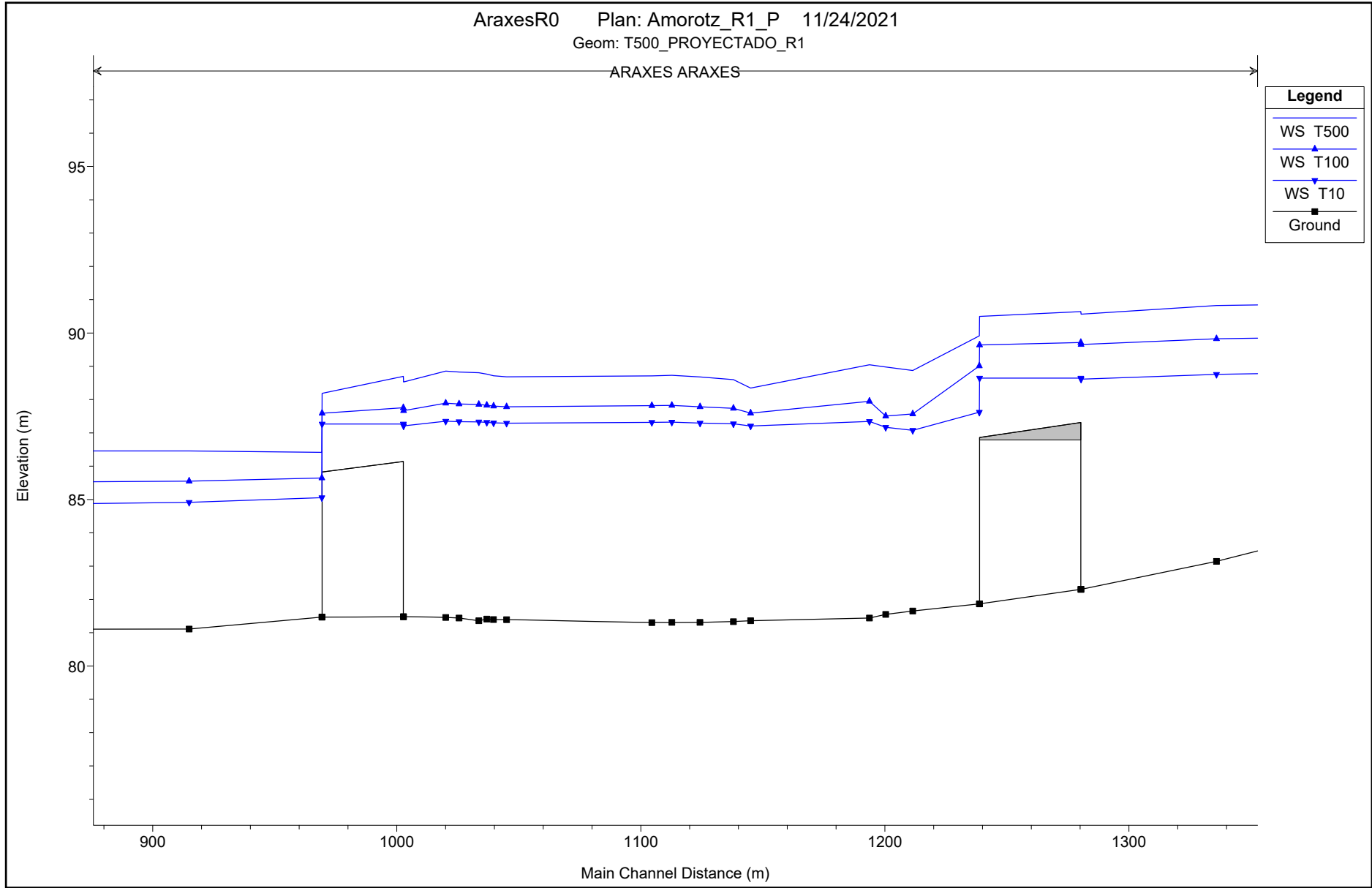
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Araxes: Resultados HEC-RAS Estado proyectado

ESKUea62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

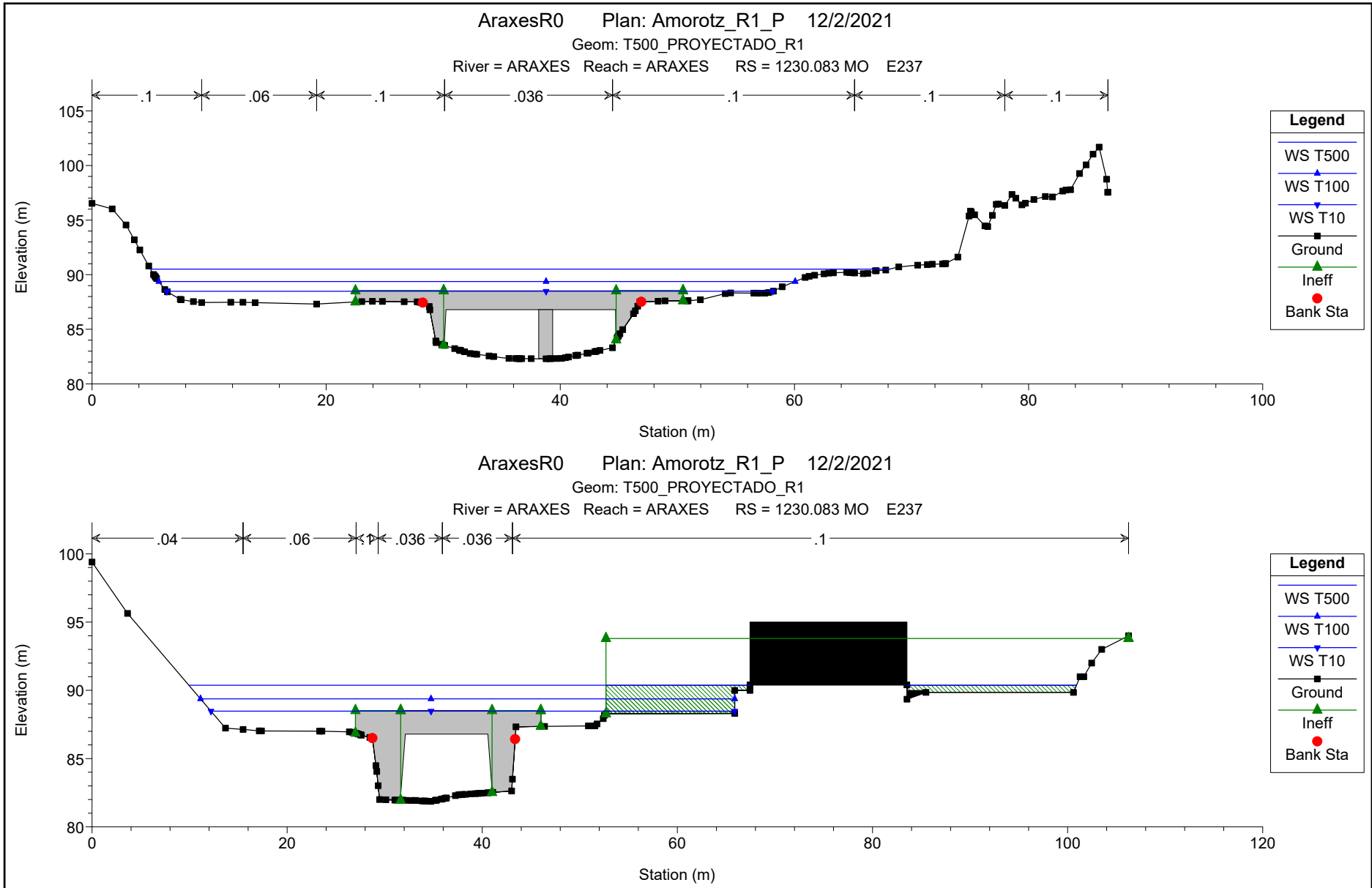


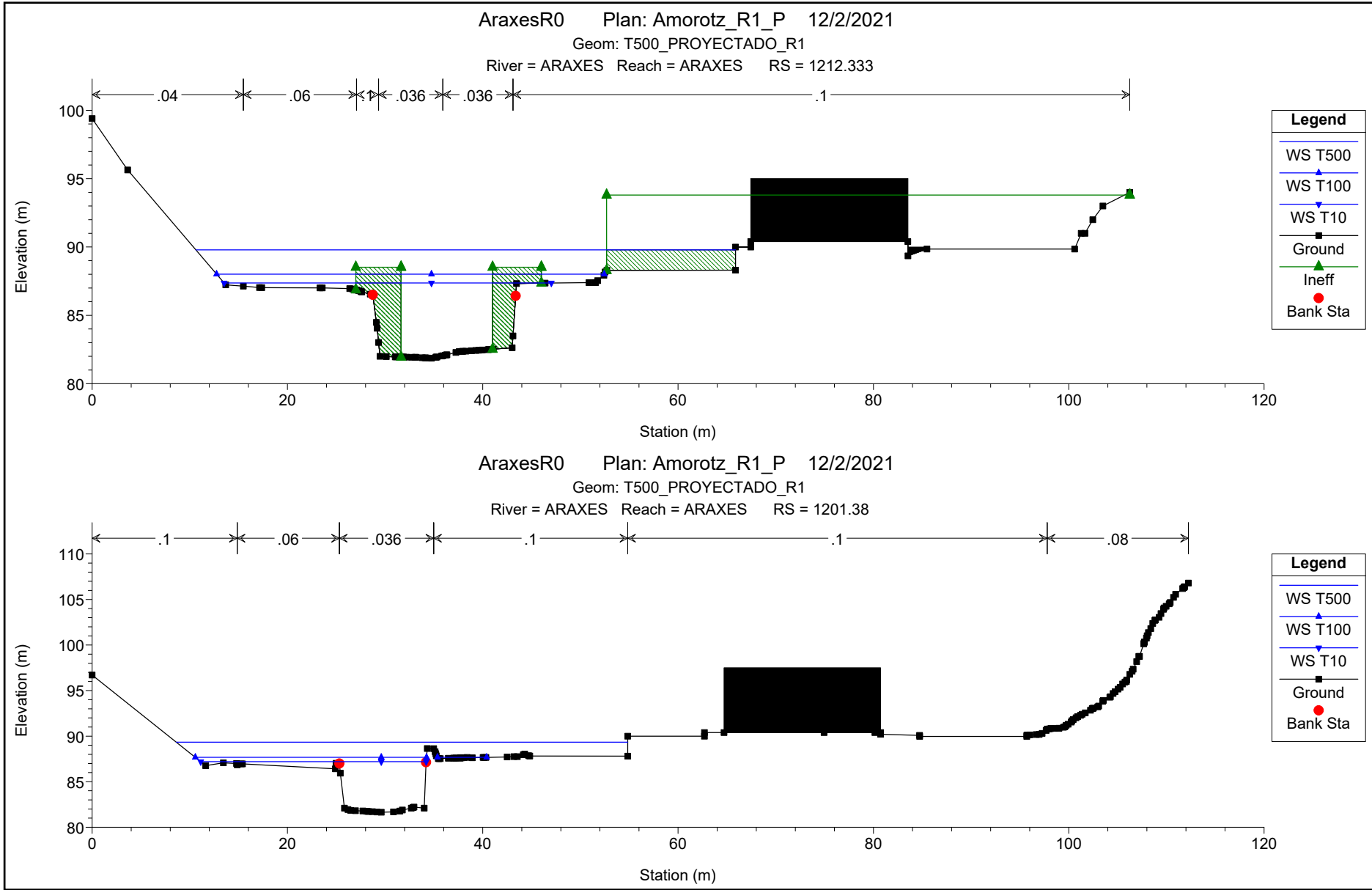
TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

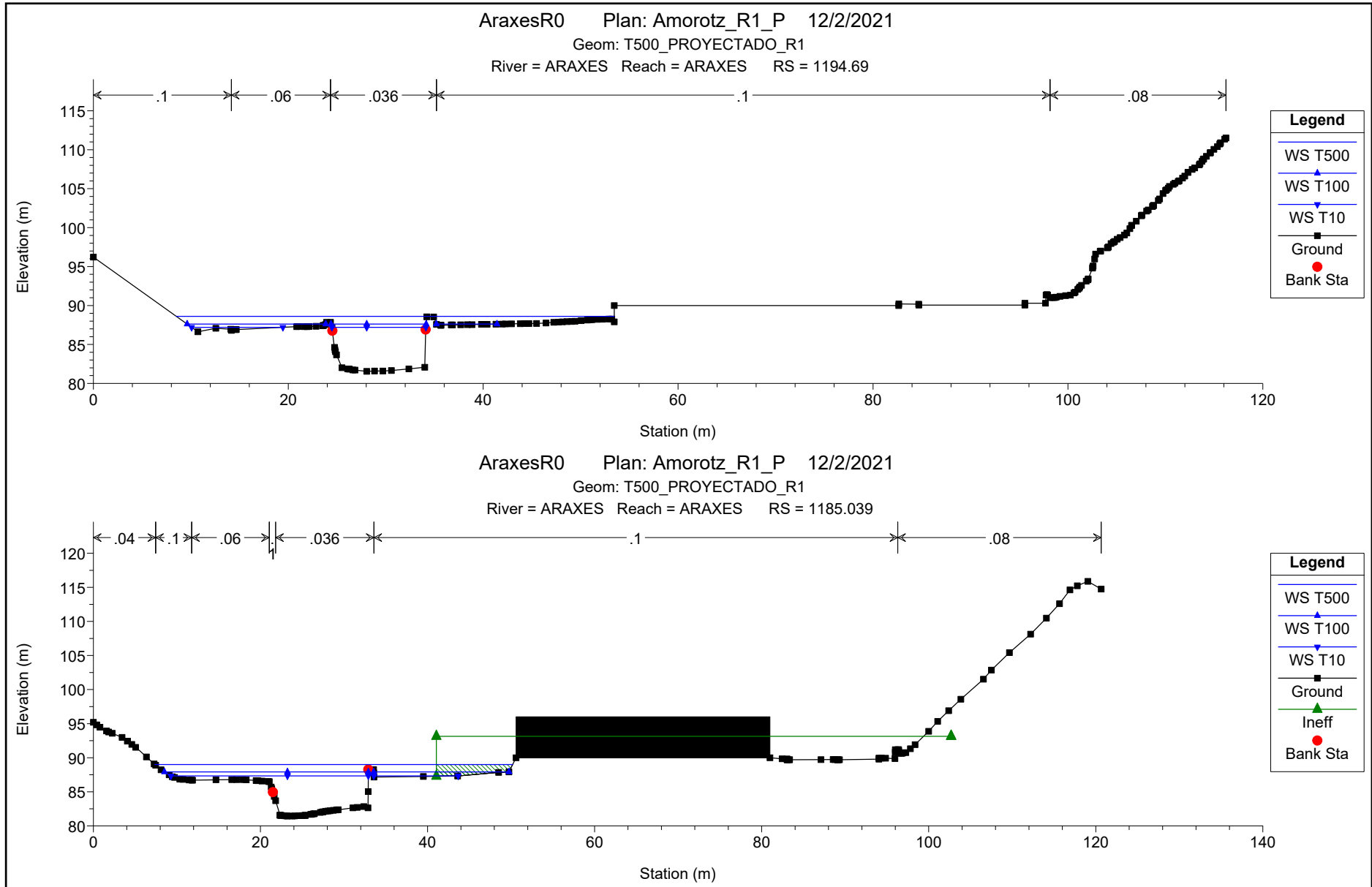
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESKUea62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

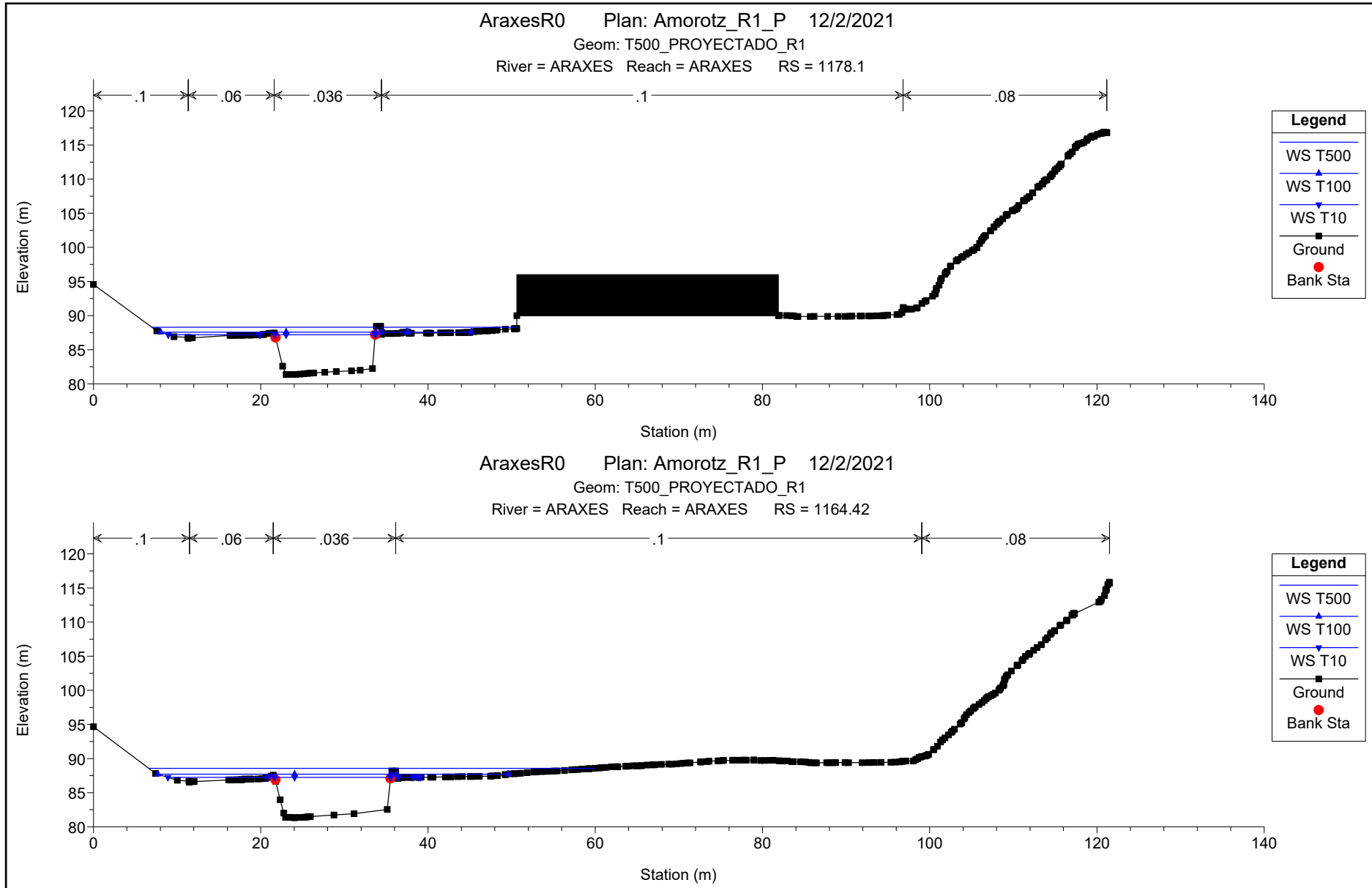




ESKUea62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



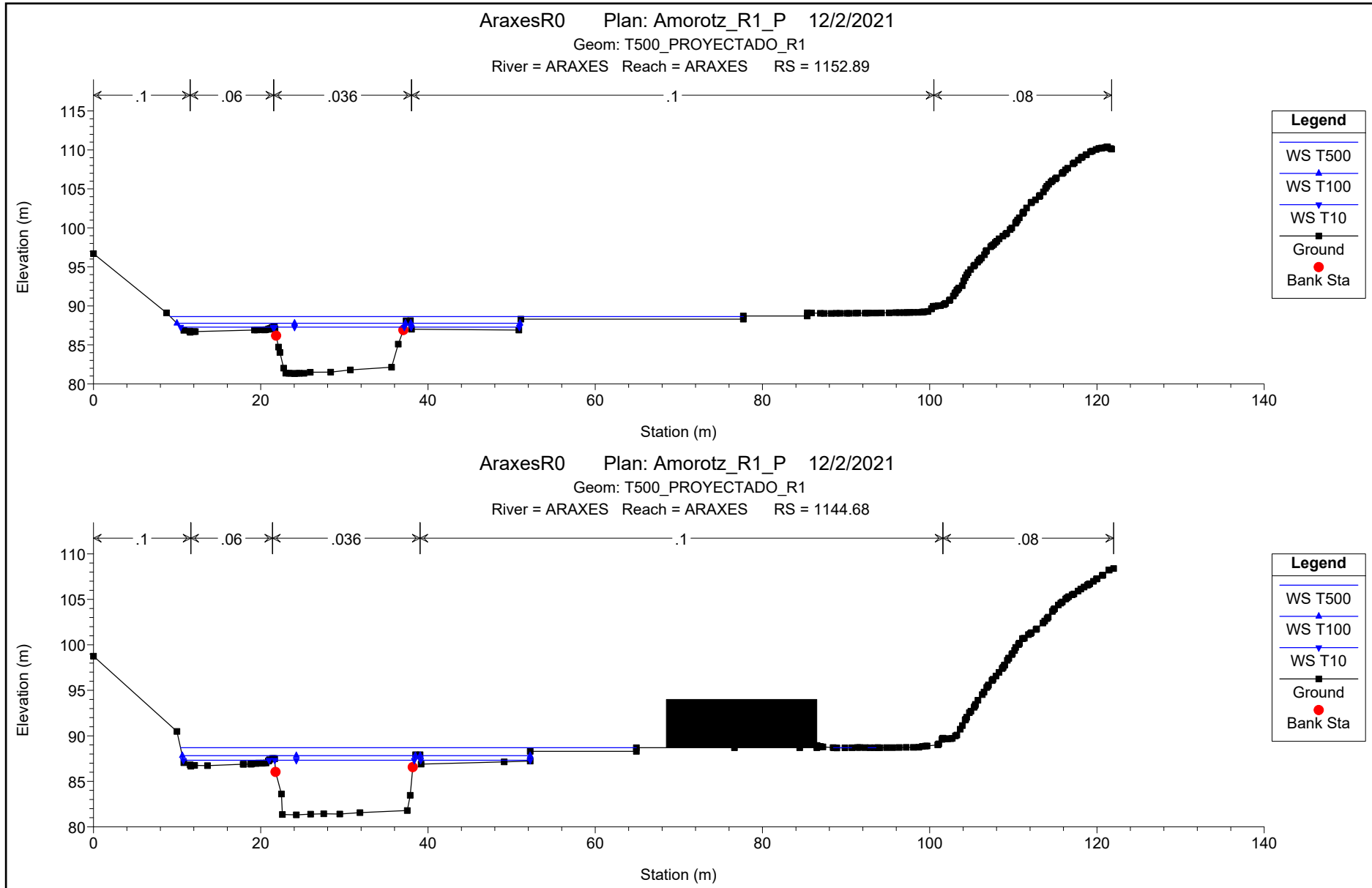
TOLOSAKO UDALA



2022ko urriaren 4an Gobernu Batzararak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESKUea62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae

