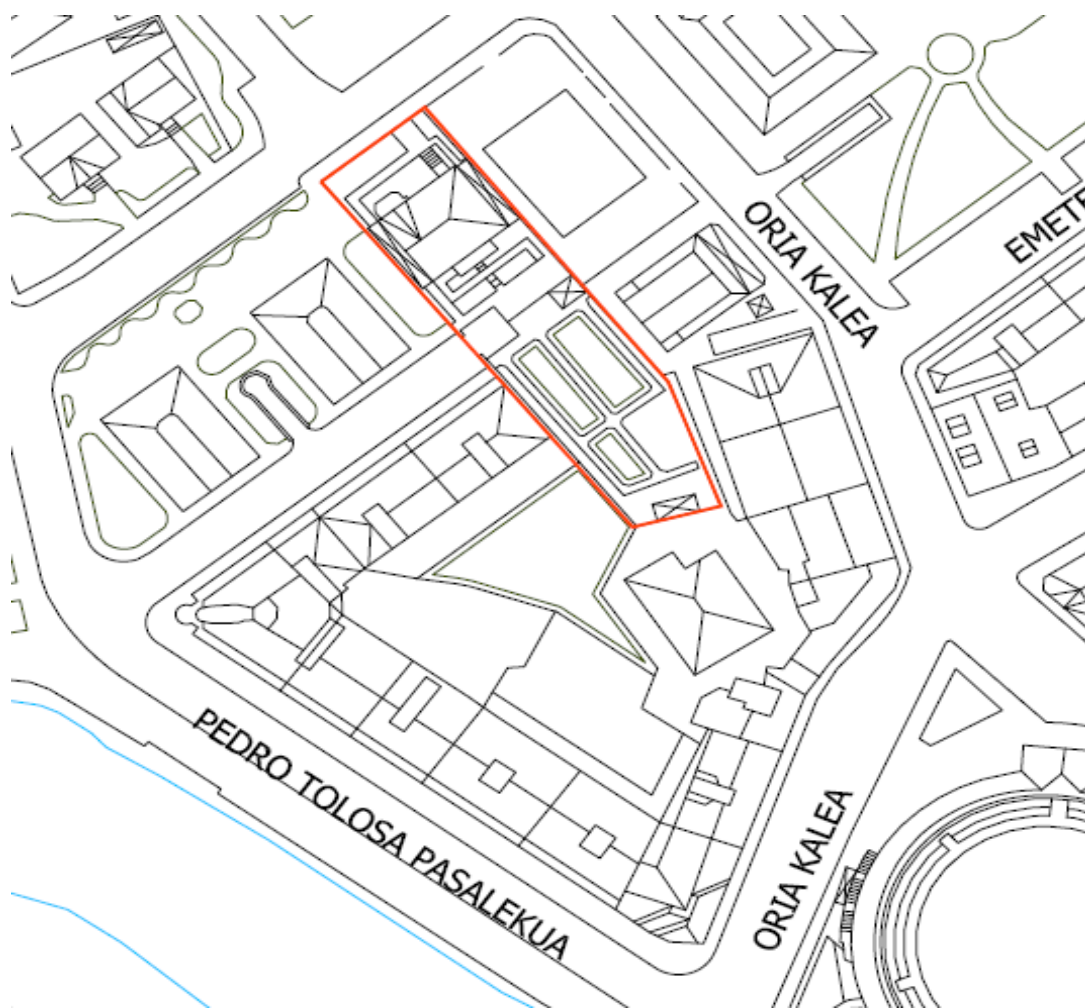


JAITZUBIA BARRI, S.L.U.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL “SUBÁMBITO 13.1. PASEO SAN FRANCISCO 37 DEL AAI N.º 7” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA

En Tolosa, a diciembre de 2021



ESKUBARRIOB-6485-4000-3300-b0000000000000

TOLOSAKO UDALA



2022ko urtarrilaren 27an Udaltzatza emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

INDICE

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Promotor y redactor del Estudio de Detalle

1.2.- Presentación del Restudio de Detalle.