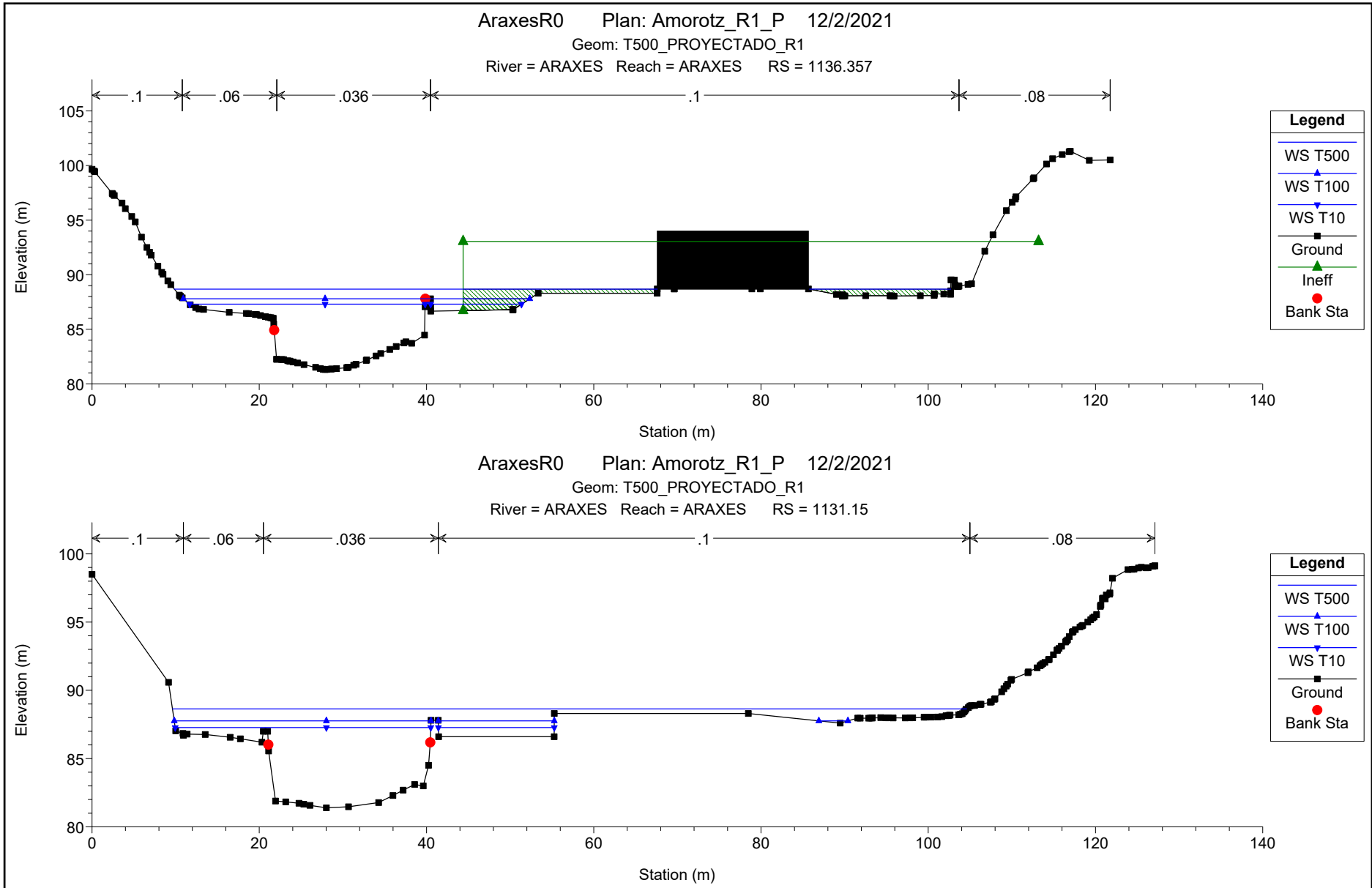


TOLOSAKO UDALA

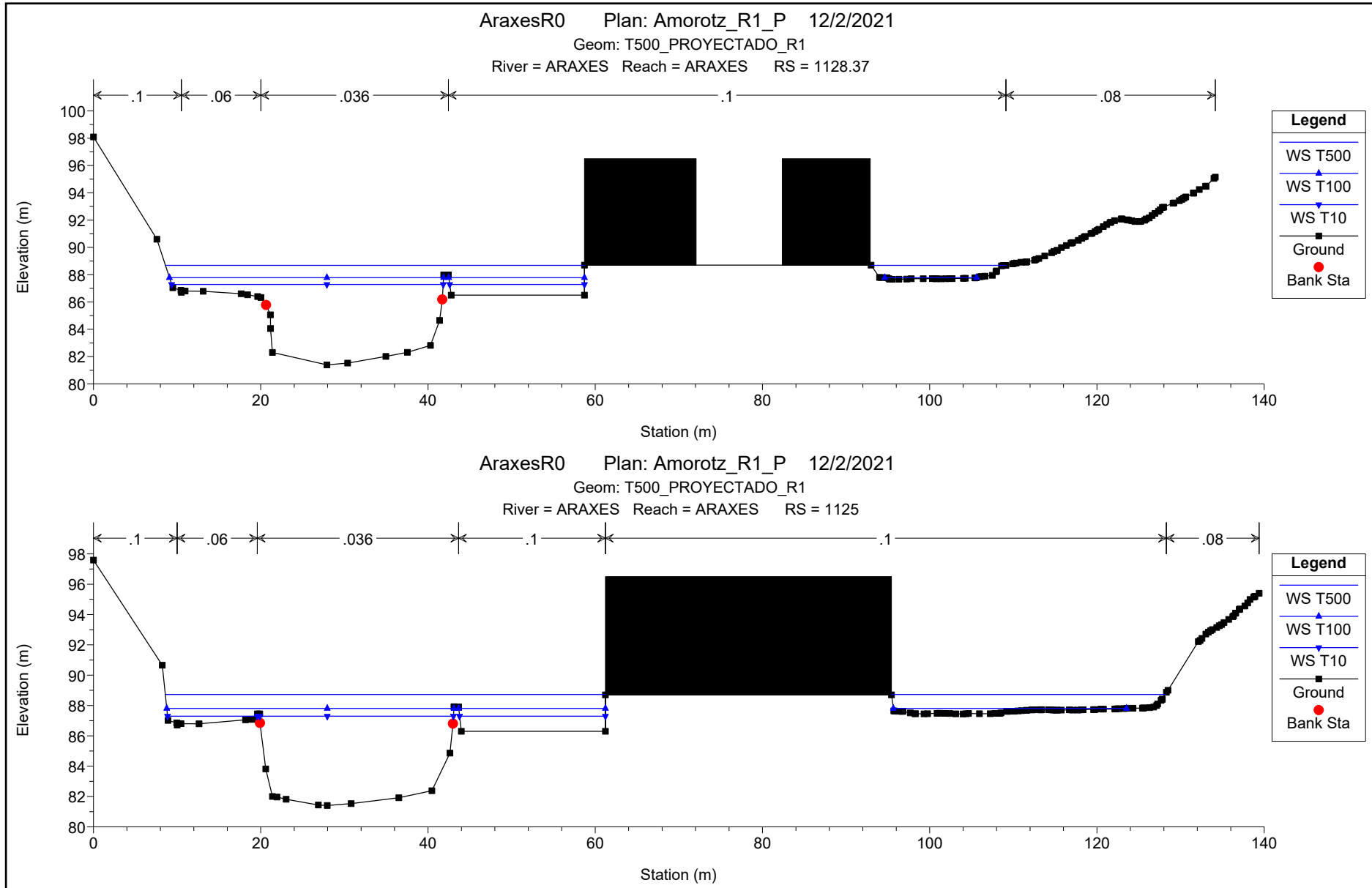


2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



ESKUea62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



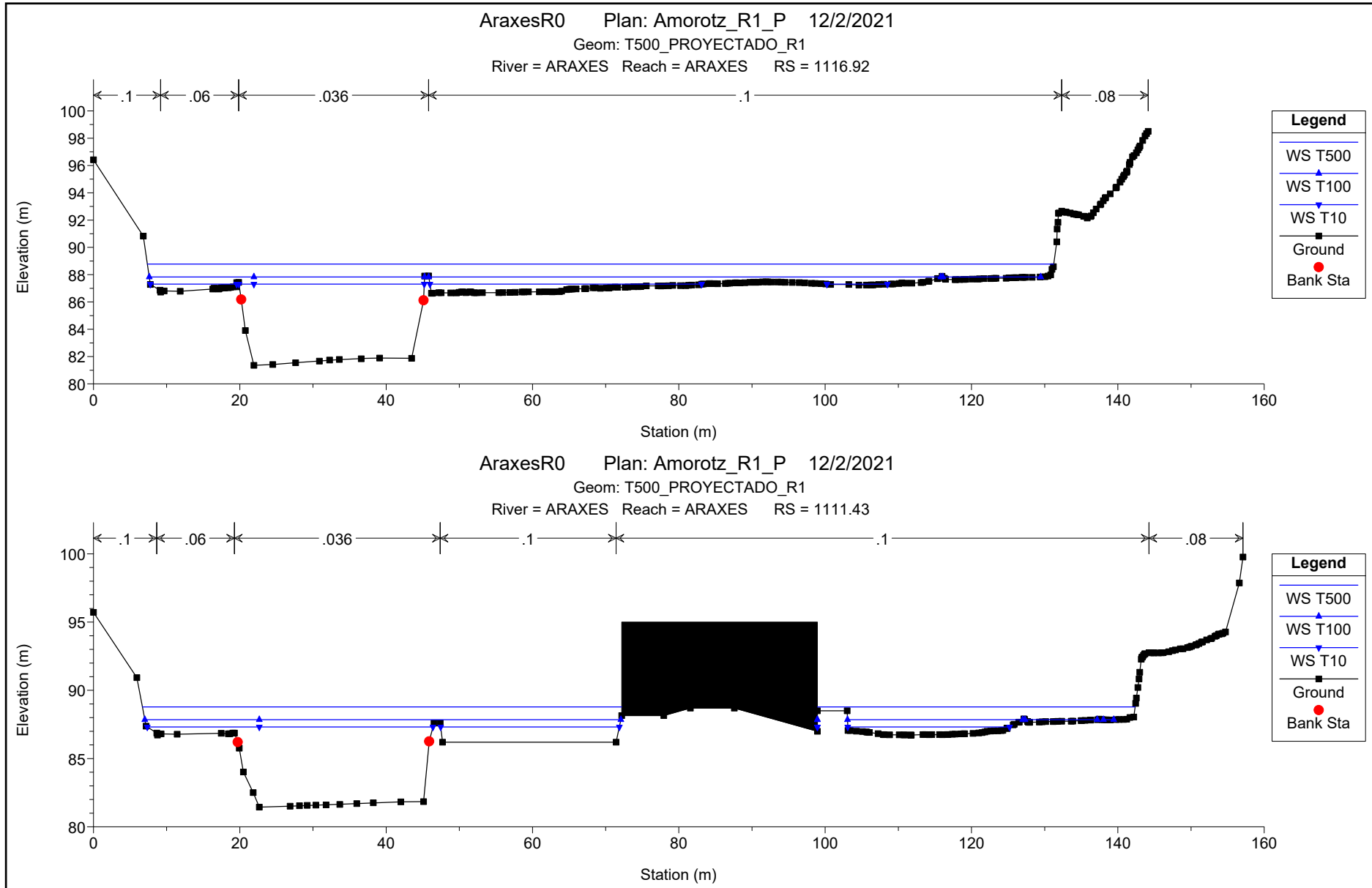
TOLOSAKO UDALA



2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESKUea62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



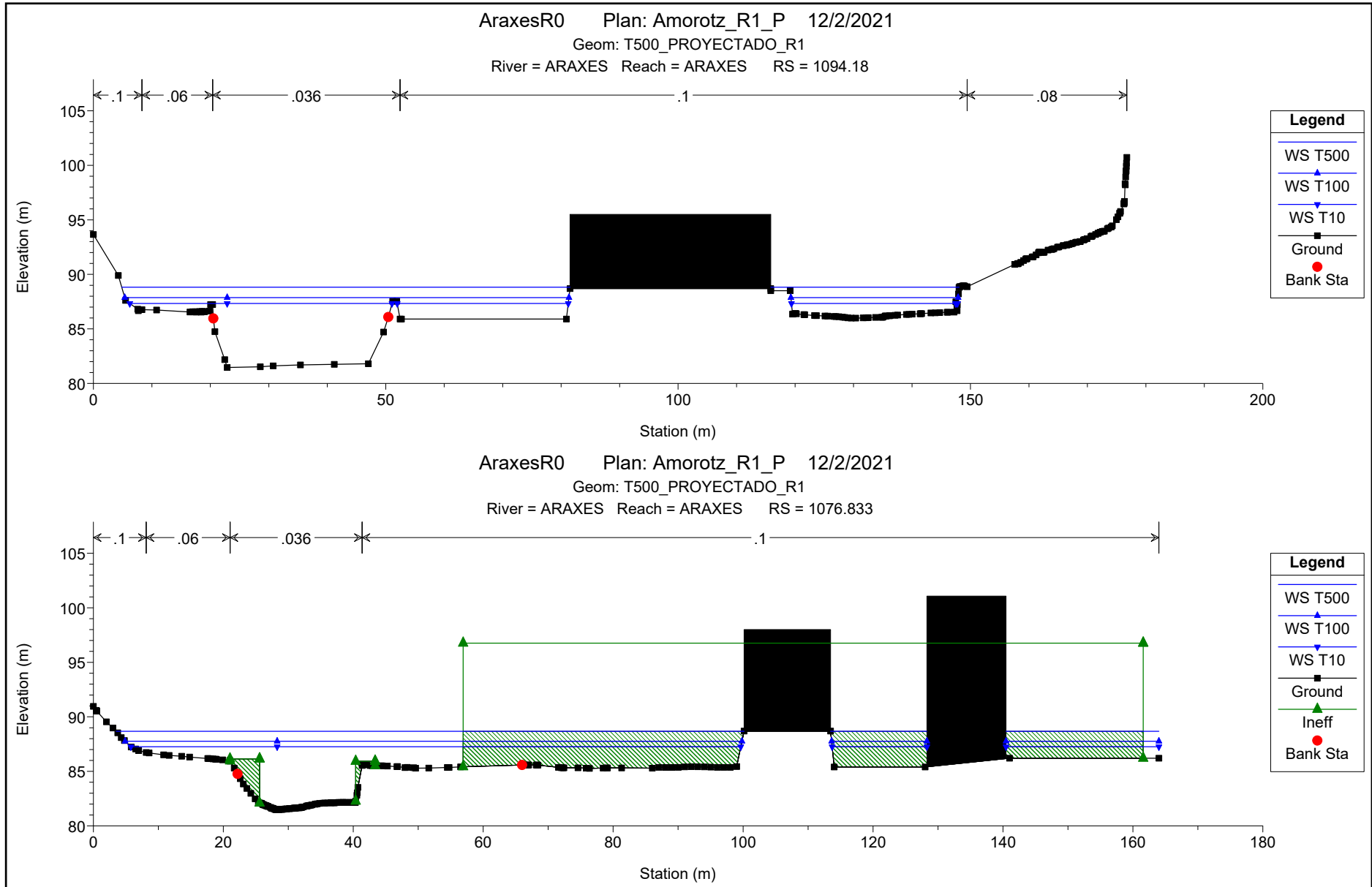
TOLOSAKO UDALA



2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA-BALDINTZEKIN

ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



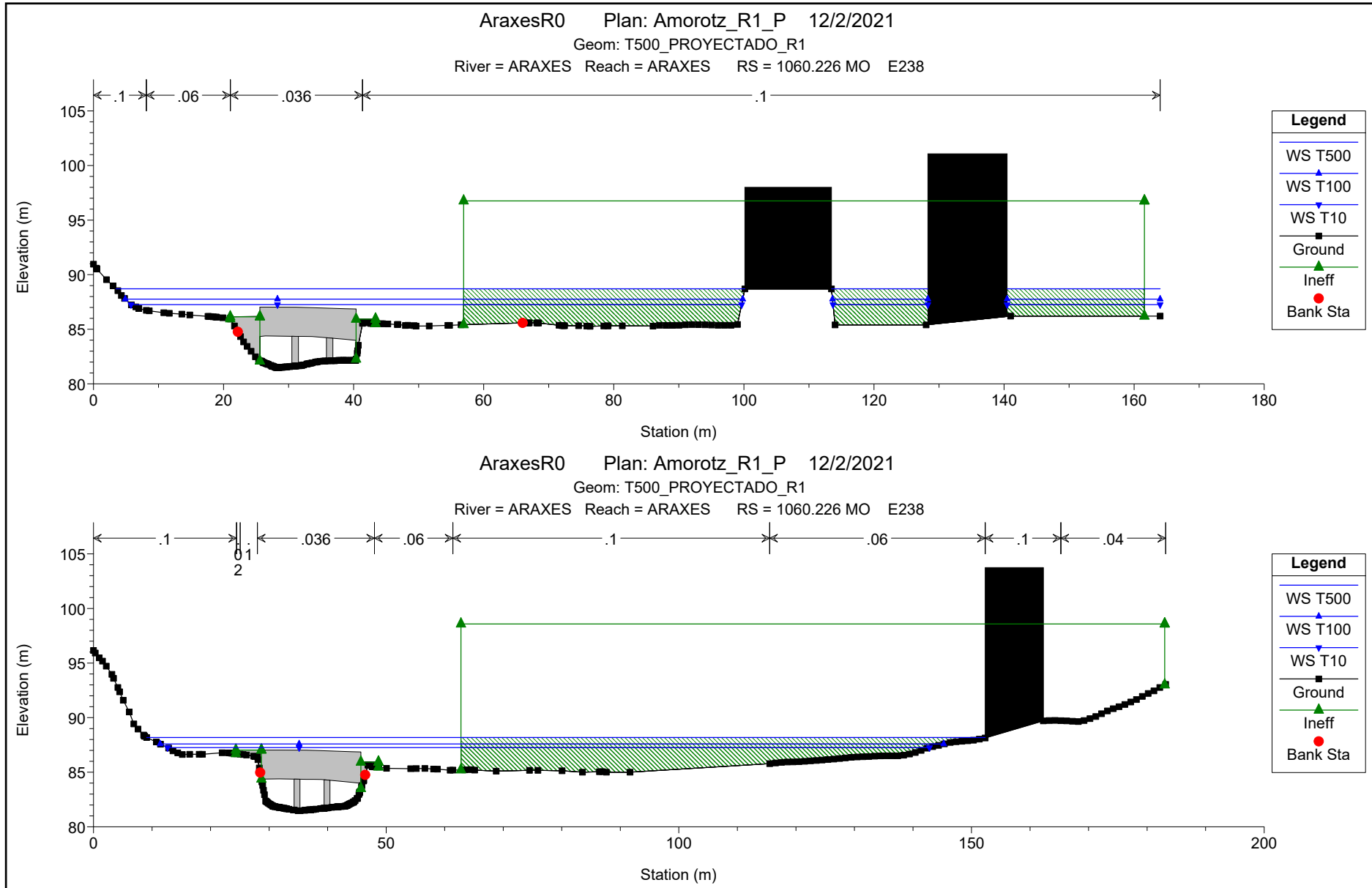
TOLOSAKO UDALA



2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESKUEa62f7f9-c035-48b7-a79c-948cc9a057ae



TOLOSAKO UDALA



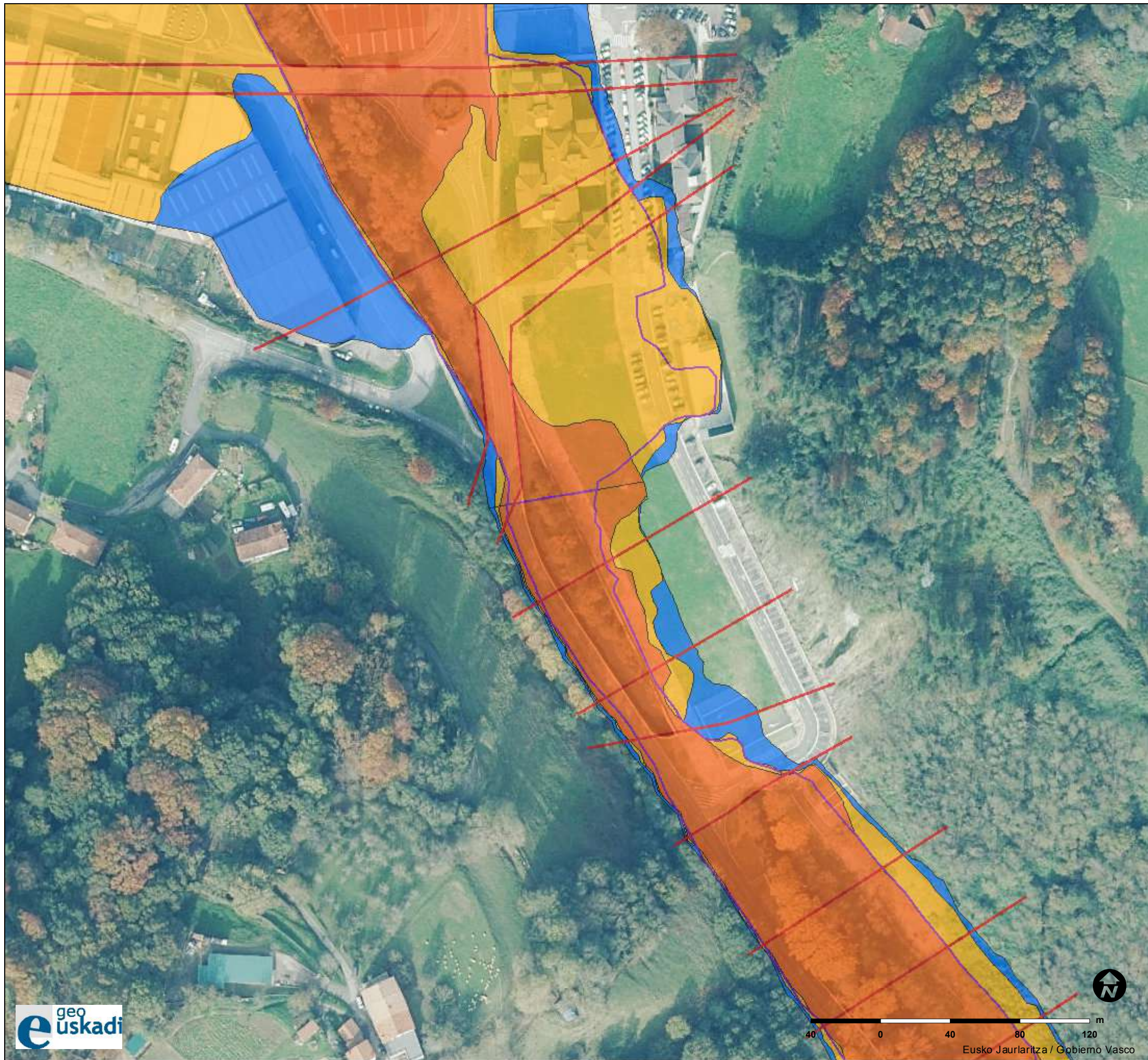
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Araxes: Inundabilidad y Flujo Preferente *Estado actual*

ESTADO ACTUAL



LEGENDA / LEYENDA

— Perfiles inundabilidad

- - - Zona de flujo preferente

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

— PIFI: inundabilidad de 10 años de periodo de retorno

— PIFI: inundabilidad de 100 años de periodo de retorno

— PIFI: inundabilidad de 500 años de periodo de retorno

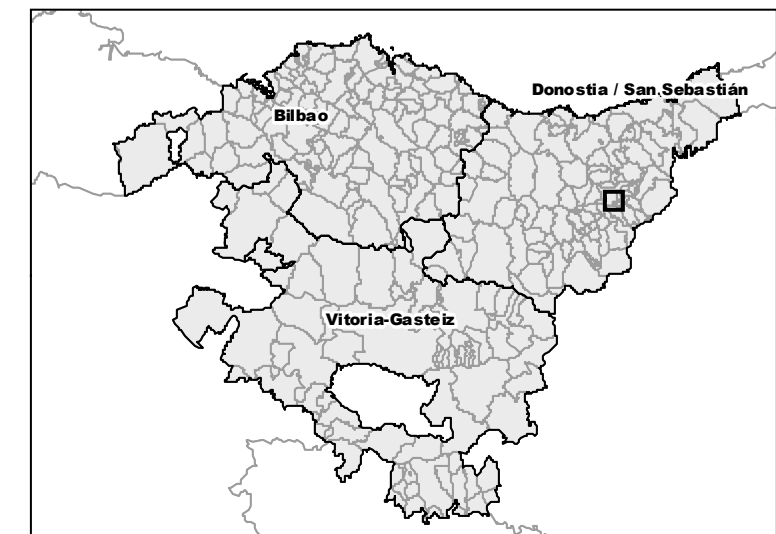
— Zona en revisión



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Egilea / Autor: URA

Data / Fecha: 09/12/2021

Eskala / Escala : 1:2257



Creative Commons Reconocimiento 3.0



Araxes: Inundabilidad y flujo preferente *Estado Proyectado*



5. CONCLUSIONES

A continuación se muestran las conclusiones después de realizar la comparación de los resultados obtenidos mediante el modelado realizado en el HEC-RAS tanto del estado actual, realizado mediante la superficie creada mediante el LIDAR, como del estado proyectado, donde se han introducido al modelo del HEC-RAS las cotas y obstrucciones del estado proyectado.

Las edificaciones propuestas se construirán en paralelo al río para minimizar los efectos que las nuevas edificaciones puedan tener en la inundabilidad de las áreas adyacentes. Además, los 6 bloques de edificios se construirán en tres zonas independientes para que el efecto en la Inundabilidad de las áreas vecinas no sea tan notorio.

Se verifica que con las actuaciones proyectadas no se incrementa de manera significativa la Inundabilidad del entorno, ni tampoco se condicionan las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones. En la mayoría de secciones estudiadas, en el estado proyectado, la cota de la lámina de agua disminuye respecto al estado actual, por lo que concluimos que los edificios proyectados no incrementan de manera significativa la cota de la lámina de agua en el entorno. También se puede apreciar que la zona de flujo preferente no se modifica de manera significativa.