1.3.- Ordenación Vigente.

2.- OBEJTO Y APLICACIÓN

2.1.- Necesidad del Estudio de Detalle.

2.2.- Ámbito.

2.3.- Alineaciones y rasantes propuestas.

2.4.- Regulación de vuelos autorizados en fachadas.

2.5.- Justificación de cumplimiento de superficies del subámbito 13.1 Paseo San Francisco nº 37 del PGOU de Tolosa.

3.- CUMPLIMIENTO CONDICIONANTES URAREN EUSKAL AGENTZIA (URA)

4.- DECRETO 46/2020, DE 24 DE MARZO, DE REGULACION DE LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACION DE LOS PLANES DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANISTICA.

5.- CONCLUSION.

6.- PLANOS

6.1.- Información

6.2.- Modificado.

6.3.- Encaje.

6.4.- Cumplimiento condicionantes URA.

1. ANTECEDENTES.

1.1. Promotor y redactor del Estudio de Detalle.

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

1.2. Presentación del Estudio de Detalle.

Este documento recoge el Estudio de Detalle del subámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa (en adelante PGOU) conocido como “13.1. Paseo San Francisco 37”, sito en el Paseo San Francisco número 37 de Tolosa, Gipuzkoa.

Los Estudios de Detalle se enmarcan en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante LvSU), concretamente en los artículos 73 y 74. Así, el artículo 73 establece en su apartado primero que los Estudios de Detalle “tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo” siendo su apartado segundo el que determina que los Estudios de Detalle deben circunscribirse a cualquiera de los siguientes puntos:

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

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones,



edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada”.

En este sentido, el objeto del Estudio de Detalle en cuestión tiene por finalidad definir las alineaciones y rasantes, así como modificar los vuelos definidos en la ficha urbanística del PGOU, todo ello sin alterar el destino del suelo, sin incrementar la edificabilidad prevista en el PGOU de Tolosa, ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas previstas en el planeamiento.

En relación con la documentación necesaria y en virtud del artículo 74, el presente Estudio de Detalle se conforma por los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa.
2. Planos de información.
3. Planos de ordenación modificados.
4. Planos de Encaje.
5. Planos cumplimientos condicionantes URA.

1.3. Ordenación vigente.

El vigente PGOU de Tolosa clasifica como suelo urbano no consolidado por carencia de la urbanización la totalidad del subámbito. El plano “Gráfico 2. Zonificación pormenorizada” del subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37 del PGOU de Tolosa califica como residencial de edificación abierta la parcela objeto de Estudio de Detalle.

Asimismo, el PGOU de Tolosa prevé la construcción de dos bloques con una edificabilidad sobre rasante total de 2.847 m² (t) y una edificabilidad bajo rasante total de 3.280 m² (t). Cada bloque recibe la siguiente edificabilidad:

- Bloque 1: 1.500 m² (t).
- Bloque 2: 1.347 m² (t).

Además, la edificabilidad de ambos bloques se divide de la siguiente forma:

- Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso residencial de promoción libre 100%:
 - Bloque 1: 1.200 m² (t).

- Bloque 2: 1.152 m2 (t).
- Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso terciarios, con inclusión de portales:
 - Bloque 1: 300 m2 (t).
 - Bloque 2: 195 m2 (t).

En cuanto a la altura y número de plantas de cada bloque, el PGOU permite lo siguiente:

- Bloque 1: Sótanos I, II, III + Planta baja + Plantas I, II, III, IV.
- Bloque 2: Sótanos I, II, III + Planta baja + Plantas I, II, III, IV, V + Planta ático.

Ni la edificabilidad, ni el número de plantas y alturas sufren alteración alguna.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

2.1. Necesidad del Estudio de Detalle.

La necesidad del presente Estudio de Detalle nace como consecuencia de la necesidad de ajustar el subámbito de la unidad tras el levantamiento topográfico actualizado y de dotar de vuelos todas las fachadas factibles de plantas superiores.

Tal y como se ha señalado, las determinaciones del presente Estudio de Detalle, en consonancia con el artículo 73 (LvSU) anteriormente citado, tienen por objeto:

- El señalamiento de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada: El PGOU de Tolosa establece en su artículo 59.3.A que las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas y, en su caso, en el subsuelo, serán las reflejadas en el PGOU o en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.
- La regulación de aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación definidos en la ordenación pormenorizada: El Estudio de Detalle reajusta, de acuerdo al artículo 59.4.B, los vuelos y retranqueos previstos por el PGOU de Tolosa.

En definitiva, tanto el objeto como la justificación del Estudio de Detalle están conforme a la LvSU y al PGOU de Tolosa.

2.2 Ámbito.

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con la parcela "a.20/13.1" delimitada por el PGOU de Tolosa vigente, en el subámbito urbanístico "13.1. Paseo San Francisco 37".

El límite que la ficha urbanística del PGOU de Tolosa señala para el subámbito urbanístico "13.1. Paseo San Francisco 37" se ha ajustado ligeramente a la realidad física de la parcela actual.

La superficie del ámbito según ficha urbanística del subámbito "13.1. San Francisco 3"7 es de 1.511,61 m². Se ha realizado levantamiento topográfico actualizado por la empresa INFOLUR Ingeniería comprobando las cotas y límites de la parcela que se adjunta dentro de los planos del presente estudio de detalle. Así, el límite del subámbito sufre un ligero ajuste ya que pasa a tener 1.547,02 m² tal y como se refleja en el plano "03.02" donde se aprecia el límite de la parcela que el PGOU de Tolosa establece y el límite de parcela que se propone mediante el presente Estudio de Detalle.



2.3. Alineaciones y rasantes propuestas.

A continuación del encaje del ámbito de la parcela, se presenta el plano modificado "Condiciones de la edificación y uso. Plantas y secciones (02.03), en el que se puede apreciar cinco variaciones, respecto a las fichas del PGOU:

- Encaje de alineaciones bajo rasante dentro del ámbito de la unidad. Se modifica las alineaciones bajo rasante dando respuesta a la alegación planteada por la comunidad de San Francisco nº 35. De esta forma, se puede cumplir con la servidumbre de paso descrita en el PGOU o con la ampliación de la rampa del edificio colindante (por parte de San Francisco nº35).
- Encaje de alineaciones sobre rasante dentro del ámbito de la unidad.
- Dotar de vuelos en todas las fachadas factibles de plantas superiores.
- Modificación de la Rasante de Planta baja, tras el posterior levantamiento topográfico.
- A petición de las alegaciones de vecinos de San Francisco nº 37, se elimina la salida de evacuación del garaje propuesta inicialmente en el patio de manzana y se resuelve dentro del Bloque nº1 salvando la cota de inundabilidad.



TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 27an Udaltzatza emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

2.4. Regulación de los vuelos autorizados en fachada.

La sección 1.ª del Capítulo 2 de las normas generales del PGOU de Tolosa relativo a las “*Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas «a»)*” recoge en su artículo 59.4.B) lo siguiente:

“Artículo 59. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.20 Residencial de edificación abierta». 4. Otras condiciones. B. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares– y abiertos –balcones, terrazas y análogos–. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 50% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60% de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m, se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios urbanísticos vigentes en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1,50 metros.

Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan

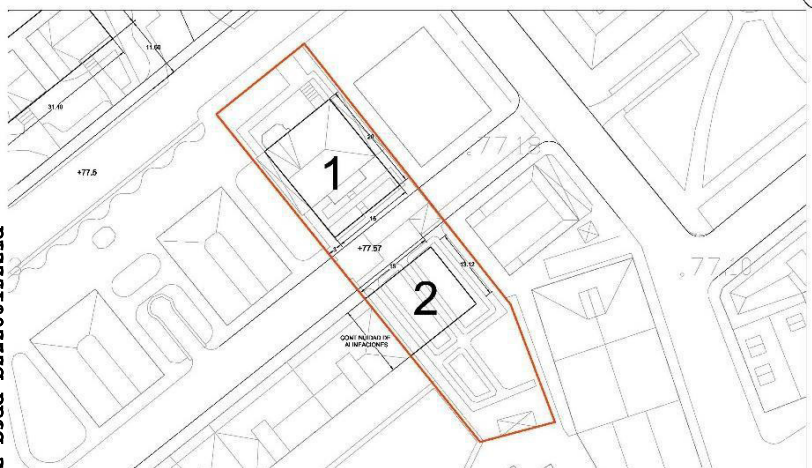
General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento, que quedan expresamente habilitadas para ello".