Se confirma que los usos residenciales se sitúan por encima de la cota de inundación de periodo de retorno de 500 años, debido a que en todos los edificios proyectados estos usos están situados a partir de la primera planta, la cual está siempre sobre la cota de Inundabilidad del periodo de retorno de 500 años.

Las entradas a los garajes subterráneos pueden ser desde zona inundable, pero fuera de la zona de flujo preferente. Dichos accesos a los garajes subterráneos deberán disponer de cierres estancos, así como respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la avenida Q500 para los sótanos.

Las actuaciones serán compatibles con los criterios y medidas preventivas que se establecen, en su caso, en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para Tolosa.

Los trabajos que se prevén llevar a cabo en la parcela estudiada se tratan de la construcción de edificaciones de uso residencial que verterá la red de fecales a la red municipal. Por lo tanto, de ninguna manera se tratará de instalaciones que almacenen, transforman, manipulan, generan o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, depuradoras, estaciones eléctricas, granjas y criaderos de animales.

Tolosa, a Diciembre de 2021



Igor Urrutia Zulueta

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Firmado digitalmente por 30664866R IGOR URRUTIA (R: B95386108)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg-48001/Hoja:BI-43683/
Tomox4599/Folio:79/Fecha:25/05/2006/Inscripción:2,
serialNumber=IDCES-30664866R, givenName=IGOR, sn=URRUTIA ZULUETA,
c=30664866R IGOR URRUTIA (R: B95386108), 2.5.4.97=VATES-B95386108,
o=HARREMAN INGENIARITZA SOCIEDAD LIMITADA, c=ES
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación: Laga Bidea 804, Derio (Bizkaia)



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Harreman

PARQUE TECNOLÓGICO DE BIZKAIA

Laga Bidea, Edif. 804 – Local 301

48160 Derio – Bizkaia

Tlfno: 946 55 88 11

www.harreman-ing.com






TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMAROZ			
SUSTAPENA:	TOLOSA-AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA			
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial			
PROIEKTUA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena			
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA			
KOKAPENA:				
PLANO:	SITUACIÓN / KOKAPENA			
PLANOJA:				
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3	FECHA:	DICIEMBRE-2021	Nº PLANO:
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	DATA:		PLANO ZIG.: I.01
SUSTITUI:		SUSTITUIDO:		REVISIÓN:
ORDEZKATZENDU:		ORDEZKATUA:		BERRIKUSPENA: 01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO			
ARKITEKTOKA:				
FIRMA:				
SINADURA:		ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO	



VISEA
Visión y Sumo
de Estudios S.A.
Euzkoiko Etxebizitza
eta Lurra, E.A.

Hiri-Batzaia
Sociedad Pública del

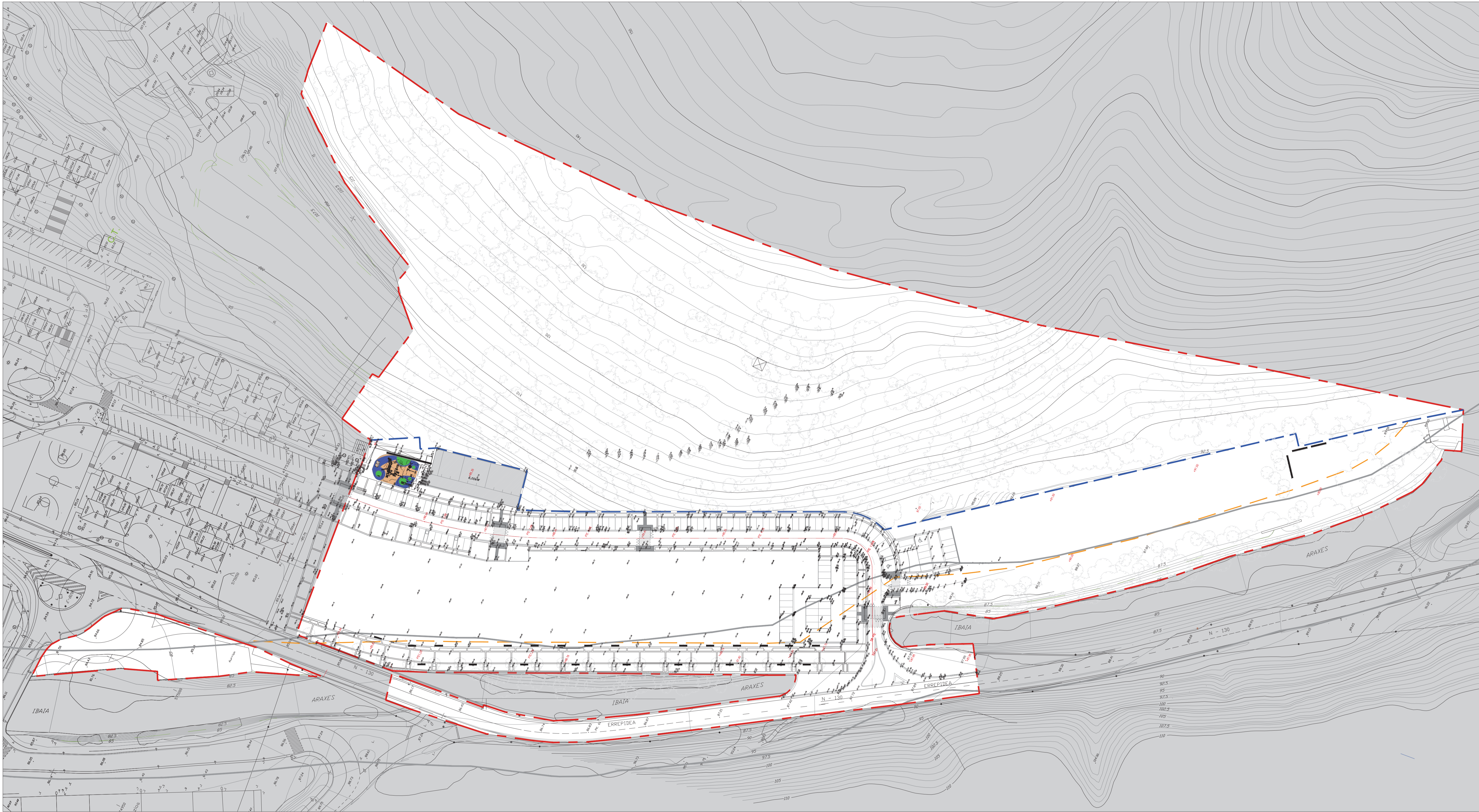
GOBIERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales



EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Garapen
Politikarako Saila

Departamento de Empleo
y Políticas Sociales
VIA DE GARAIOA, 14. 4º planta
48940 LEZAMA (GIPUZKOA)
TEL: 943 01 21 00
FAX: 943 01 21 00
www.euzkoibizkaia.eus

ESK00624779-0035-4807-a79c-948cc9a057ae



LEYENDA

	LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROZ
	LIMITE LIC
	LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
	RETIRO 12 M
	LIMITE SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

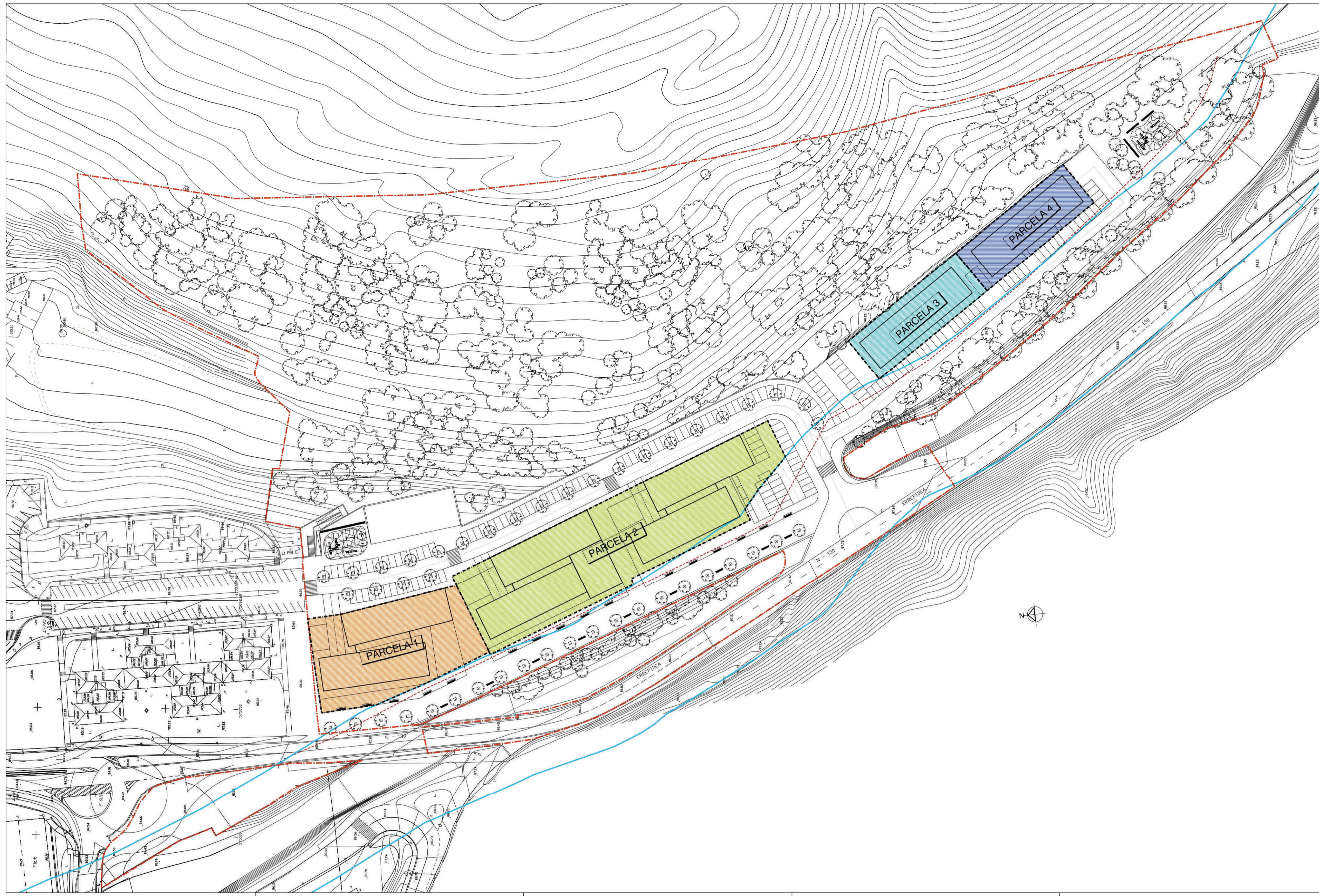


TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCION:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA TOLOSA-AMAROZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACION PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACION:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	TOPOGRÁFICO		
TOPOGRAFIA:	TOPOGRAFIKOIA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	DATA:	PLANO ZEA:
1/750	1/1500	DICIEMBRE-2021	I.02
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISOR:	BERRIKUSPEN:
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATUA:	BERRIKUSPEN:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARQUITECTONIA:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO		
	EGILEA:		

visesa
 VISESA
 Ingeniería y Sumo de Estudios S.A.
 Euzkoako Etxelotza eta Lurra, E.A.
 Herri-Batzaia
 Sociedad Pública del
 GOBIERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Garapen Politikarako Saila

ESK1066217F9-0035-4807-a79c-948cc9a057ae



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROZ
- LIMITE LIC
- LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
- RETIRO 12 M
- LIMITE DE PARCELA

- PARCELA 1 superficie 2.251m²
- PARCELA 2 superficie 4.278m²
- PARCELA 3 superficie 1.053m²
- PARCELA 4 superficie 1.053m²

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

**20.1-PAPELERA DE AMAROZ
TOLOSA**

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

TEXTO REFUNDIDO
TESTU BATEGINA

SEPTIEMBRE 2010 eta IRAILA

PLANO ZIBUA: 0.3 Nº PLANO:

Ordenazioaren emaitzak
PARCELAS EDIFICATORIAS RESULTANTES
EMAITZAKO ERAIKITZEKO PARTZELAK

ESKALA: 1:500 ESCALA

PROMOTOR/SUSTATZALEA
ORUBIDE S.A.

ARQUITECTOS/ARQUITETAKOAK
FERNANDO GABARIZO CHEBARRIA
AGUSTIN OTSOA AGUIRRE
MIGUEL ANGEL BARRALBA NAVEZ
URRAL ALDAMIA ELIZAGA

ABOGADO/ABOKATUA
JON ORUE ETXEBARRIA/TURRI

ESK0064247F9-0035-4B07-979c-948cc9a057ae



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCION:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA TOLOSA-AMAROZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA-AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACION:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	PARCELARIO ACTUAL		
PLANO:	GAUR EGUNGO PARTZELAK		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	DATA:	PLANO ZIBUA:
		DICIEMBRE-2021	1.03
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISION:	
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATUA:	BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARQUITETOKA:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: EGILEA: LAURA GARCÍA ROPERO		

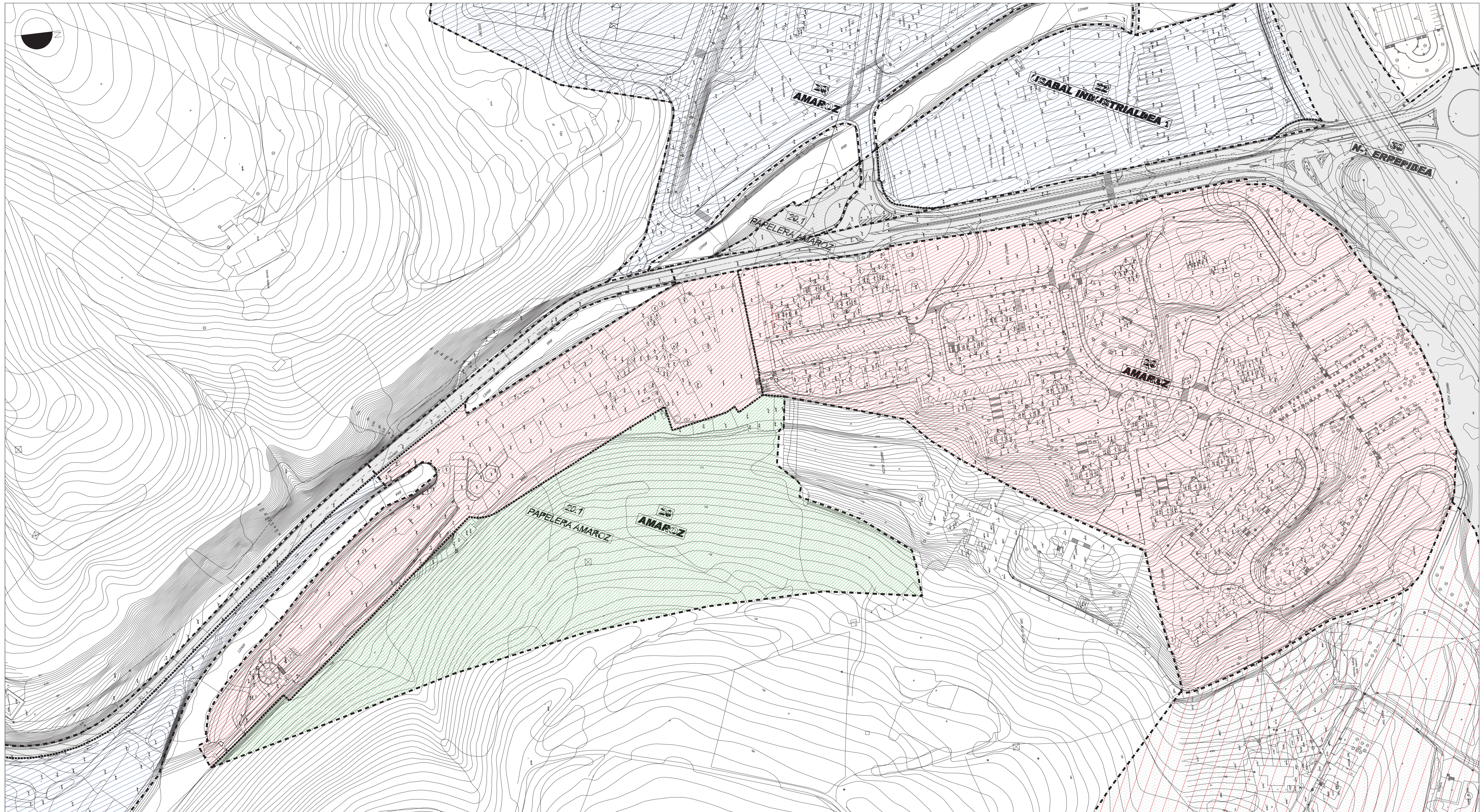
visesa

Visesa y Suro de Euzkadi S.A.
Euzkadi Etebeltaza eta Lurra, S.A.

Hiri-Balazko
Sozialtasun Publikoa del

GOBERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales

EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Gaitze
Politikarako Saila



ERAKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ZONA A.20		A.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA	HIRIGINTZA-AZPIESPARRUAK		SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS
BIDE-KOMUNIKAZIÓEN SISTEMA OROKORRA E.10		E.10 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN VIARIA			
HIRIKO ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA F.10		F.10 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			

20. AMAROZ
ZONIFICACIÓN GLOBAL
(MEDIO URBANO)

TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMAROZ
 SUSTAPENA: TOLOSA AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA
 PROYECTO: 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial
 PROYECTUAL: 2.ALDAKETA. Hasierako onespena

SITUACIÓN: ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ, TOLOSA, GIPUZKOA
 KODIA: 20.1

PLANO: ZONIFICACIÓN GLOBAL / ZONIFIKAZIO OROKORRA
 PLANOZ: 1

ESCALA DIN-A1: DIN-A3: FECHA: DICIEMBRE-2021 Nº PLANO: 1.04
 ESCALA DIN-A1: DIN-A3: DATA:

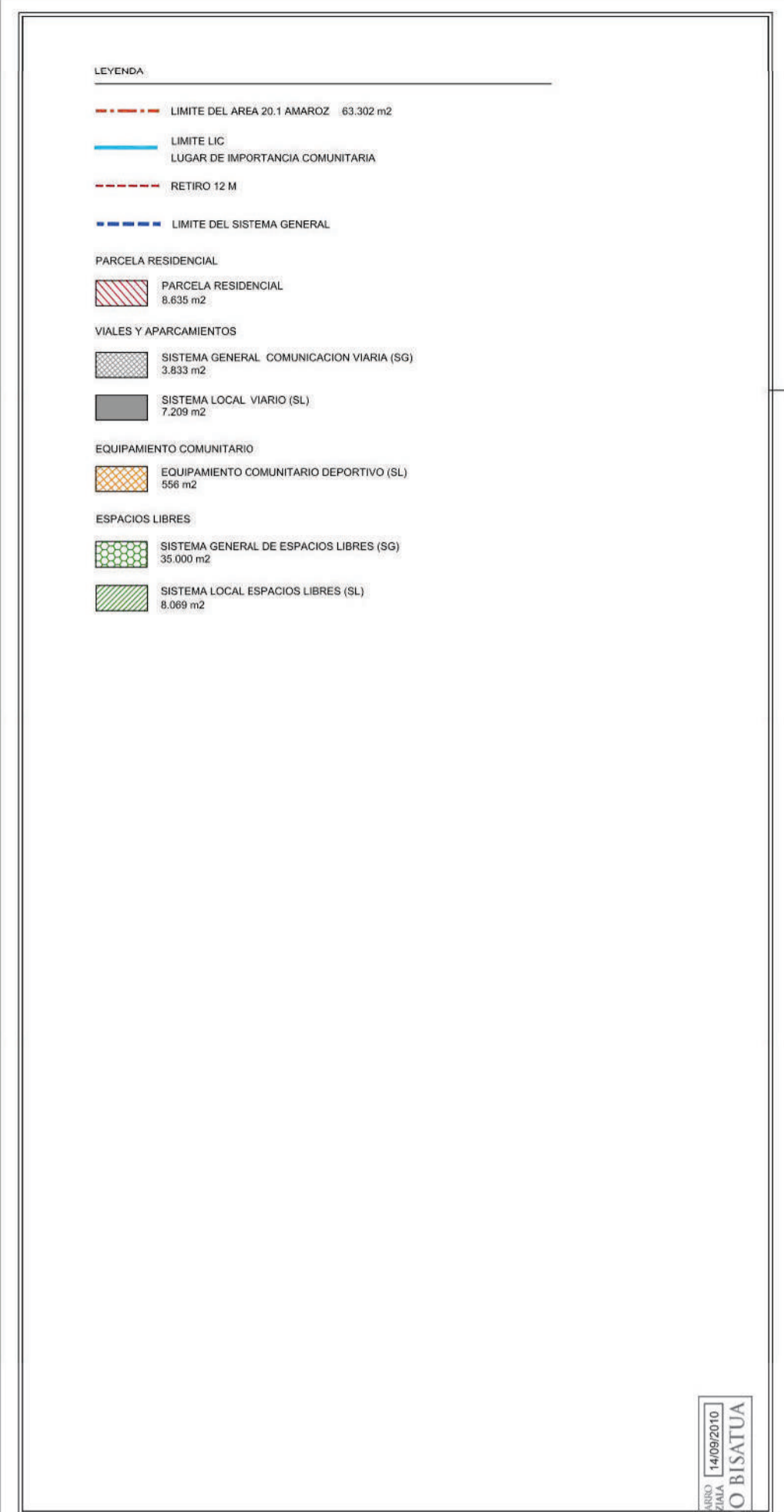
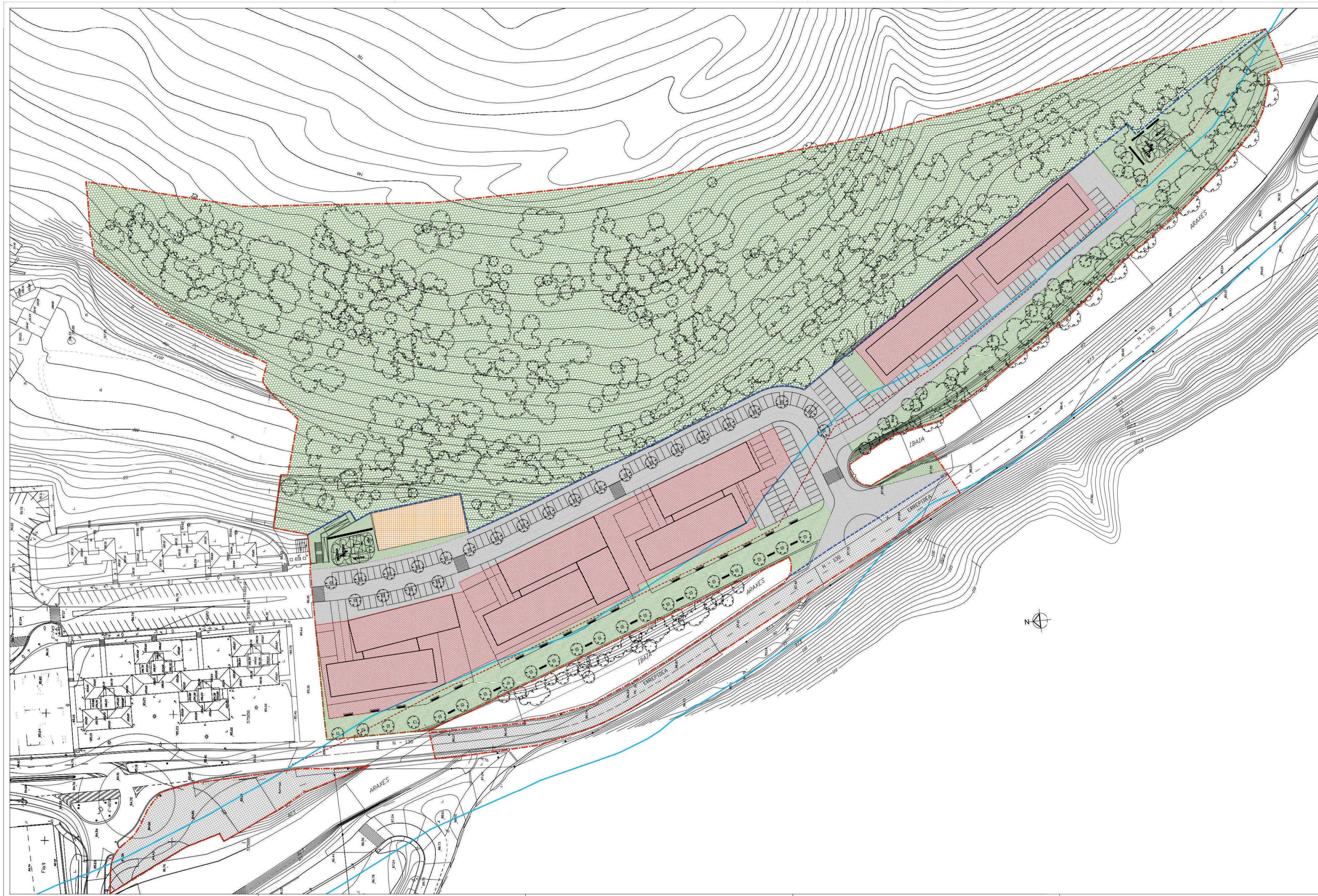
SUSTITUI: ORDEZKATZENDU: SUSTITUIDO: ORDEZKATUA: REVISIÓN: BERRIKUSPENA: 01

ARQUITECTOS: CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
 ARKITEKTOK:

FIRMA:
 SINADURA: ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO
 EGILEA:

viseSA
 VISESA
 Ingeniería y Sumo de Estudios S.A.
 Euzkoako Etxelotza eta Lurra, E.A.
 Herri-Balazko Sociedad Pública del
 GOBERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Garapen Politikako Saila

ESK006427F9-0035-4B07-879c-948cc9a057ae



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

**20.1-PAPELERA DE AMAROZ
TOLOSA**

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

TEXTO REFUNDIDO
TESTU BATEGINA

SEPTIEMBRE 2010 (400 PÁG.)