Asimismo, el mismo precepto en cuestión, señala al final del artículo que **"las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento, que quedan expresamente habilitadas para ello"**.

Por lo expuesto, teniendo en cuenta este último párrafo y las condiciones físicas reales de la parcela "a.20/13.1" y su entorno, se propone la posibilidad de adosar los vuelos del bloque dos (2) al edificio existente (San Francisco Atzekalea nº39.A) de tal manera que pueda cubrirse la fachada medianera de la finca colindante y que desmerece la estética de los edificios.

Se adjunta foto de la fachada medianera:

13. LASKOAIN
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



ESKURBERRIA-005-0485-4000-0360-002208113015d



2.5. Justificación de cumplimiento de superficies del subámbito 13.1 Paseo San Francisco nº 37 del PGOU de Tolosa.

Tal y como se observa en la tabla que se adjunta, la superficie del dominio público es ligeramente superior a la determinada por el planeamiento vigente. En el plano presentado 03.06 "Encaje. Superficie del Subámbito 13.1." se observa claramente que se incrementa dicha superficie pública.

	PGOU TOLOSA			ESTUDIO DE DETALLE			CUMPLE (SI/NO)
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO	Suelo urbano no consolidado por falta de urbanización (1.512 m ²)			Suelo urbano no consolidado por falta de urbanización (1.547m ²)			SI
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (m²)	Uso privado Sect. Tercera	495	547,80	Uso privado Sect. Tercera	495	576,00	SI
	Uso privado. Garaje uso e t a accesorios	0		Uso privado. Garaje uso e t a accesorios	28,20		
	Uso privado No edificable	52,80	Uso privado No edificable	52,80			
	Zonas de uso público	964,20	964,20	Zonas de uso público	971,00	971,00	
RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS	Viviendas libres			Viviendas libres			SI
Nº VIVIENDAS	No se especifica			No se especifica			SI
PERFIL DEL EDIFICIO	BLOQUE 1	III+BS+IV		BLOQUE 1	III+BS+IV		SI
	BLOQUE 2	III+BS+V+A		BLOQUE 2	III+BS+V+A		SI



2022ko urtarilaren 27an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

	TOLOSAKO HAPO			XEHETASUN AZTERLANA			BETETZEN DU (BAI/EZ)
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA	Urbanizazio gabeziagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua (1.512 m2)			Urbanizazio gabeziagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua (1.547m2)			BAI
KALIFIKAZIO XEHATUA (m2)	Erabilera pribatua Hirugarren sekt.	495	547,80	Erabilera pribatua Hirugarren sekt.	495	576,00	BAI
	Erabilera pribatua. Garajea eta erab. osagarriak	0		Erabilera pribatua. Garajea eta erab. osagarriak	28,20		
	Erabilera pribatua Eraikiezina	52,80	Erabilera pribatua Eraikiezina	52,80			
	Erabilera publikoko eremuak	964,20	964,20	Erabilera publikoko eremuak	971,00	971,00	

ETXEBIZITZEN ERREGIMENA	Etxebizitza libreak		Etxebizitza libreak		BAI
ETXEBIZITZA KOPURUA	Ez da zehaztu		Ez da zehaztu		BAI
ERAIKINAREN PROFILA	1 BLOKEA	III+BS+IV	1 BLOKEA	III+BS+IV	BAI
	2 BLOKEA	III+BS+V+A	2 BLOKEA	III+BS+V+A	BAI

TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 27an Udaltzaitez eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



3. CUMPLIMIENTO CONDICIONANTES URAREN EUSKAL AGENTZIA (URA).

La parcela "a.20/13.1" se sitúa dentro de la margen izquierda del río Oria a una distancia inferior a 100 metros que entra dentro de la Zona de Policía de URA. Por lo tanto y, tras la consulta realizada a URA, se requiere garantizar la estanquidad de los garajes subterráneos para la avenida de 500 años de retorno.

Por ello, se han previsto la ejecución de muros de hormigón perimetrales cerrados por unas barreras anti-inundación homologadas en los accesos a portales y garaje. Los forjados de la planta baja se calcularán para soportar una sobrecarga de agua equivalente a la altura de la avenida T500.

Se garantiza la evacuación del garaje mediante una escalera sobreelevada por encima de la cota de avenida T500 situada en el bloque 1.

4. DECRETO 46/2020, DE 24 DE MARZO, DE REGULACION DE LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACION DE LOS PLANES DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANISTICA.

El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco con número 63 en fecha 31 de marzo de 2020, establece que su artículo 6.2:

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

Por lo tanto, el presente Estudio de Detalle no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

5. CONCLUSIÓN.

En atención a lo indicado, el objetivo del conjunto de las propuestas de este Estudio de Detalle es el de determinar las condiciones urbanísticas adecuadas para la construcción e implantación de los dos bloques previstos por el PGOU en la parcela “a.20/13.1”.

En esta nueva revisión, se han dado por aceptadas las dos alegaciones que se contestaron consistentes en:

- Modificar la superficie bajo rasante para permitir cumplir con la servidumbre de paso hacia San Francisco nº 35 (siempre y cuando URA lo permita) o la posibilidad de ampliación de la rampa de garaje de San Francisco nº 35. (Obras a realizar a cargo de San Francisco nº 35).



TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

- Eliminar la salida de evacuación del garaje propuesta inicialmente en la plaza o patio de manzana común y trasladarla dentro del edificio o bloque nº 1, cumpliendo con las cotas de inundabilidad.

6. PLANOS.

6.1. Información.

- 0.1. Situación y Emplazamiento.
- 1.1. Planta de Ordenación. Definición geométrica.
- 1.2. Zonificación Pormenorizada.
- 1.3. Condiciones de Edificación y uso. Plantas y secciones.
- 1.4. Condiciones de Ejecución.

6.2. Modificado.

- 2.1. Planta de Ordenación Definición geométrica - Modificado.
- 2.2. Zonificación Pormenorizada - Modificado.
- 2.3. Condiciones de Edificación y uso. Plantas y secciones – Modificado.
- 2.4. Condiciones de Ejecución – Modificado.

6.3. Encaje.

- 3.1. Límite del Subámbito 13.1.
- 3.2. Límite del Subámbito Modificado.
- 3.3. Límites del Subámbito superpuesto.
- 3.4. Bajo Rasante – Alineaciones superpuestas.
- 3.5. Sobre Rasante – Alineaciones superpuestas.
- 3.6. Superficies del ámbito 13.1

6.4. Cumplimiento condiciones URA.

- 4.1. Información de la parcela.
- 4.2. Planta Baja – Sistemas de retención.

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

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

ESKATZAILEAREN DATUAK - DATOS SOLICITANTE

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

JARDUKETEN DATUAK - DATOS DE LAS ACTUACIONES

Jarduketaren deskribapena Descripción de la actuación:	Estudio de Detalle del subámbito 13.1. San Francisco 37 para la promoción de 23 viviendas, locales y garajes.
Espedientearen erreferentzia Referencia del expediente:	REF: CO-2020/197