PLANO ZIRUA O.4 Nº PLANO

O. Ordenacion/Antolamendua
ZONIFICACION PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHAKATUA

ESKALA 1:500 ESCALA

ARQUITECTOS/ARKITEKTOK:

FIARK FERNANDO GAYTE OLIVERA
ANDREA ESTEBAN AGUIRRE
MARE ARRILLAGA MARTOZ
JON ALONSO EGONZA

PROMOTOR/SUSTATZALEA
ORUBIDE S.A.

ARJADARJARKATUA
JON ORUE ETXEMARRIA PLUMI

LABORATORIO
VISUALIO BISATUA



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCION:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA TOLOSA-AMAROZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA-AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBECTUAL:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACION:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA		
PLANO:	ZONIFIKAZIO XEHAKATUA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	DATA:	PLANO ZEA:
		DICIEMBRE-2021	1.05
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISIUN:	
ORDEKATZEDU:	ORDEKATUA:	BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARKITEKTOK:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: EGLEA: LAURA GARCÍA ROPERO		



VISEA
Viserdi y Suro de Euzkadi S.A.

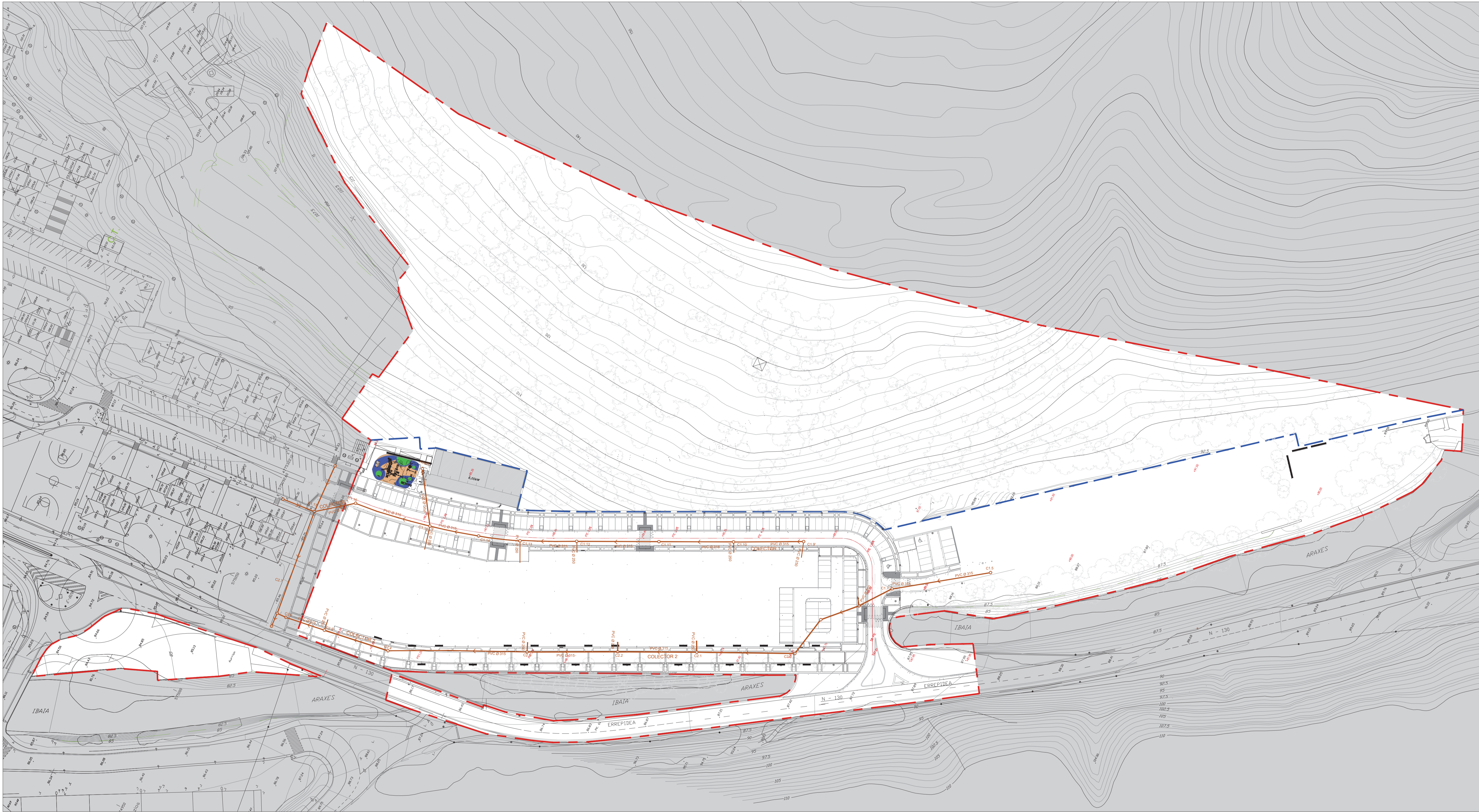
Hiri-Balitzio
Sozialtasun Publikoa del

GOBERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales

EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Gaiak
Politikako Saila

www.visea.com

ESK006427F9-0035-4807-a79c-948cc9a057ae



- LEYENDA**
- LIMITE DEL AREA 20.1 AMARÓZ
 - LIMITE LIC
 - LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
 - RETIRO 12 M
 - RED TUBO PVC ENTERRADA
 - ARQUETA/POZO DE REGISTRO



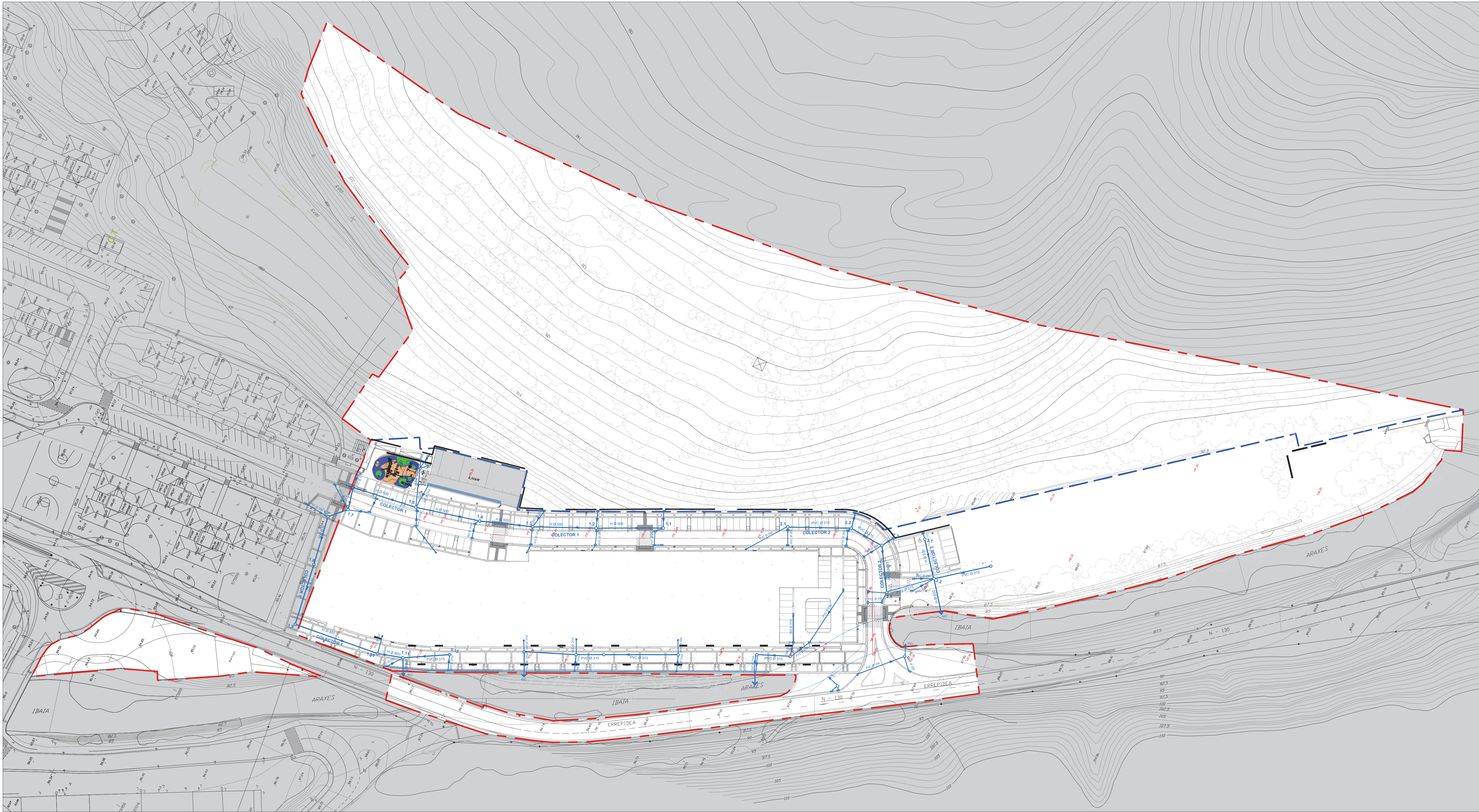
TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak eman
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ			
SUSTAPENA:	TOLOSA AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA			
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial			
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena			
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA			
KOKAPENA:				
PLANO:	RED DE FECALES			
PLANO:	GOROTZ-SAREA			
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:	
1/750	1/1500	DICIEMBRE-2021	I.06	
SUSTITUI:	SUSTITUI:	REVISIÓN:		
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATU:	BERRIKUSPENA: 01		
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO			
ARQUITECTOS:				
FIRMA:				
SINADURA:				

visea
 VISESA
 Ingeniería y Sumo de Estudios S.A.
 Euzkadi Etxebizta eta Lurra, E.A.
 Herri-Balaitza
 Sociedad Pública del

GOBERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales

EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Garapen Politikarako Saila



LEYENDA

	LIMITE DEL AREA 20.1 AMARÓZ
	TUBERÍA DE PVC ENTERRADA
	ARQUETA / POZO DE REGISTRO
	SUMIDERO CON REJILLA
	CANAL CON REJILLA
	CANAL CON LOSETAS
	TUBO DREN
	ACOMETIDA PARA VIVENDAS

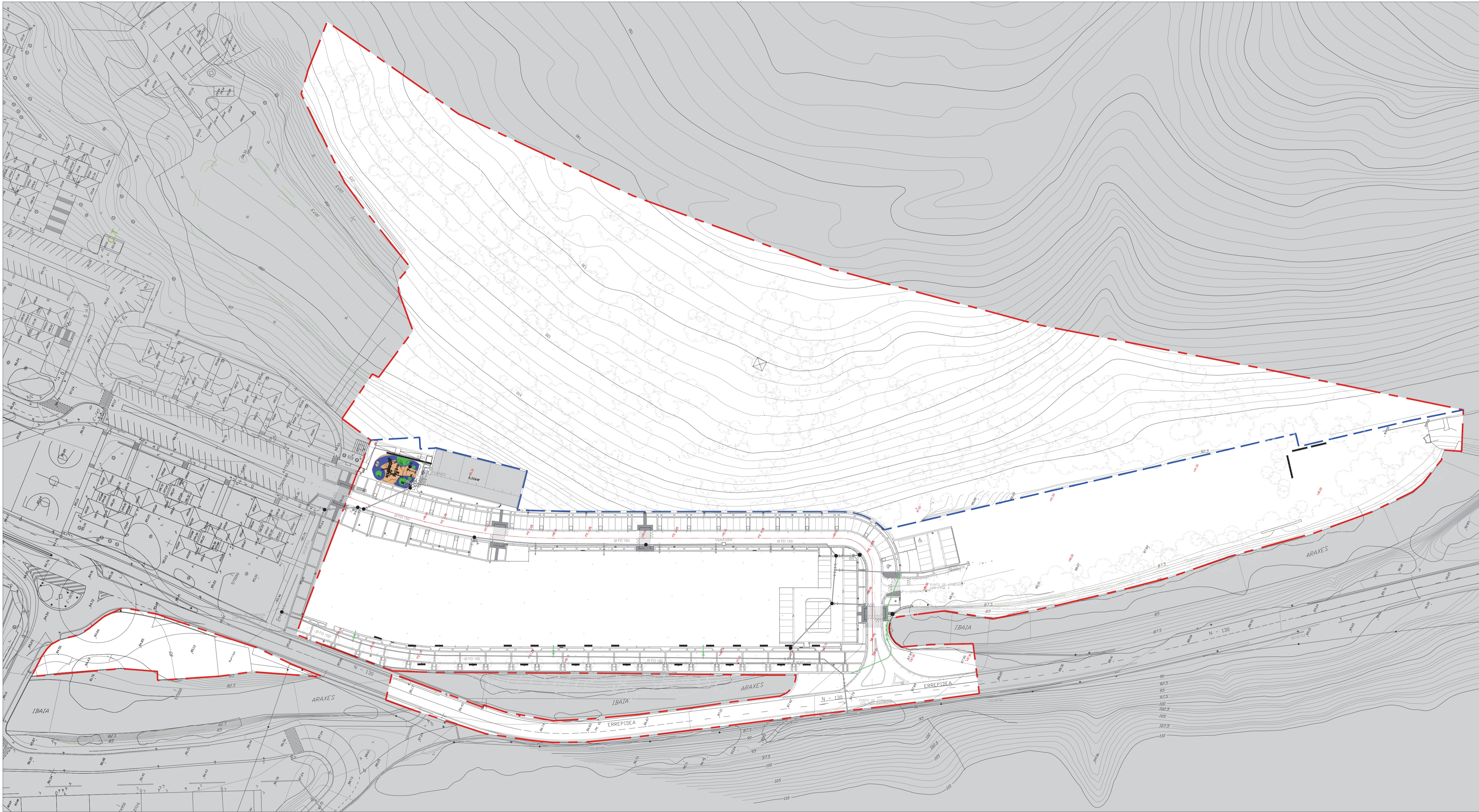


TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek eman
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KODIAREN:			
PLANO:	RED DE PLUVIALES		
PLANO:	EURI-UR SAREA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
1/750	1/1500	DICIEMBRE-2021	1.07
SUSTITUI:	SUSTITUI:	REVISIÓN:	
ORDEZKATZU:	ORDEZKATU:	BERRIKUSPEN:	01
ARQUITECTO:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARQUITECTA:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO		



VISEA
 Visería y Sumo de Estudios S.A.
 Euzko Etxelotza eta Lurra, E.A.
 Herri-Balazko Sociedad Pública del
 GOBIERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Garapen Politikarako Saila



LEYENDA

- - - LIMITE DEL AREA 20.1 AMARÓZ
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ARQUETA DE CONEXION CON VÁLVULAS DE CORTE DE AGUA HACIA CADA RAMAL
- BR ● BOCA DE RIEGO
- H ● HIDRANTE
- ⊘ VÁLVULA DE CORTE DE AGUA
- C CONTADOR
- ACOMETIDA
- RED DE RIEGO
- ⊘ VÁLVULA DE CORTE DE RIEGO
- * DIFUSOR DE 2m DE ALCANCE
- E ARQUETA DE ELECTROVÁLVULAS
- VENTOSA
- ⊞ TAPON DE CIERRE

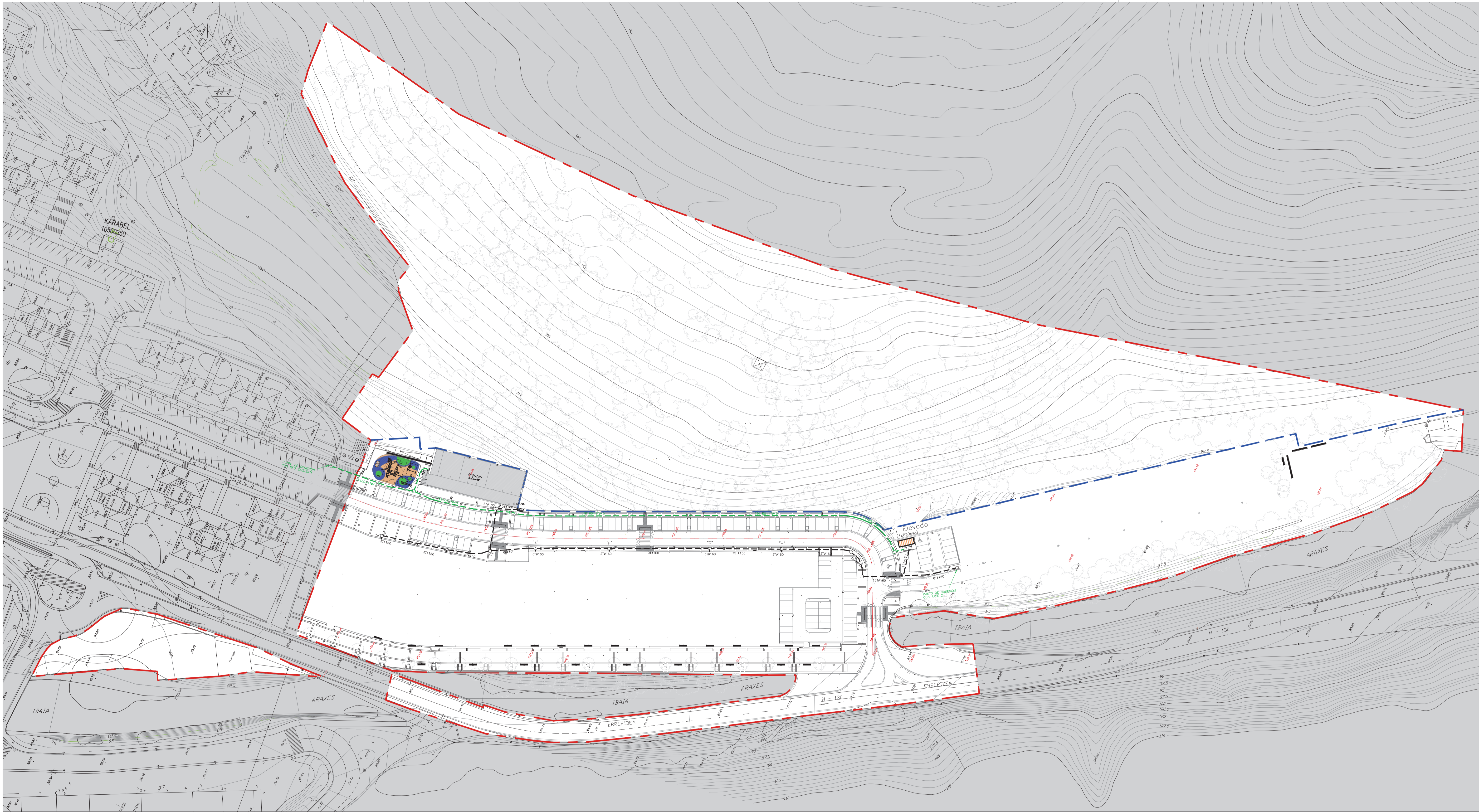


TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek eman
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCION:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACION:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	RED DE ABASTECIMIENTO		
PLANO:	UR-HORNIKUNTZA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
1/750	1/1500	DICIEMBRE-2021	I.08
SUSTITUI:	SUSTITUI:	REVISOR:	
ORDEKATZENDU:	ORDEKATUA:	BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO		

visesa
 Visión y Surto de Euzkadi S.A.
 Euzkadi Etebelta eta Lurra, E.A.
 Herri Batzuko Sociedad Publica del
 GOBIERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Garapen Politikarako Saila

ESK066277F9-0035-4807-a79c-948ca9a057ae



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMARÓZ
- LINEA SUBTERRANEA 13,2 KV EXISTENTE
- CANALIZACION SUBTERRANEA BAJA TENSION
- CANALIZACION SUBTERRANEA ALTA TENSION
- ARQUETA DE REGISTRO
- CT CENTRO DE TRANSFORMACION ELEVADO
- CUADRO GENERAL
- CUADRO SECUNDARIO
- A PUNTO DE DERIVACION

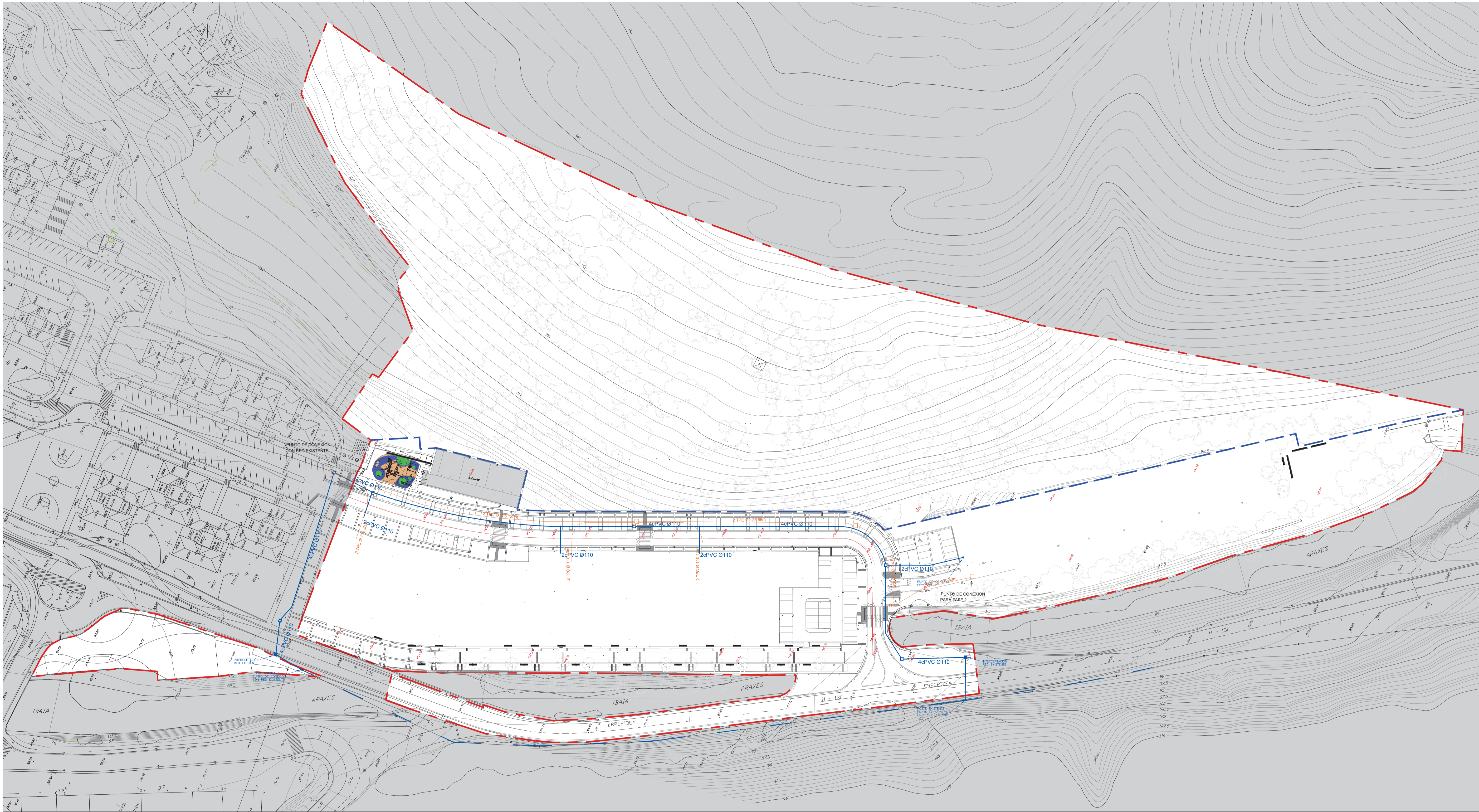


TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak eman
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCION:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA TOLOSA-AMARÓZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACION:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	ENERGIA ELÉCTRICA		
PLANO:	ENERGIA ELÉCTRICOA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
1/750	1/1500	DICIEMBRE-2021	1.09
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISIÓN:	
ORDEKATZENDU:	ORDEKATUA:	BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARQUITECTOS:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO		
	EGLEA:		

visesa
 VISESA Ingeniería y Suministro de Energía S.A.
 Euzkoako Etxelaitza eta Lurra, E.A.
 Herri-Balazko Sociedad Pública del
 GOBIERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Garapen Politikako Saila