JARDUKETAREN KOKAPENA / LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

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

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

* Bete beharreko eremuak
 * Campos de obligado cumplimiento

** Derrigorrezkoa da ordezkari-tza egiaztatzea
 ** Debe acreditarse la representatividad

Egoitza Nagusia - Sede Principal

Orio, 1-3
 01010 Vitoria-Gasteiz.
 Tel.: +34 945 011 700

Mediterraneoko Arroen Bulegoa
 Oficina de las Cuenas Mediterráneas

Portal de Foronda, 9-11
 01010 Vitoria-Gasteiz
 Tel.: +34 945 011 898

Mendebaldeko Kantauriar Arroen Bulegoa
 Oficina de las Cuenas Cantábricas Occidentales

Alameda Urquijo, 36 - 7.
 48011 Bilbao
 Tel.: +34 944 033 800

Ekialdeko Kantauria Arroen Bulegoa
 Oficina de las Cuenas Cantábricas Orientales

Intxaurren, 70
 20015 Donostia / San Sebastián
 Tel.: +34 943 024 800

ESKUBARRIAREN 27AN UDALBATZAK EMANA



TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

RSKUBA88888888-6488-4888-8888-888888888888



TOLOSAKO UDALEKUA

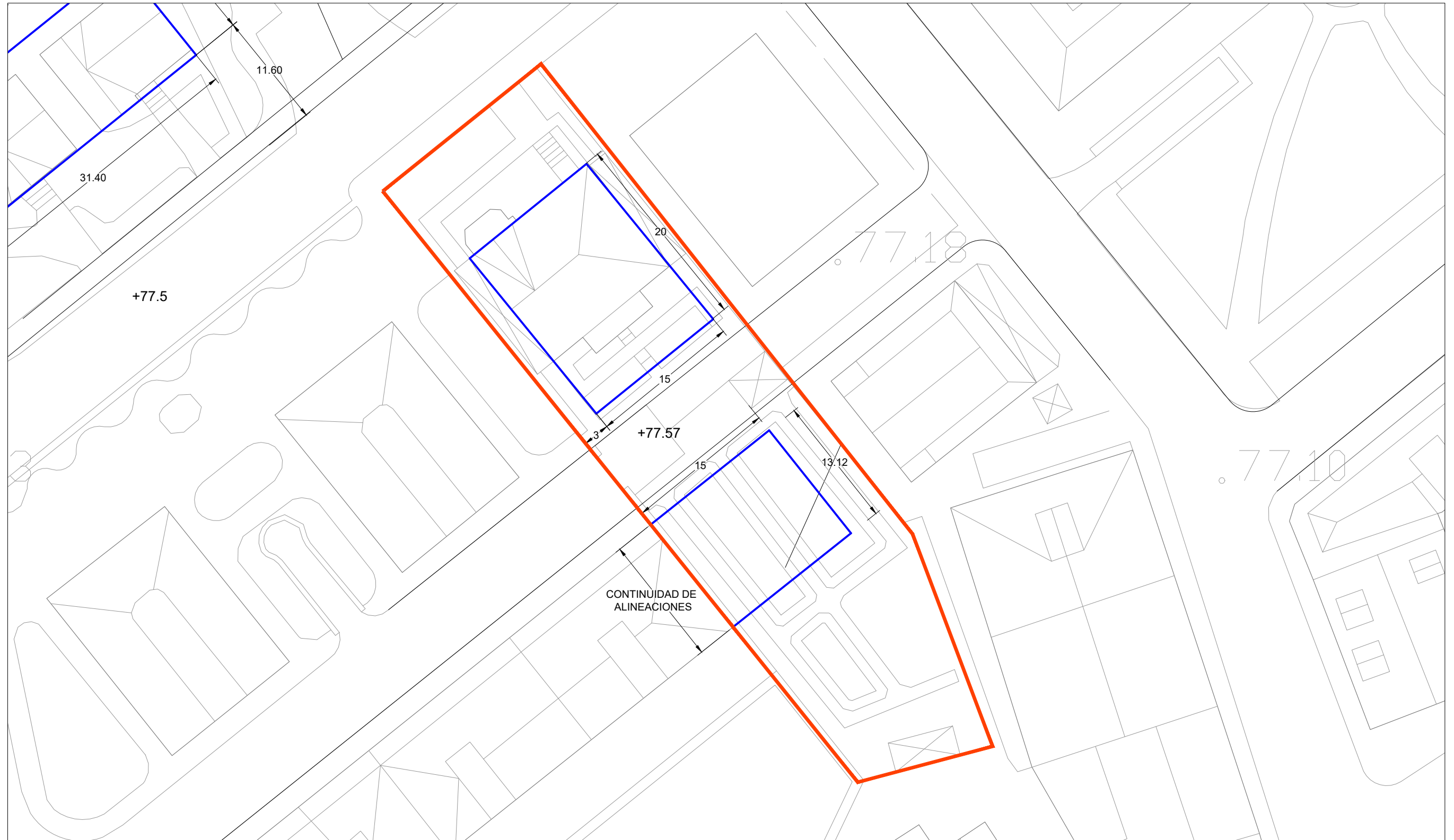
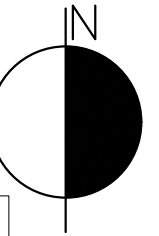
2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 .PLANO/PLANO.		Diciembre 2021
INFORMACIÓN SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		TOLOSA - (Gipuzkoa)
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia		e: 1/1000
JAITZUBIA BARRI		00.01

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



EUSKADUNERAKO 13-0485-4000-0000-0000-0000-0000-0000-0000-0000



TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana

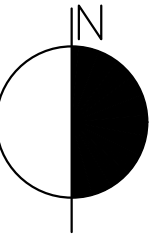
BEHIN BETIKO ONESPENA

LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1

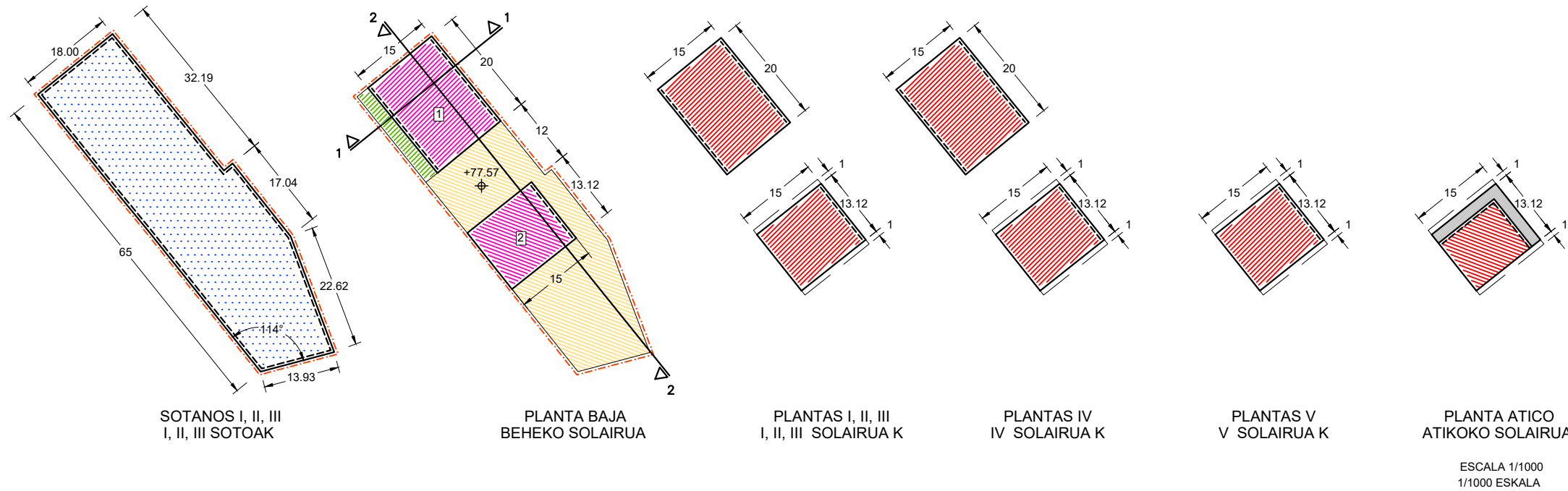
REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE		Diciembre 2021	
SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		TOLOSA - (Gipuzkoa)	
.PLANO/PLANO.		e: 1/250	
INFORMACIÓN PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA .ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia		EL PROPIETARIO: ERAGILEA:	
		JAITZUBIA BARRI	
		01.01	