ESK10662779-0035-4807-479c-948ca9a057ae



LEYENDA

	LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROSZ
	RED AEREA DE TELEFONICA
	RED ENTERRADA DE TELEFONICA
	ARQUETA TIPO "DF"
	ARQUETA TIPO "A-91"
	ARQUETA TIPO "D"
	POSTE EXISTENTE
	RED ENTERRADA DE EUSKALTEL
	ARQUETA TIPO "H"
	ARQUETA PREFABRICADA DE 60X60

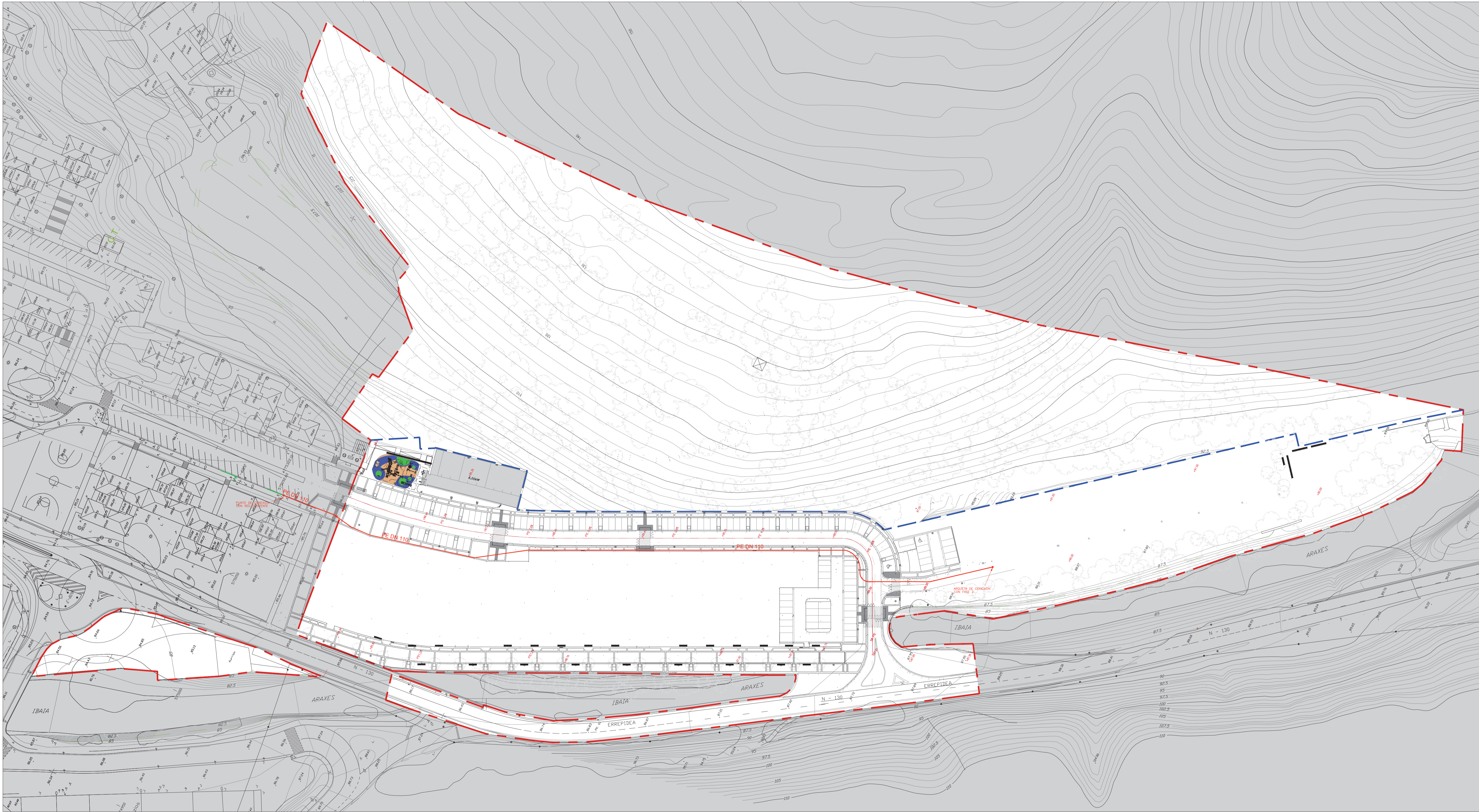


TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCION:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA TOLOSA-AMAROSZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA AMAROSZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACION PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACION:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROSZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	RED DE TELEFONIA TELEFONIA-SAREA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
1/750	1/1500	DICIEMBRE-2021	I.10
SUSTITUI:	SUSTITUI:	REVISOR:	
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATUA:	BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR:	EGLEA:	
	Laura García Ropero		

visesa
 VISESA Ingeniería y Suministro de Estructuras S.A.
 Euzkadiko Etxelotza eta Lurra, E.A.
 Herri-Balaitza
 Sociedad Pública del
 GOBIERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Garapen Politikako Saila

ESK0662779-0035-4807-a79c-948c9a057ae



LEYENDA

	LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROZ
	CANALIZACIÓN DE GAS EXISTENTE
	CANALIZACIÓN DE GAS
	VALVULA DE CORTE



TOLOSako UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMAROZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	RED DE GAS		
PLANO:	GAS-SAREA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	DATA:	PLANO ZEA:
1/750	1/1500	DICIEMBRE-2021	I.11
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISIÓN:	BERRIKUSPENA:
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATUA:		01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARQUITECTOS:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO		
	EGLEA:		



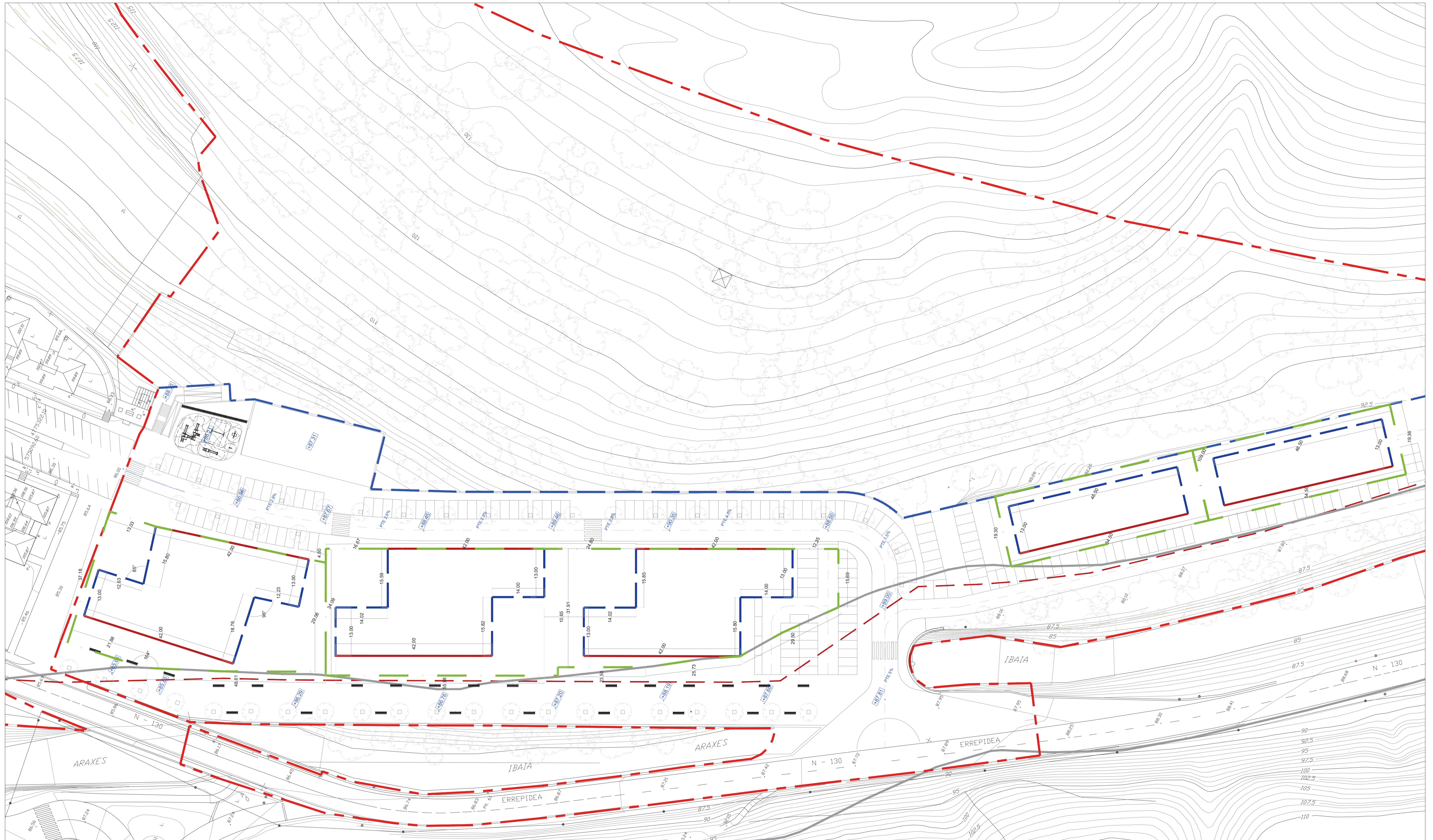
VISEA
Visión y Sumo de Estudios S.A.
Euzko Etxelotza eta Lurra, E.A.

Hiri-Balituak
Sociedad Pública del

GOBIERNO VASCO
Departamento de Empleo y Políticas Sociales

EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Garapen Politikarako Saila

ESK066277F9-0035-4807-a79c-948ca9a057ae



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMARÓZ
- LIMITE LIC
- LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
- RETIRO 12 M
- ALINEACION MAXIMA BAJO-RASANTE
- ALINEACION MAXIMA SOBRE-RASANTE
- ALINEACION OBLIGATORIA SOBRE-RASANTE

Las rasantes son orientativas pueden sufrir alguna modificación en el P.A.U. o en el proyecto de urbanización.

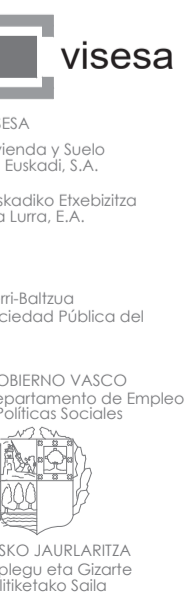


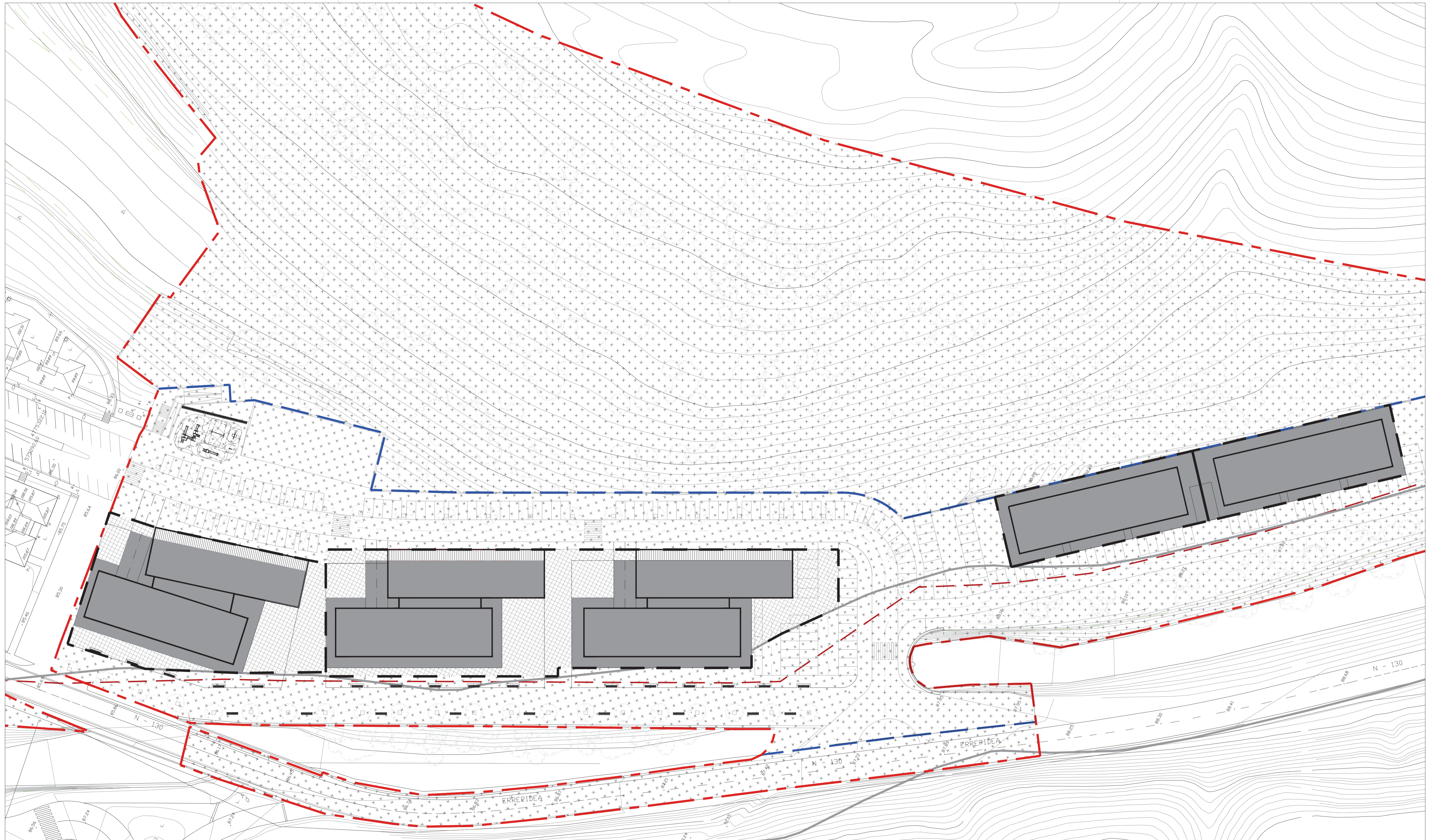
TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ			
SUSTARPEA:	TOLOSA-AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA			
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial 2.ALDAKETA. Hasierako onespena			
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA			
KOKAPENA:				
PLANO:	INFORMACIÓN			
PLANO:	ALINEACIONES Y RASANTES "vigente" / "Indarreko" LERROKADURAK ETA SESTRAK			
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:	
1/500	1/1000	DICIEMBRE-2021	L_0.05	
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISIÓN:		
ORDEZKATZEDU:	ORDEZKATUA:	BERRIKUSPENA:	01	
ARQUITECTO:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO			
FIRMA:				
SINADURA:				
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO			





LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMARÓZ 63.302 m2
 - LIMITE LIC
 - LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
 - RETIRO 12 M
 - LIMITE DEL SISTEMA GENERAL
 - PROPIEDAD Y USO PRIVADO
 - PROPIEDAD Y USO PRIVADO
 - PROPIEDAD PRIVADA CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE
 - PROPIEDAD PRIVADA CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN PLANTA BAJA
 - PROPIEDAD Y USO PUBLICO
- REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA-AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	"Indareko" ERABILERA. Hasierako onespena		
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KODIAREN:			
PLANO:	INFORMACIÓN RÉGIMEN PROPIEDAD Y USO "vigente" /		
PLANO:	"Indareko" ERABILERA ETA JABETZAREN ERABILERA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
1/500	1/1000	DICIEMBRE-2021	L_08
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISIÓN:	
ORDEKATZENDU:	ORDEKATUA:	BERRIKUSPEN:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO		



VISEA
Visión e Integración de Servicios de Empleo y Asesoría

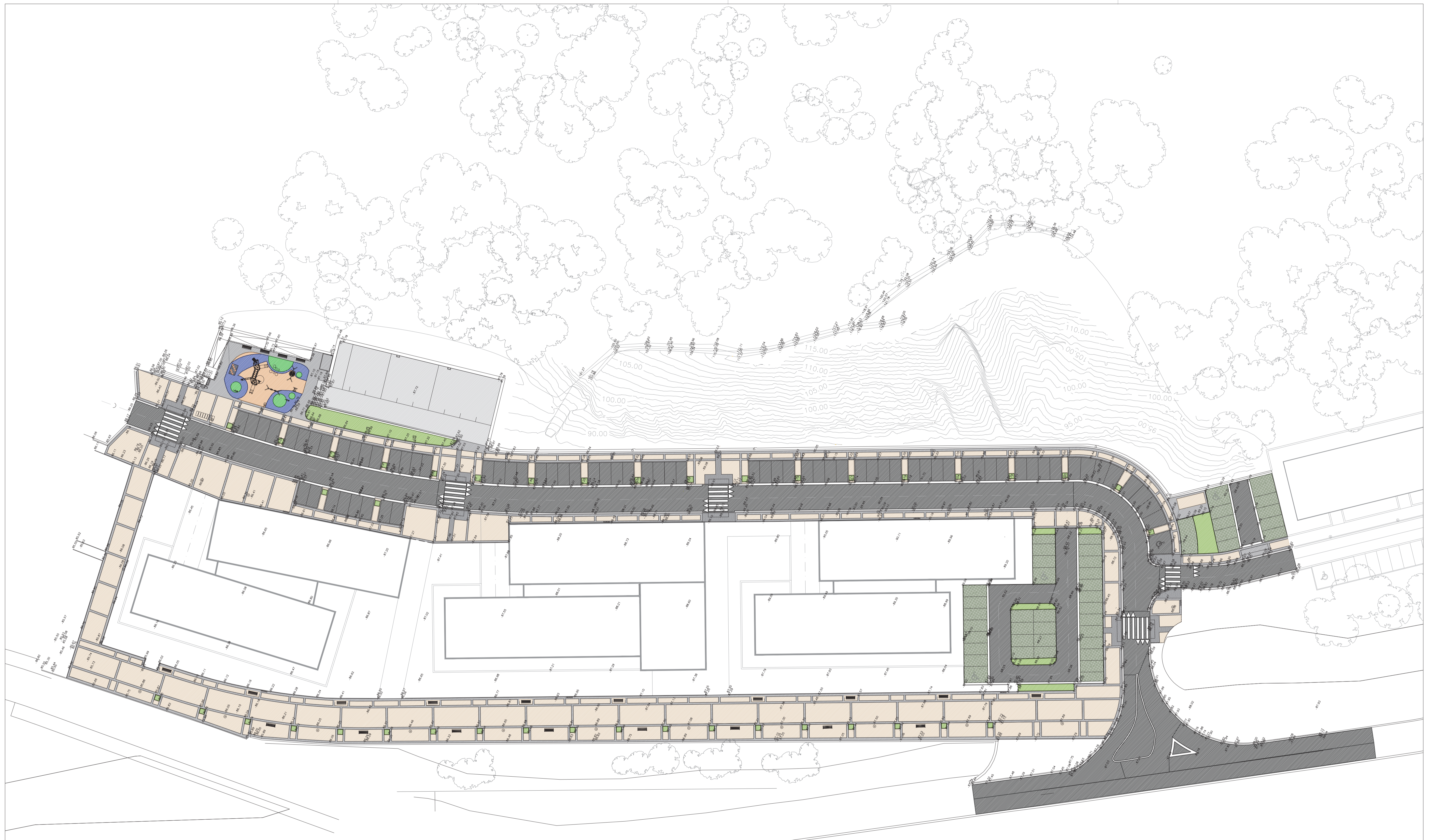
Hiri-Balazko
Sozialtasun Publikoaren

GOBERNO VASCO
Departamento de Empleo y Políticas Sociales











EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Garapen Politikakoko Saila

ESK006427F9-0035-4807-a79c-948cc9a057ae



LEYENDA

	ADOQUIN EN USO PEATONAL		CELOSIA EN APARCAMIENTO
	LOSA/CENEFRA EN USO PEATONAL		AGLOMERADO ASFÁLTICO
	LOSA ABOTONADA EN USO PEATONAL		HORMIGÓN PULIDO
	CESPED		PAVIMENTO DE CAUCHO

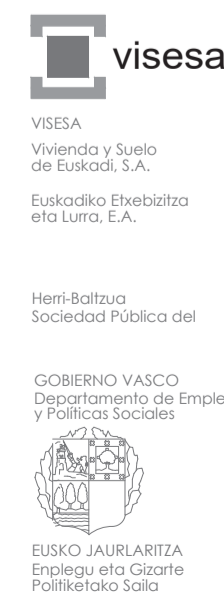


TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA-AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ, TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	INFORMACIÓN_ Urbanización recepcionada /		
PLANOJA:	Jasotako hirigintza		
ESCALA DIN-A1:	1/400	DIN-A3:	1/800
ESCALA DIN-A3:		FECHA:	DICIEMBRE-2021
		DATA:	
SUSTITUI:		SUSTITUIDO:	
ORDEZKATZENDU:		ORDEZKATUA:	
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARKITEKTOKA:			
FIRMA:			
SINADURA:			
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO		
EGLEA:			
Nº PLANO:	LU.04	REVISIÓN:	01
PLANO ZELA:		BERRIKUSPENA:	



ESK006247E9-0035-4B07-879c-948cc9a057ae



LEYENDA

- - - - LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROZ
- - - - LIMITE DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- - - - LIMITE LIC
LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
- - - - RETIRO 12 M
- - - - FLUJO PREFERENTE



TOLOSAKO UDALA

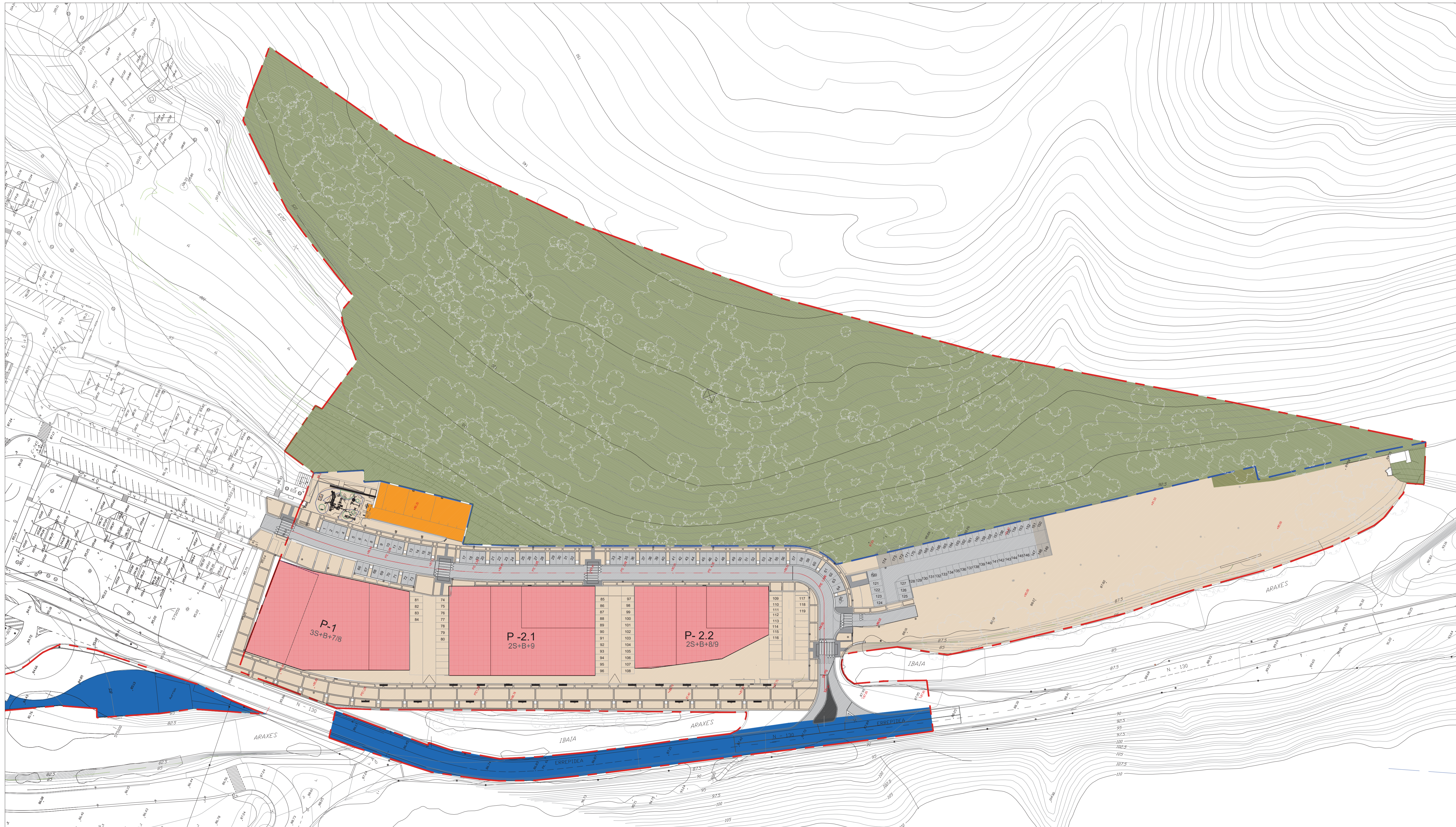
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMAROZ			N	
SUSTAPENA:	TOLOSA AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA				
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial				
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena				
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA				
KOKAPENA:					
PLANO:	ORDENACIÓN GENERAL /ANTOLAMENDU OROKORRA				
PLANOJA:					
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	DATA:	PLANO ZEA:		
1/400	1/800	DICIEMBRE-2021	O.01		
SUSTITUI:	SUSTITUI:	REVISIÓN:			
ORDEKATZENDU:	ORDEKATZUA:	BERRIKUSPENA:	01		
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO				
ARQUITECTOS:					
FIRMA:					
SINADURA:					
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO				
EGLEA:					

visea
 VISEA
 Ingeniería y Sumo de Estudios S.A.
 Euzkoakio Etebizieta 101 Lurto, E.A.
 Herri Batzua
 Sociedad Publica del
 GOBIERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Garapen Politikarako Saila

ESK066247F9-0035-4807-a79c-948cc9a057ae



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMARÓZ
- PARCELA RESIDENCIAL _ 8.635m²
- SISTEMA GENERAL COMUNICACIÓN VIARIA _ 3.833m²
- SISTEMA LOCAL COMUNICACIÓN VIARIA _ 5.950m²
- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES _ 35.000m²
- SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES _ 10.972,60 m²
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO _ 556,00 m²

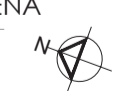


TOLOSako UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ		
SUSTIAPENA:	TOLOSA AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1-PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA /ANTOLAMENDU XEHATUA		
PLANOJA:			
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	DATA:	PLANO ZEA:
1/750	1/1500	DICIEMBRE-2021	O.02
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISOR:	
ORDEKATZEDU:	ORDEKATUA:	BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARKITEKTOK:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO		



VISEA
Visión e Susto
de Euzkadi S.A.
Euzkadi Etxelotza
eta Lurra, E.A.

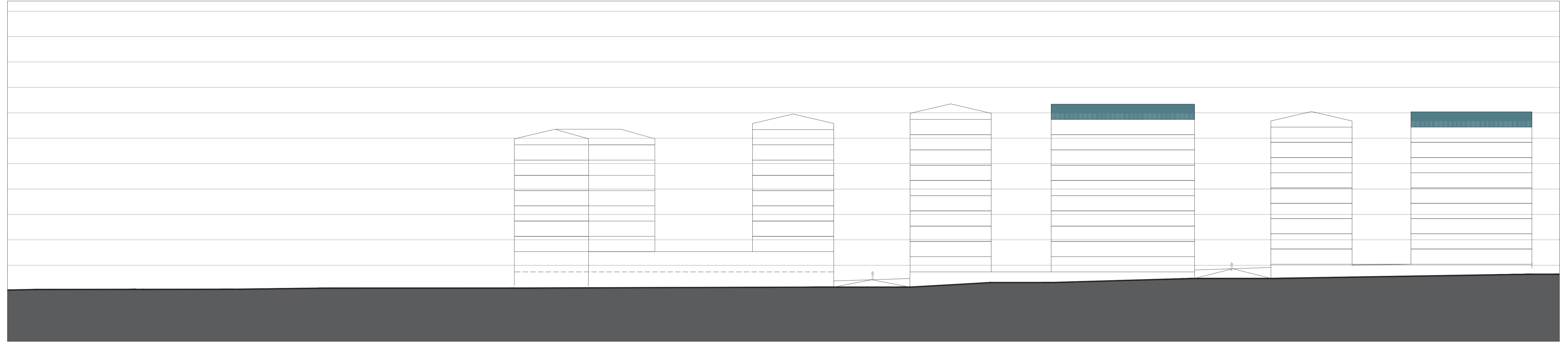
Hiri-Balaztegi
Sociedad Publica del

GOBERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales



EUSKO JAURLARITZA
Euzko eta Gasteizko
Politika Saila

Departamento de Empleo
y Políticas Sociales
VIA DE LA VIOLETA
Nº 140
48900 VITORIA-GASTEIZ
TEL: 945 00 11 28
WWW.GOB.VASCO.EU



ALZADO GENERAL DESDE PASEO RIO



ALZADO GENERAL DESDE CALLE AMAROS



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMAROS		
SUSTAPENA:	TOLOSA-AMAROS HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROYECTUAL:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROS. TOLOSA, GIPUZKOA		
KODIAPENA:			
PLANO:	ALZADOS GENERALES /ALTXAERA OROKORRAK		
PLANOJA:			
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
1/400	1/800	DICIEMBRE-2021	O.03
SUSTITUI:	SUSTITUIDO:	REVISIÓN:	
ORDEZKATZENDU:	ORDEZKATUA:	BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARKITEKTOK:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: EGLEA: LAURA GARCÍA ROPERO		



visesa
Visita y Suma de Eroski S.A.
Eroski Etebeltaza eta Lurra, E.A.

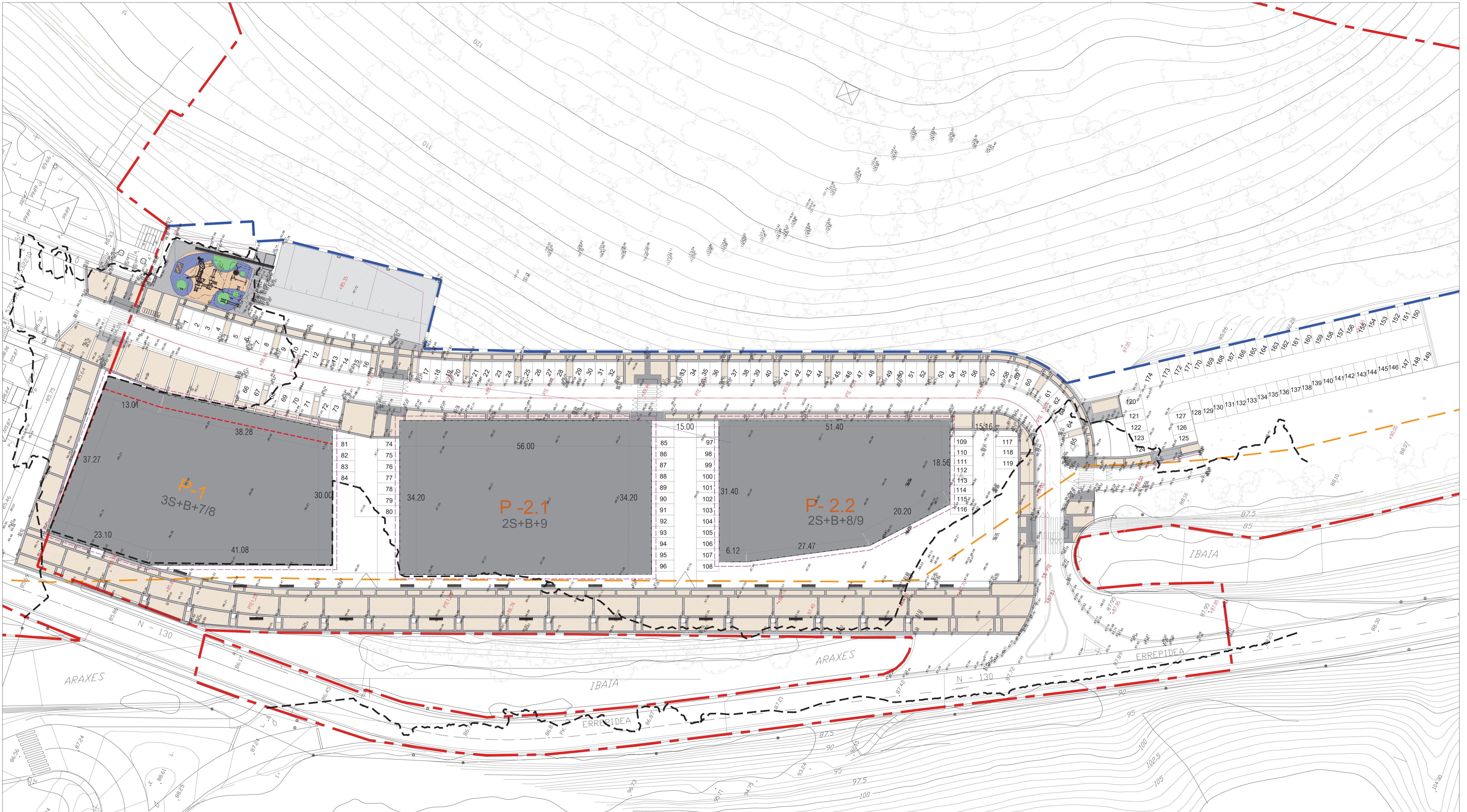
Hiri-Balituak
Societatik Publiko del

GOBERNO VASCO
Departamento de Empleo y Políticas Sociales



EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Gaiarke Politikarako Saila

ESK006247F9-0035-4B07-a79c-948cc9a057ae



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROSZ
- ALINEACION OFICIAL PARCELA
- ALINEACION MAXIMA SOBRE Y BAJO-RASANTE
- ALINEACION ORIENTATIVA PORCHE PLANTA BAJA
- FLUJO PREFERENTE

NOTA: Las rasantes son las recepcionadas del fin de obra del proyecto de urbanización.



TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

MODIFICACIÓN PEOU	P-1	P-2.1	P-2.2	(totales)
parcela privada (m2)	2.015,20	1.915,20	1.415,00	5.345,40
superficie residencial (m2) VPO	9.827,00	9.998,00	7.766,00	27.591,00
superficie residencial (m2) LIBRE	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00
superficie comercial (m2)	11.027,00	9.998,00	7.766,00	28.791,00
Edificabilidad s.r	104	111	81	296
nº viv estimadas	2.015,20	1.915,20	1.415,00	
ocupación máx. sótano	1.705,00	928	750	
ocupación máx. planta baja	1.145,00	1.115,00	920,00	
nº plantas de sótano	3	2	2	
Edificabilidad b.r	6.045,60	3.830,40	2.830,00	12.706,00
nº plazas garaje mínimo*	211	111	81	403
nº plazas bicicletas mínimo*	26	28	21	75
perfil máx. sobre rasante	B+7/8	B+9	B+9/8	
vuelo*	1,00	1,00	1,00	1,00

PROMOCIÓN: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMAROSZ
 SUSTIENEN: TOLOSA AMAROSZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA
 PROYECTO: 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial
 PROBLEMA: 2.ALDAKETA. Hasierako onespena

SITUACIÓN: ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROSZ. TOLOSA, GIPUZKOA
 KODIAREN: IBAIA

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES / LERROKADURAK ETA SESTRAK
 PLANOJA: ERREPIDEA

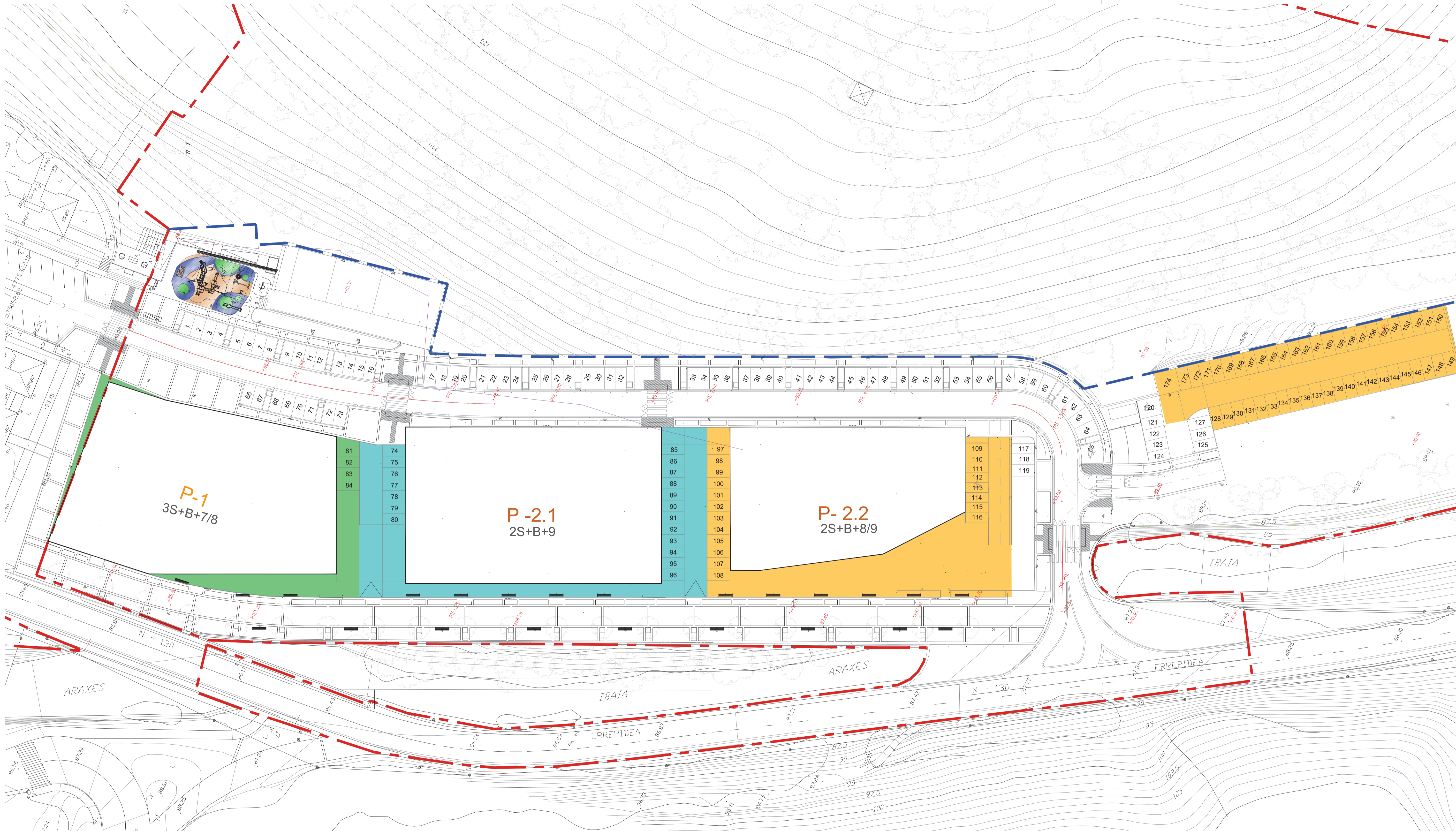
ESCALA DIN-A1: 1/400 DIN-A3: 1/800 FECHA: DICIEMBRE-2021 Nº PLANO: O.05
 ESCALA DIN-A2: 1/200 DIN-A4: 1/400

SUSTITUI: ORDEKATZEDU: 01
 ORDEKATZEDU: ORDEKATZEDU: BERRIKUSPENA:

ARQUITECTOS: CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
 ARQUITECTONIA: EGIEN

FIRMA: LAURA GARCÍA ROPERO
 SINADURA: EGIEN





LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROZ
- ALINEACION OFICIAL PARCELA
- PROPIEDAD Y USO PRIVADO
- PROPIEDAD PRIVADA CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN PLANTA BAJA
- PROPIEDAD Y USO PUBLICO A EJECUTAR POR LA PARCELA P-1
- PROPIEDAD Y USO PUBLICO A EJECUTAR POR LA PARCELA P-2.1
- PROPIEDAD Y USO PUBLICO A EJECUTAR POR LA PARCELA P-2.2
- PROPIEDAD Y USO PUBLICO URBANIZADO

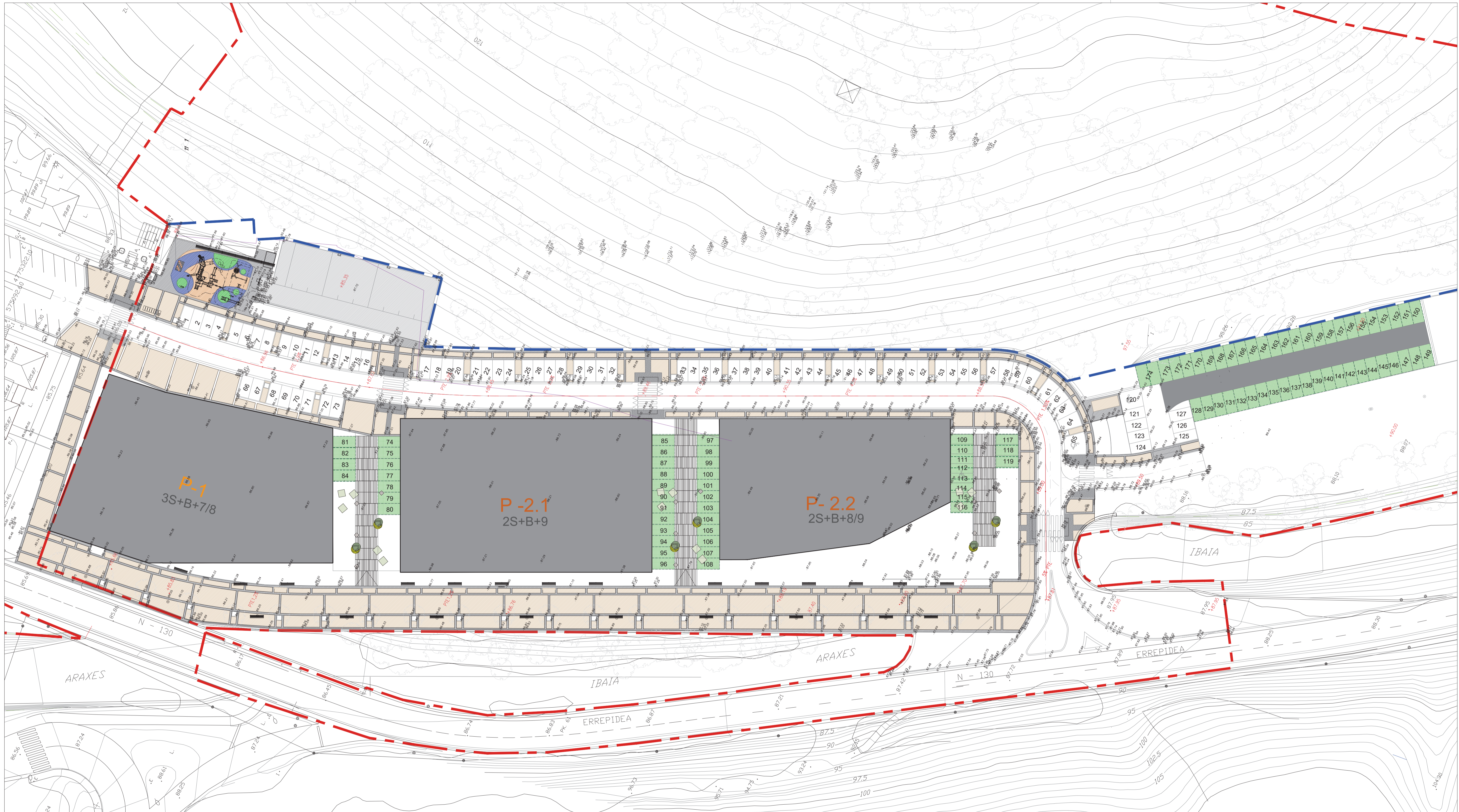


TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCION:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA TOLOSA-AMAROZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACION PUNTUAL. Aprobación Inicial		
	2.ALDAKETA. Hasierako onespena		
SITUACION:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	RÉGIMEN PROPIEDAD Y USO		
	ERABILERA ETA JABETZAREN ERABILERA		
ESCALA DIN-A1:	1/400	DIN-A3:	1/800
ESCALA DIN-A1:		FECHA:	DICIEMBRE-2021
		DATA:	
SUSTITUI:		SUSTITUIDO:	
ORDEZKATZEDU:		ORDEZKATUA:	
REVISOR:		BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTO:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARQUITECTONA:			
FIRMA:			
SINADURA:			
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO		
EGLEA:			

visesa
 VISESA Ingeniería y Sumo de Estudios S.A.
 Euzkoako Etxelotza eta Lurra, E.A.
 Herri-Balituak
 Sociedad Pública del
 GOBIERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Gaitze Politikako Sektorea

ESKIZOIA 6247E9-0035-4B07-a79c-948cc9a057ae



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA 20.1 AMAROZ
- CELOSIA EN APARCAMIENTO
- ALINEACION OFICIAL PARCELA
- LOSA ABOTONADA EN USO PEATONAL
- **NO!** Las tasas son las recepcionadas del fin de obra del proyecto de urbanización.
- AGLOMERADO ASFÁLTICO



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONSPENA BALDINTZEKIN

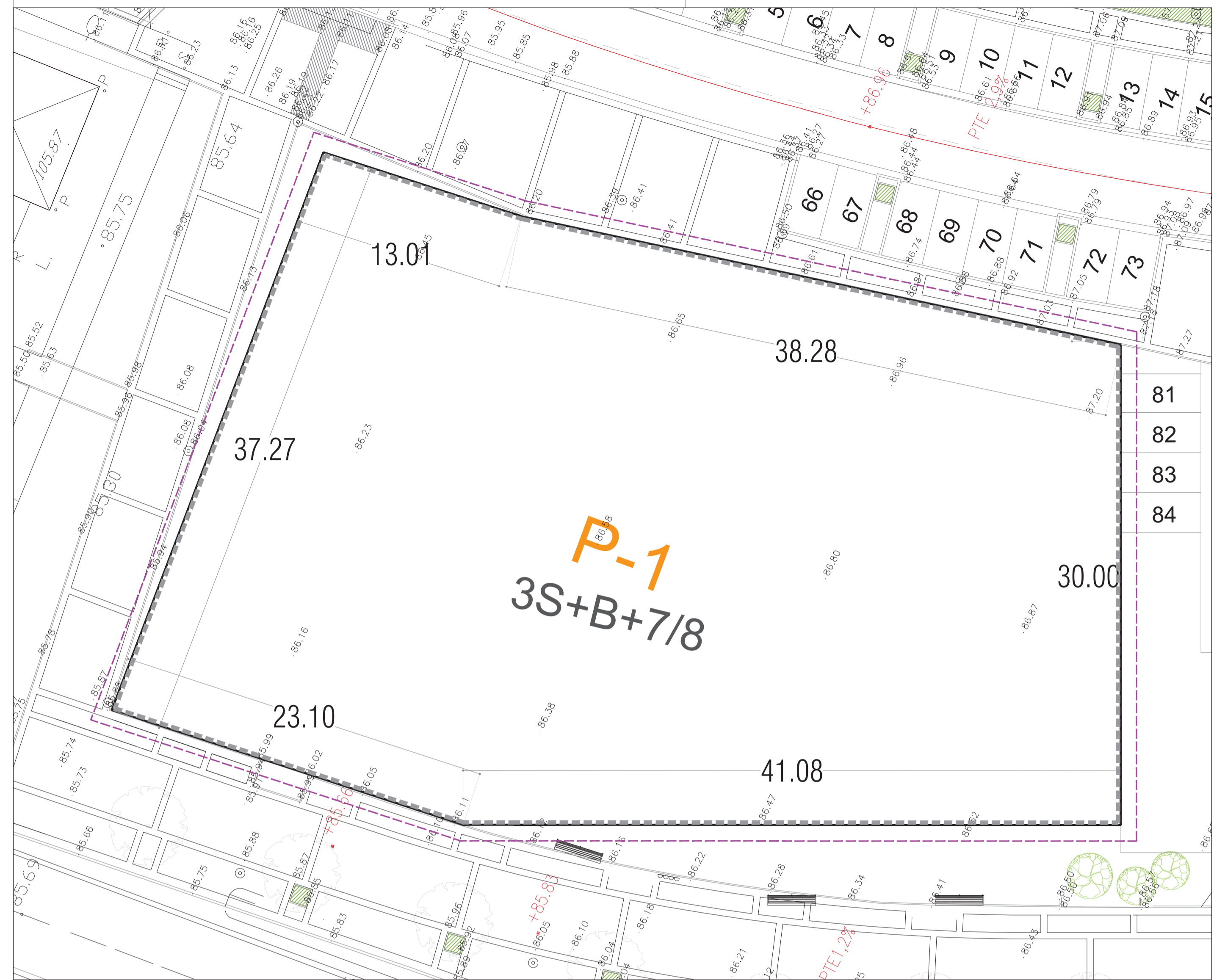
PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMAROZ		
SUSTAPENA:	TOLOSA-AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA		
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial		
PROBLEMA:	2. ALDAKETA. Hasierako onspena		
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ. TOLOSA, GIPUZKOA		
KOKAPENA:			
PLANO:	URBANIZACIÓN		
PLANOJA:	HIRIGINTZA		
ESCALA DIN-A1:	DIN-A3:	FECHA:	Nº PLANO:
1/400	1/800	DICIEMBRE-2021	U.04
SUSTITUI:	DIN-A3:	REVISIÓN:	
ORDEKATZEDU:	ORDEKATZU:	BERRIKUSPENA:	01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO		
ARQUITECTONIA:			
FIRMA:			
SINADURA:	ELABORADO POR: LAURA GARCÍA ROPERO		

visesa
 VISESA Ingeniería y Suministro de Estudios S.A.
 Euzkoako Etxelaitza eta Lurra, E.A.
 Hiri-Balazko Sociedad Pública del
 GOBIERNO VASCO
 Departamento de Empleo y Políticas Sociales
 EUSKO JAURLARITZA
 Enplegu eta Gaitze Politikako Sarea

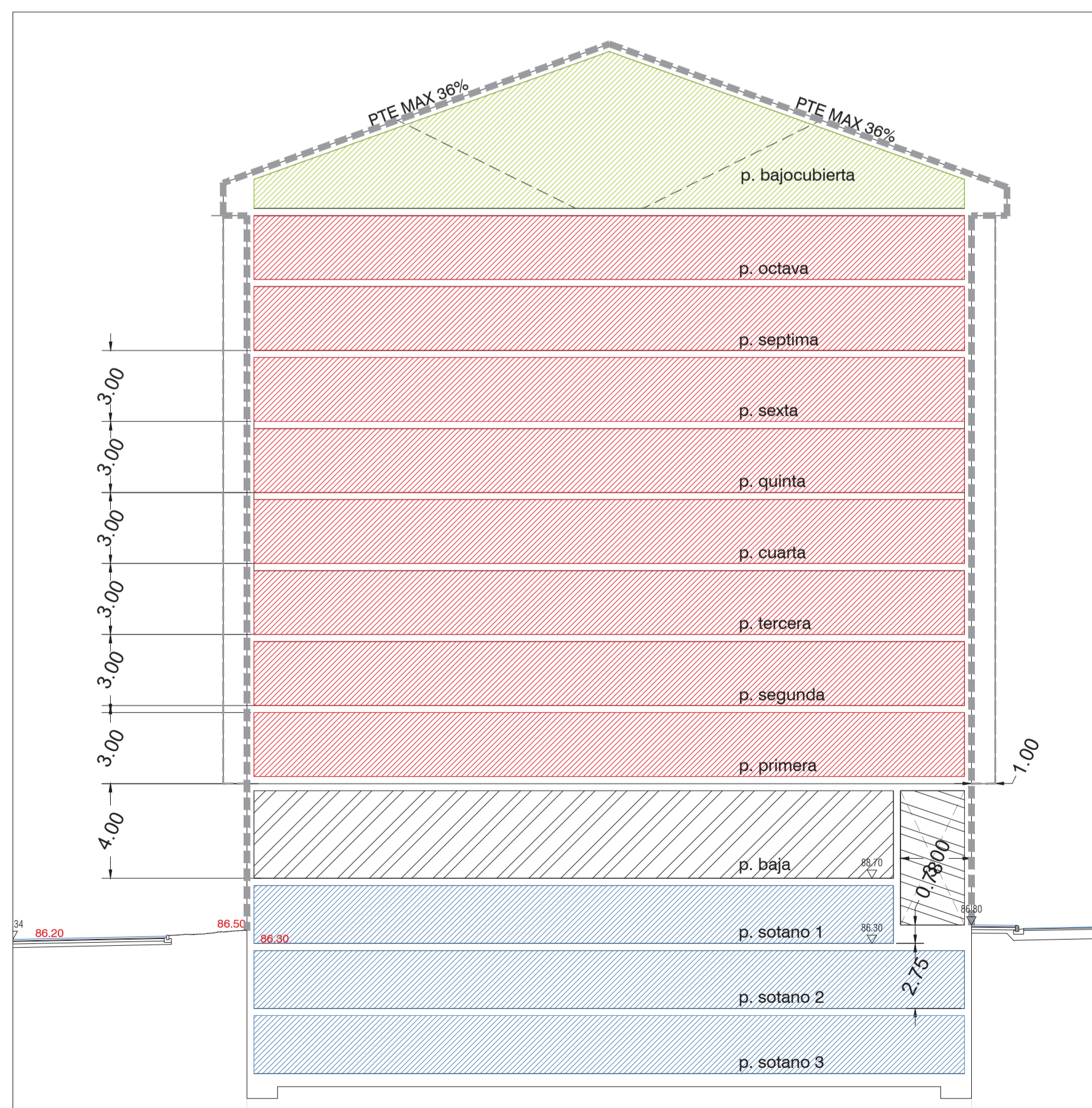
ESK0064247F9-0035-4B07-879c-948cc9a057ae



ALINEACIONES PLANTA BAJA



ALINEACIONES SOBRE Y BAJO RASANTE



MODIFICACIÓN PEOU	P-1
parcela privada (m2)	2.015,20
superficie residencial (m2) VPO	
superficie residencial (m2) LIBRE	9.827,00
superficie comercial (m2)	1.200,00
Edificabilidad s.r	11.027,00
nº viv estimadas	104
ocupación máx. sótano	2.015,20
ocupación máx. planta baja	1.705,00
ocupación máx. planta tipo	1.145,00
nº plantas de sótano	3
Edificabilidad b.r	6.045,60
nº plazas garaje mínimo*	211
nº plazas bicicletas mínimo*	26
perfil máx. sobre rasante	B+7/8
vuelo*	1,00

LEYENDA

- Parcela residencial Dominio y uso privado
- Parcela residencial servidumbre de uso publico en superficie
- Uso comercial en planta baja (orientativo)
- Porche en Planta Baja (orientativo)
- Alineacion maxima bajo-rasante
- Alineacion máxima plantas altas
- Vuelos máximos permitidos sobre suelo público
- Limite de parcela

NORMATIVA URBANÍSTICA. PARCELA 1

El perfil edificatorio será de B+7 en la mitad norte de la parcela colindante con el límite del ámbito y B+8 en la mitad sur de la parcela.

Vuelo máximo de 1,00 m.

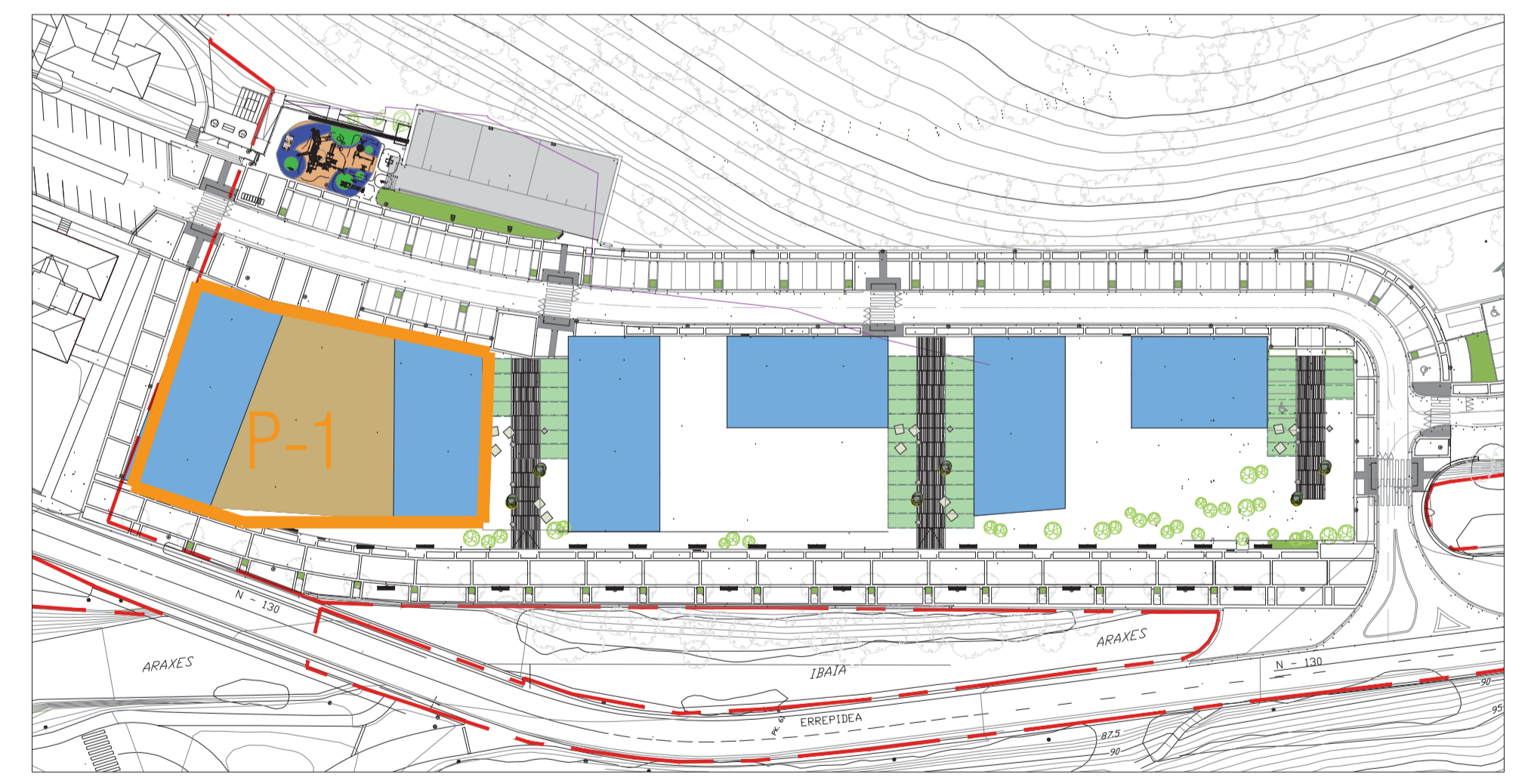
Se permite la edificación de tres sótanos.

La ocupación máxima de cada planta será la definida en el cuadro, pudiéndose superar un 10% siempre y cuando se justifique adecuadamente y lo autorice el Ayuntamiento.

Se permiten los usos de trasteros e instalaciones en BajoCubierta, dentro de la envolvente permitida.

En la planta baja, se permite incorporar a la edificación un porche de 3m a nivel de la calle, y podrá utilizarse para ajustar las necesidades técnicas necesarias de la normativa de accesibilidad e inundabilidad respecto a los accesos y usos de la planta baja (comercial, anexos y accesos a portales).

En todo caso se cumplirá el art.59 del vigente P.G.O.U. de Tolosa



PLANTA GENERAL



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ
SUSTAPENA:	TOLOSA AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial
PROBETUA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA
KODAPENA:	
PLANO:	FICHA PARCELA 1
ESCALA DIN-A1:	
ESCALA DIN-A2:	1/200
DIN-A3:	1/400
FECHA:	DICIEMBRE-2021
DATA:	
Nº PLANO:	F.01
PLANO ZEA:	
SUSTITUI:	
ORDEZKATZENDU:	
SUSTITUIDO:	
ORDEZKATUA:	
REVISIÓN:	01
BERRIKUSPEN:	
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARKITEKTONE:	
FIRMA:	
SINADURA:	
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO
EGILEA:	



VISA
Visión e Integración Social

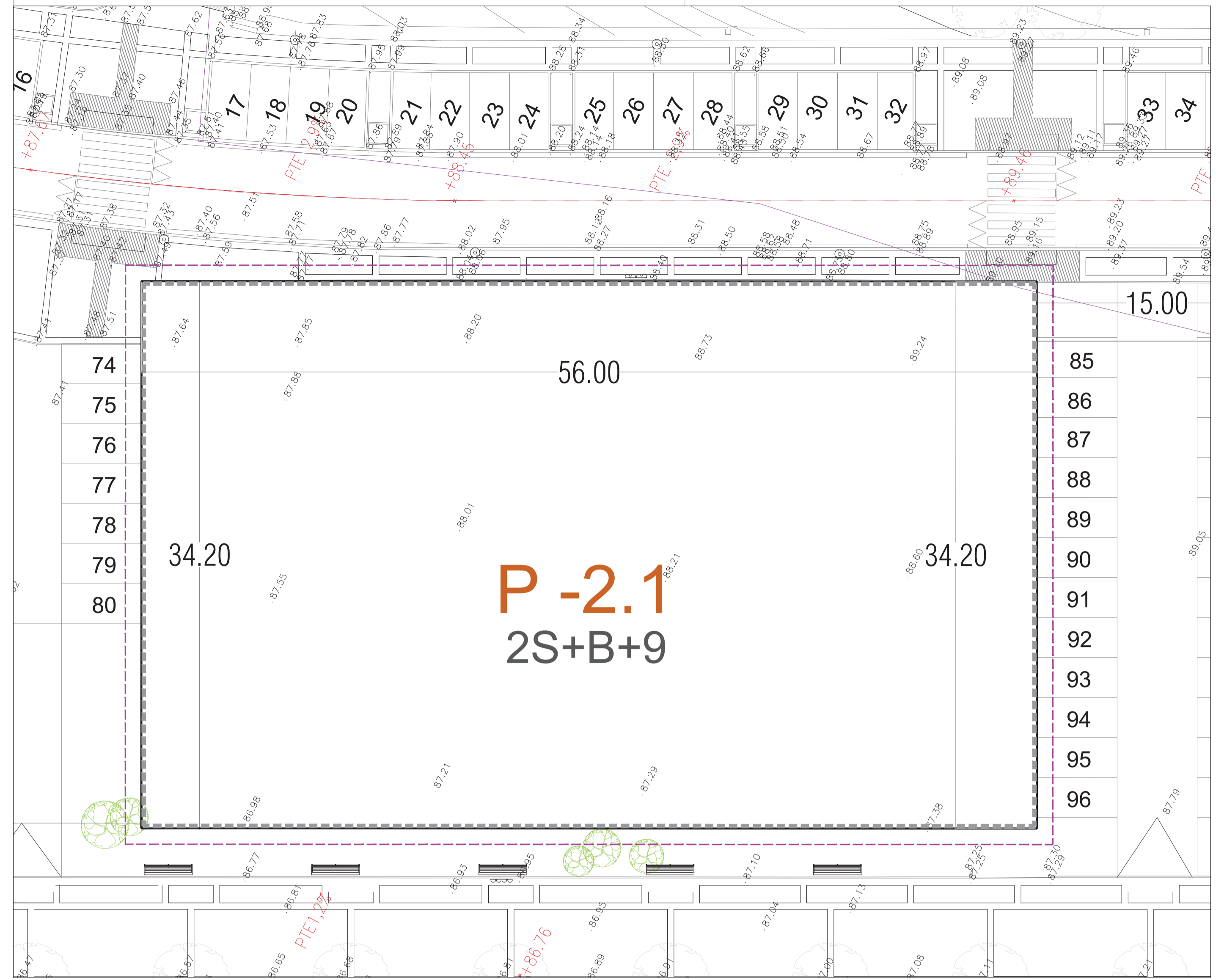
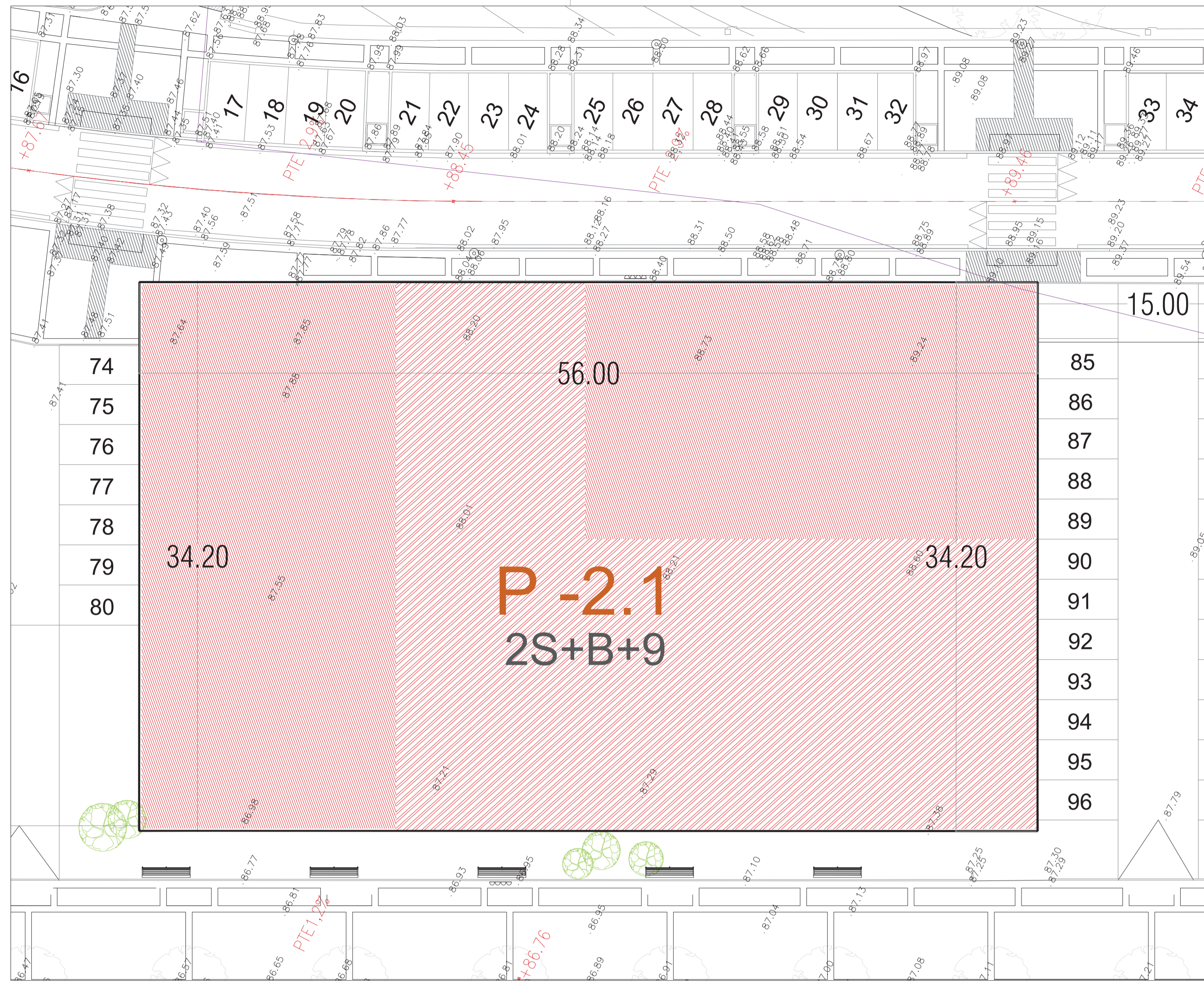
Hiri Batzuko
Societas Publica del

GOBIERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales



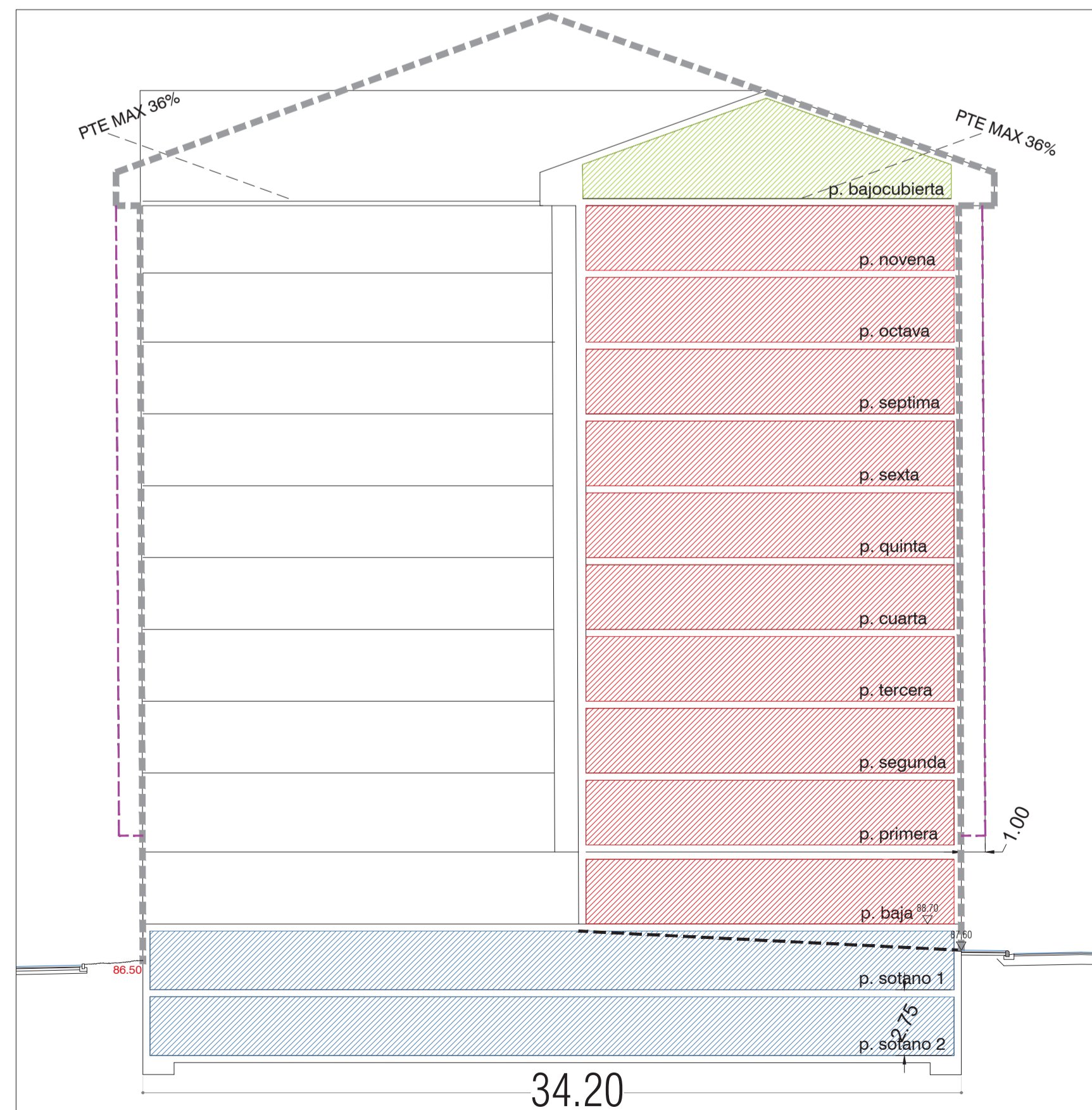
EUSKO JAURLARITZA
Euzko Jaurlaritzaren Logo

ESKUEK: 6247E9-0035-4807-a79c-948cc9a057ae



SECCIÓN TRANSVERSAL

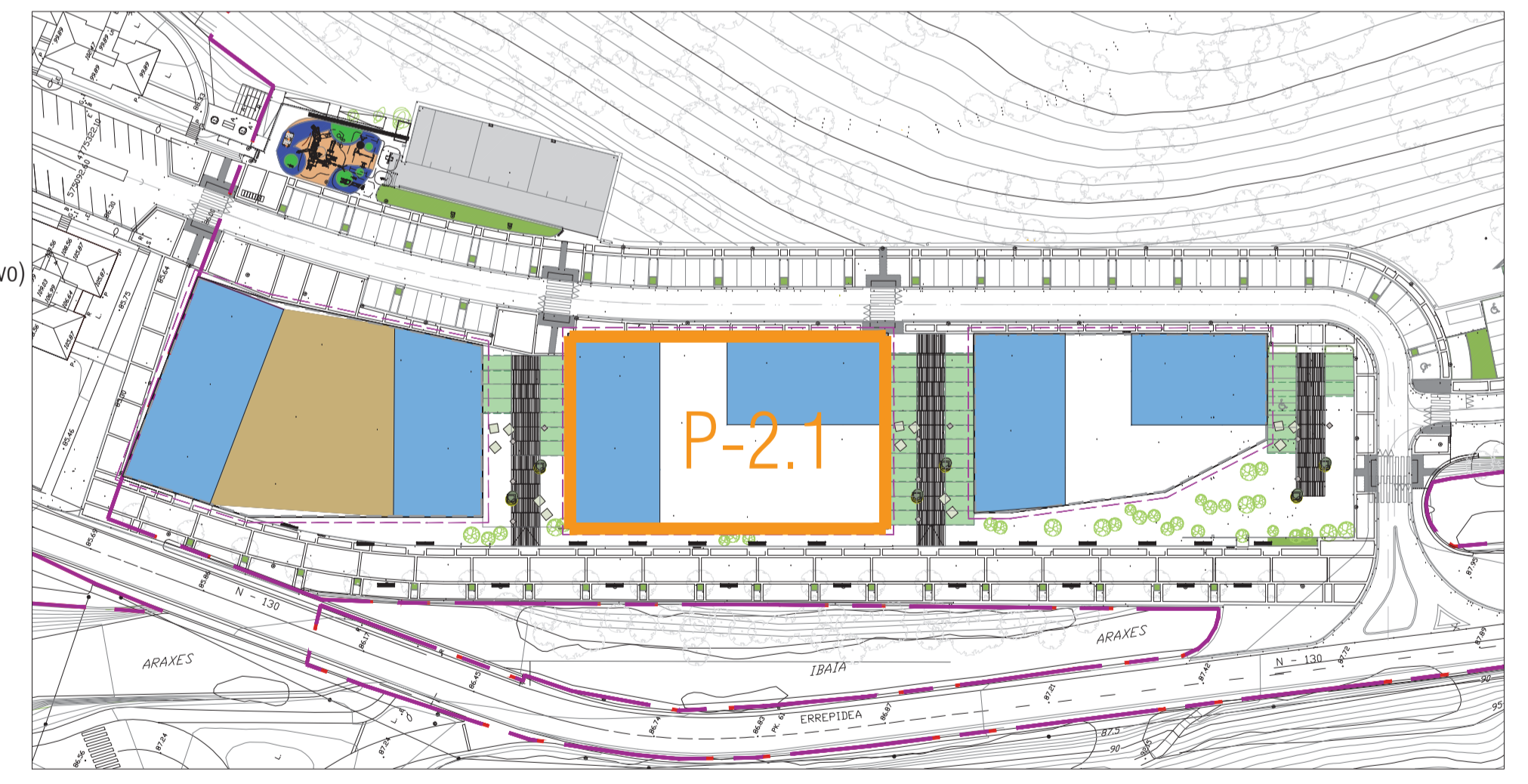
ALINEACIONES SOBRE Y BAJO RASANTE



MODIFICACIÓN PEOU	P-2.1
parcela privada (m2)	1.915,20
superficie residencial (m2) VPO	9.998,00
superficie residencial (m2) LIBRE	
superficie comercial (m2)	0,00
Edificabilidad s.r	9.998,00
nº viv estimadas	111
ocupación máx. sótano	1.915,20
ocupación máx. planta baja	928
ocupación máx. planta tipo	1.115,00
nº plantas de sótano	2
Edificabilidad b.r	3.830,40
nº plazas garaje mínimo*	111
nº plazas bicicletas mínimo*	28
perfil máx. sobre rasante	B+9
vuelo*	1,00

LEYENDA

- Parcela residencial Dominio y uso privado
- Parcela residencial servidumbre de uso publico en superficie (orientativo)
- Uso comercial en planta baja(orientativo)
- Porche en Planta Baja Servidumbre de uso publico en pb y edificable en plantas sotano y altas
- Alineacion maxima bajo-rasante
- Alineacion máxima plantas altas
- Vuelos máximos permitidos sobre suelo público
- Limite de parcela



PLANTA GENERAL

NORMATIVA URBANÍSTICA. PARCELA 2.1

El perfil edificatorio será de B+9 en toda la parcela.

Vuelo máximo de 1,00 m.

Se permite la edificación de dos sótanos.

La ocupación máxima de cada planta será la definida en el cuadro, pudiéndose superar un 10% siempre y cuando se justifique adecuadamente y lo autorice el Ayuntamiento.

Se permiten los uso de trasteros E instalaciones en BajoCubierta, dentro de la envolvente permitida.

En todo caso se cumplira el art.59 del vigente P.G.O.U. de Tolosa

PROMOCIÓN:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLOSA-AMARÓZ
SUSTAPENA:	TOLOSA-AMARÓZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial
PROBLEMA:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena
SITUACIÓN:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMARÓZ. TOLOSA, GIPUZKOA
KOKAPENA:	
PLANO:	FICHA PARCELA 2.1
PLANOJA:	
ESCALA DIN-A1:	1/200
ESCALA DIN-A3:	1/400
FECHA:	DICIEMBRE-2021
DATA:	
Nº PLANO:	F.02
PLANO ZEA:	
SUSTITUI:	
ORDEZKATZENDU:	
SUSTITUIDO:	
ORDEZKATUA:	
REVISOR:	BERRIKUSPENA: 01
ARQUITECTOS:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARKITEKTONE:	
FIRMA:	
SINADURA:	
ELABORADO POR:	LAURA GARCÍA ROPERO
EGILEA:	



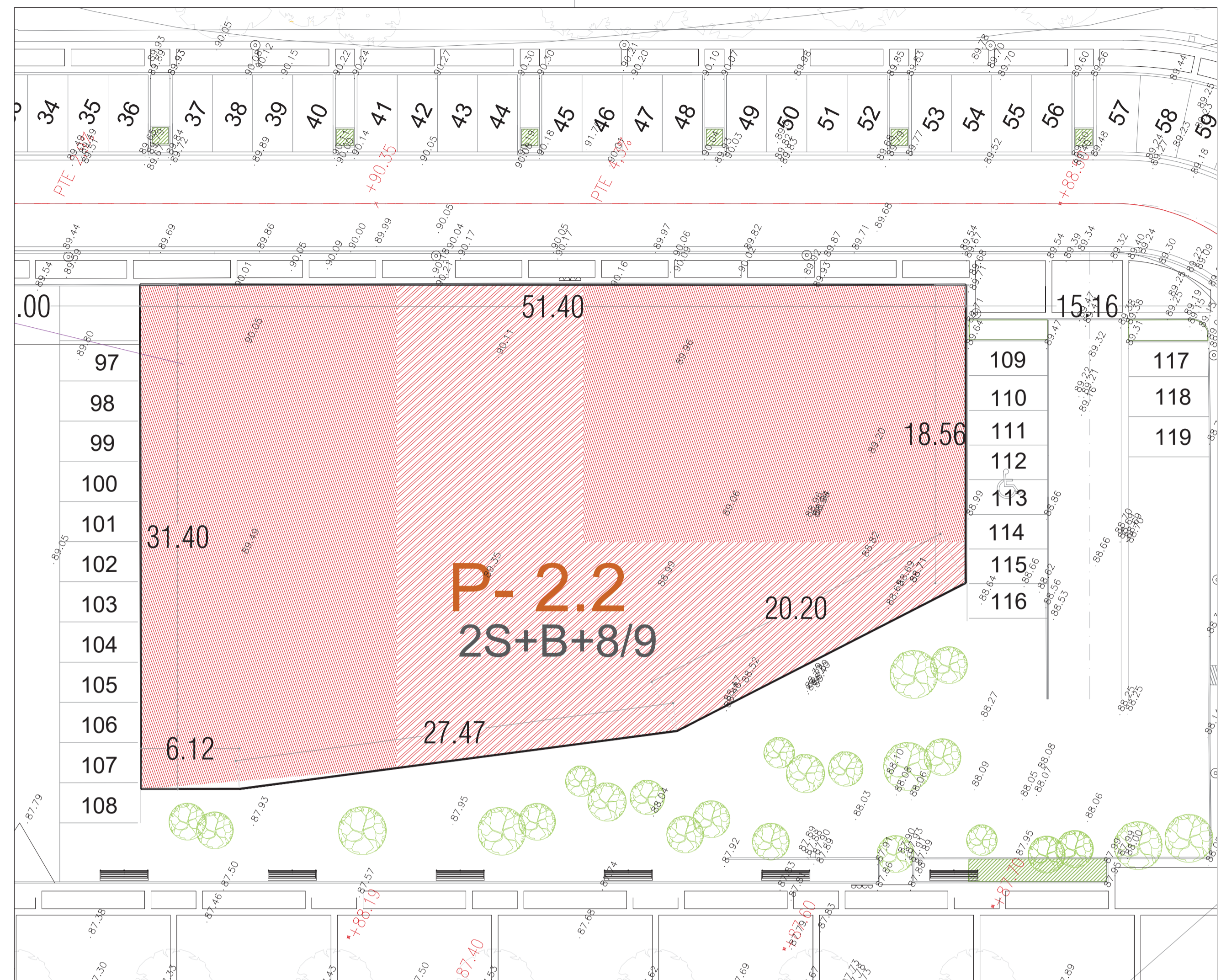
VISEA
Ingenieros y Arquitectos S.L.
Euzkoakko Etxelaitza eto Lurra, E.A.

Hiri-Balioak
Sociedad Publica del

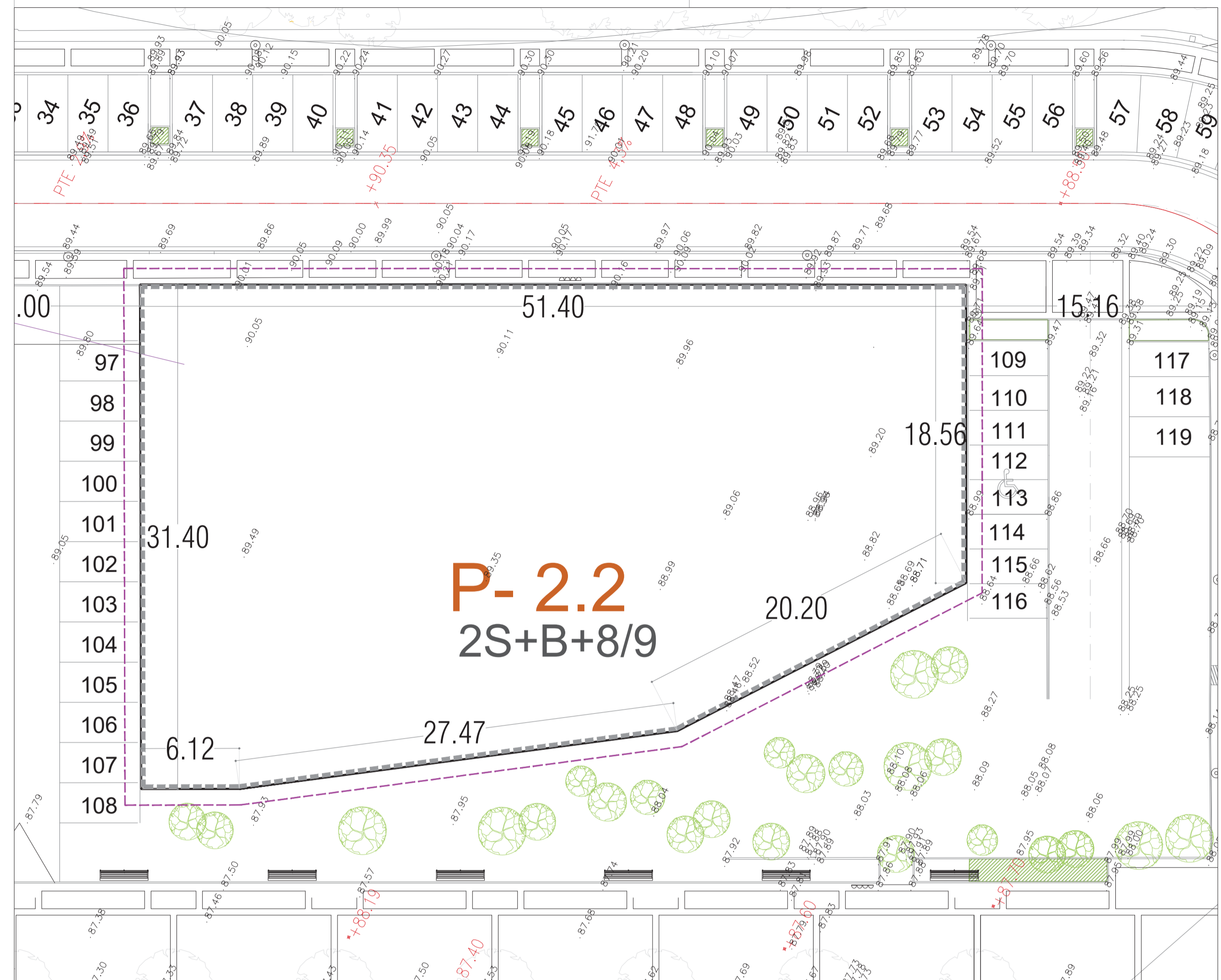
GOBIERNO VASCO
Departamento de Empleo
y Políticas Sociales



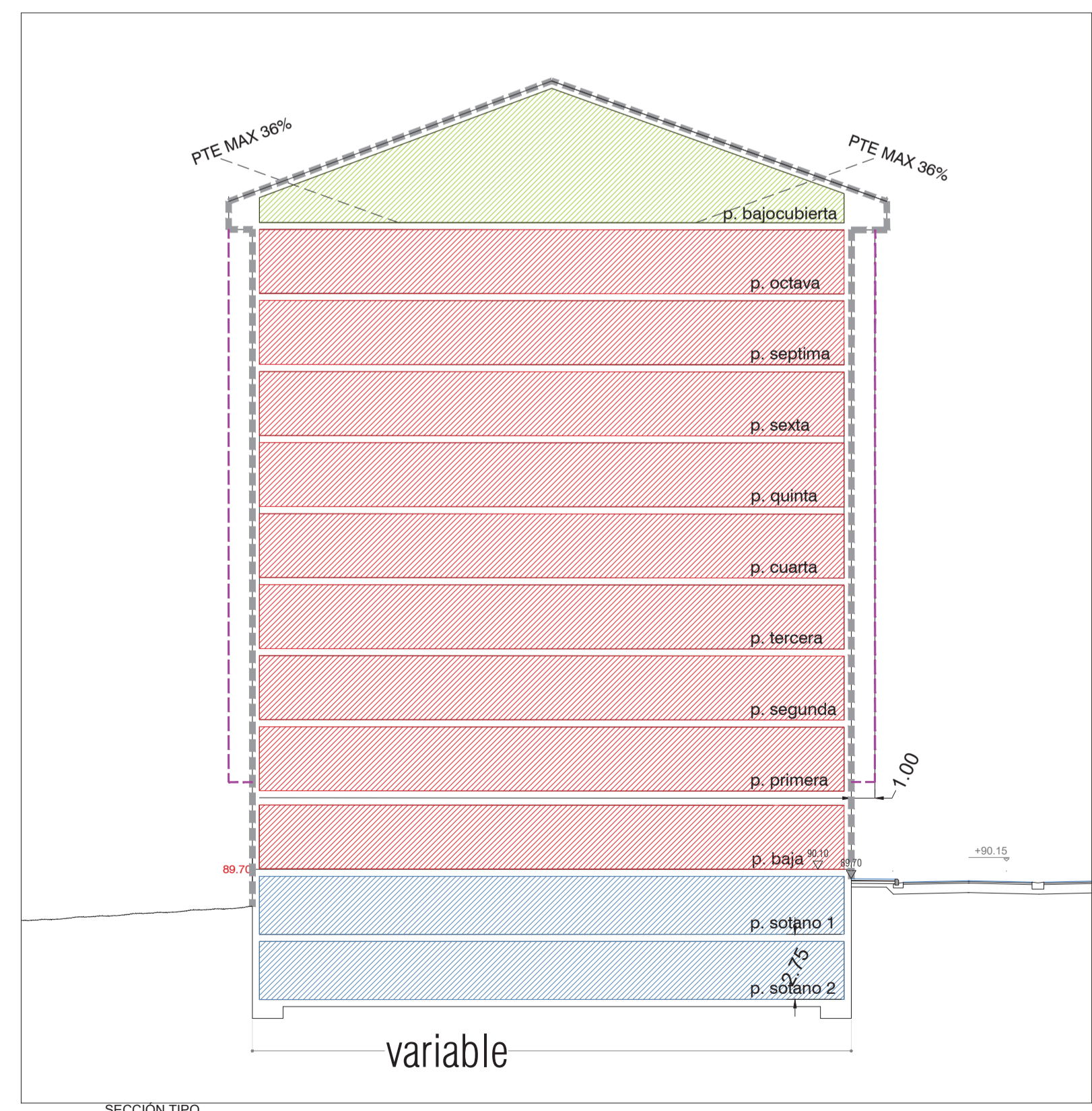
EUSKO JAURLARITZA
Enplegu eta Gaitze
Politikarako Saila



ALINEACIONES PLANTA BAJA



ALINEACIONES SOBRE Y BAJO RASANTE



SECCIÓN TIPO

MODIFICACIÓN PEOU	P-2.2
parcela privada (m2)	1.415,00
superficie residencial (m2) VPO	7.766,00
superficie residencial (m2) LIBRE	0,00
superficie comercial (m2)	0,00
Edificabilidad s.r	7.766,00
nº viv estimadas	81
ocupación máx. sótano	1.415,00
ocupación máx. planta baja	750
ocupación máx. planta tipo	920,00
nº plantas de sótano	2
Edificabilidad b.r	2.830,00
nº plazas garaje mínimo*	81
nº plazas bicicletas mínimo*	21
perfil máx. sobre rasante	B+9/8
vuelo*	1,00

LEYENDA

- Parcela residencial Dominio y uso privado
- Parcela residencial servidumbre de uso publico en superficie (orientativo)
- Uso comercial en planta baja(orientativo)
- Porche en Planta Baja Servidumbre de uso publico en pb y edificable en plantas sótano y altas
- Alineacion maxima bajo-rasante
- Alineacion máxima plantas altas
- Vueltos máximos permitidos sobre suelo público
- Limite de parcela

ENVOLVENTE MAXIMA PARCELA 2.2

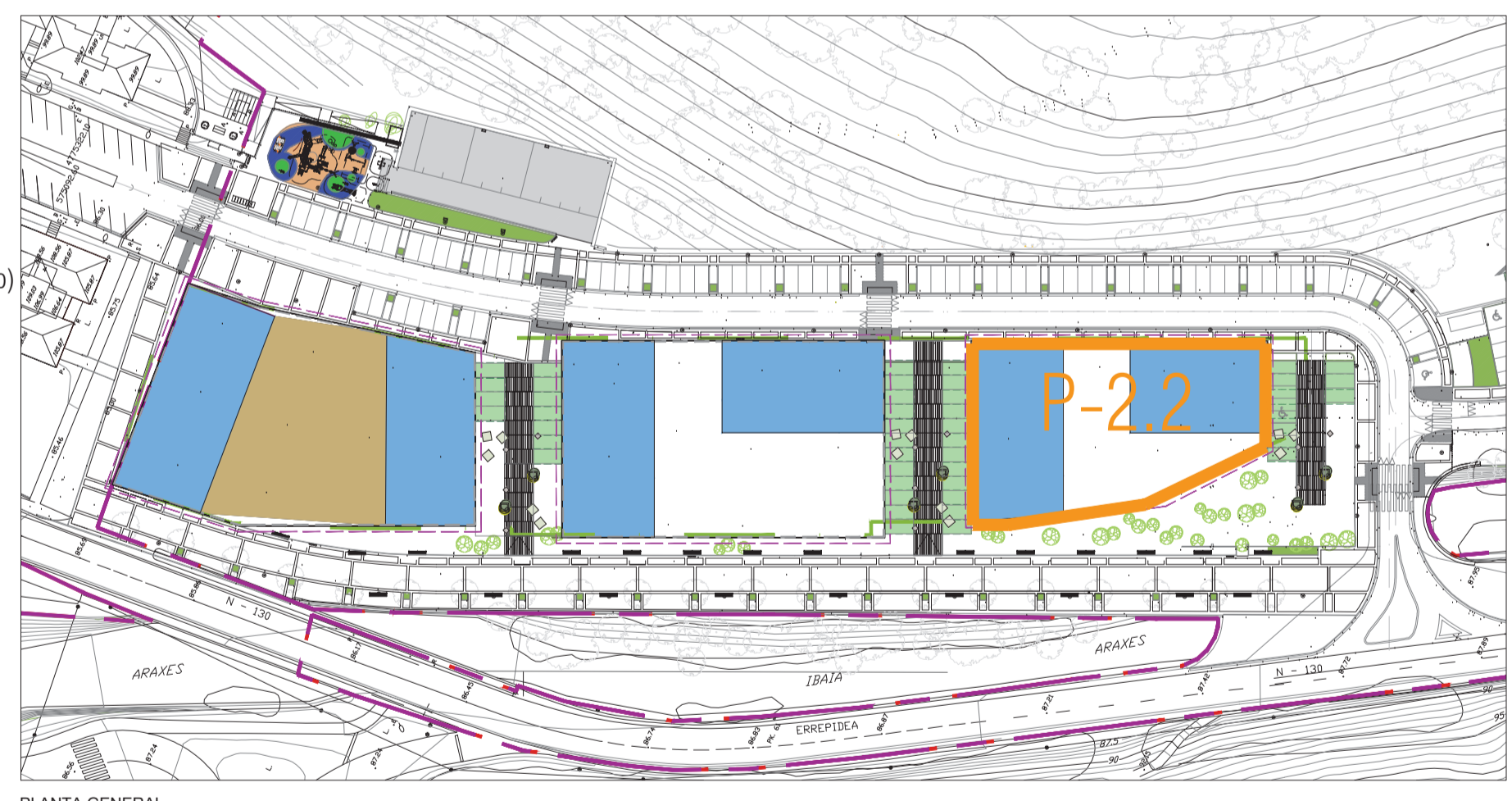
el perfil edificatorio será de B+9 en la mitad norte de la parcela colindante con la Parcela 2.1 y B+8 en la mitad sur de la parcela.

El vuelo estará permitido únicamente en la alineación al paseo del río Araxes y en la alineación a la Calle Barrio Amaro. Vuelo máximo de 1,00 m.

Se permite la edificación de dos sótanos.

La ocupación máxima de cada planta será la definida en el cuadro, pudiéndose superar un 10% siempre y cuando se justifique adecuadamente y lo autorice el Ayuntamiento.

En todo caso se cumplirá el art.59 del vigente P.G.O.U. de Tolosa



PLANTA GENERAL

PROMOCION:	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA TOLOSA-AMAROZ
SUSTIPENA:	TOLOSA AMAROZ HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDAPENA
PROYECTO:	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL. Aprobación Inicial
PROYECTU:	2.ALDAKETA. Hasierako onespena
SITUACION:	ÁREA 20.1- PAPELERA AMAROZ, TOLOSA, GIPUZKOA
KOKAPENA:	
PLANO:	FICHA PARCELA 2.2
ESCALA DIN.A1:	1/200
ESCALA DIN.A1:	1/200
ESCALA DIN.A2:	1/400
ESCALA DIN.A2:	1/400
FECHA:	DICIEMBRE-2021
FECHA:	DICIEMBRE-2021
Nº PLANO:	F.03
Nº PLANO:	F.03
SUBTITULO:	ORDENAZIUNA
SUBTITULO:	ORDENAZIUNA
REVISOR:	BERRIKSPENA
REVISOR:	BERRIKSPENA
REVISOR:	01
REVISOR:	01
ARQUITECTO:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARQUITECTO:	CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
ARQUITECTA:	
ARQUITECTA:	
FRMA:	
FRMA:	
INICIADA:	
INICIADA:	
ELABORADO POR:	Laura García Ropero
ELABORADO POR:	Laura García Ropero
EGUIA:	
EGUIA:	

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2021H1050001-Plan Berezia/Plan Berezia ()