13. LASKOAIN

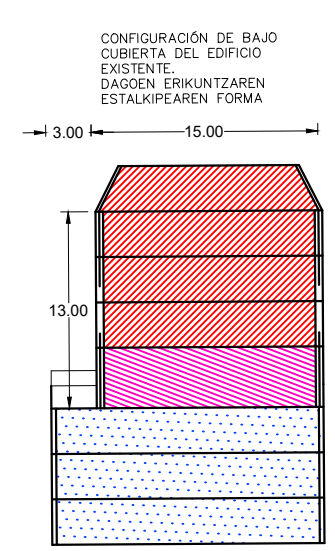
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



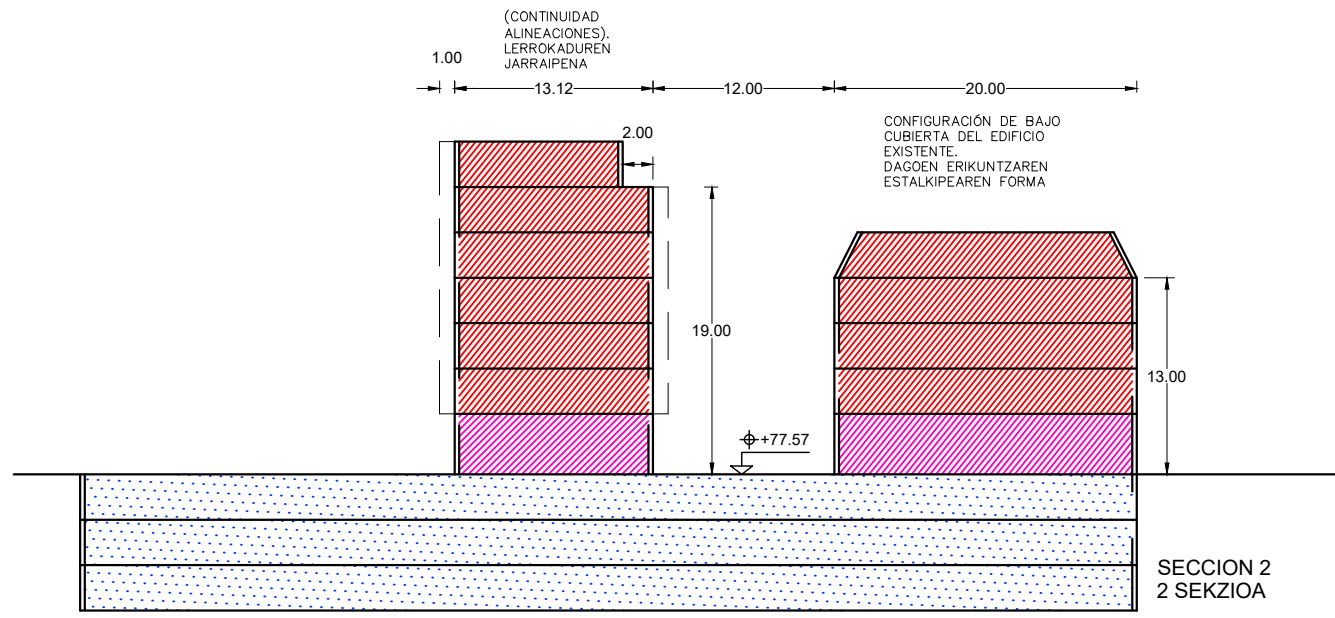
BAJOCUBIERTA
ESTALQUIPEA



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



SECCION 1
1 SEKZIOA



SECCION 2
2 SEKZIOA

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

ESKURATZEKO: 9485-4000-3900-0000000000

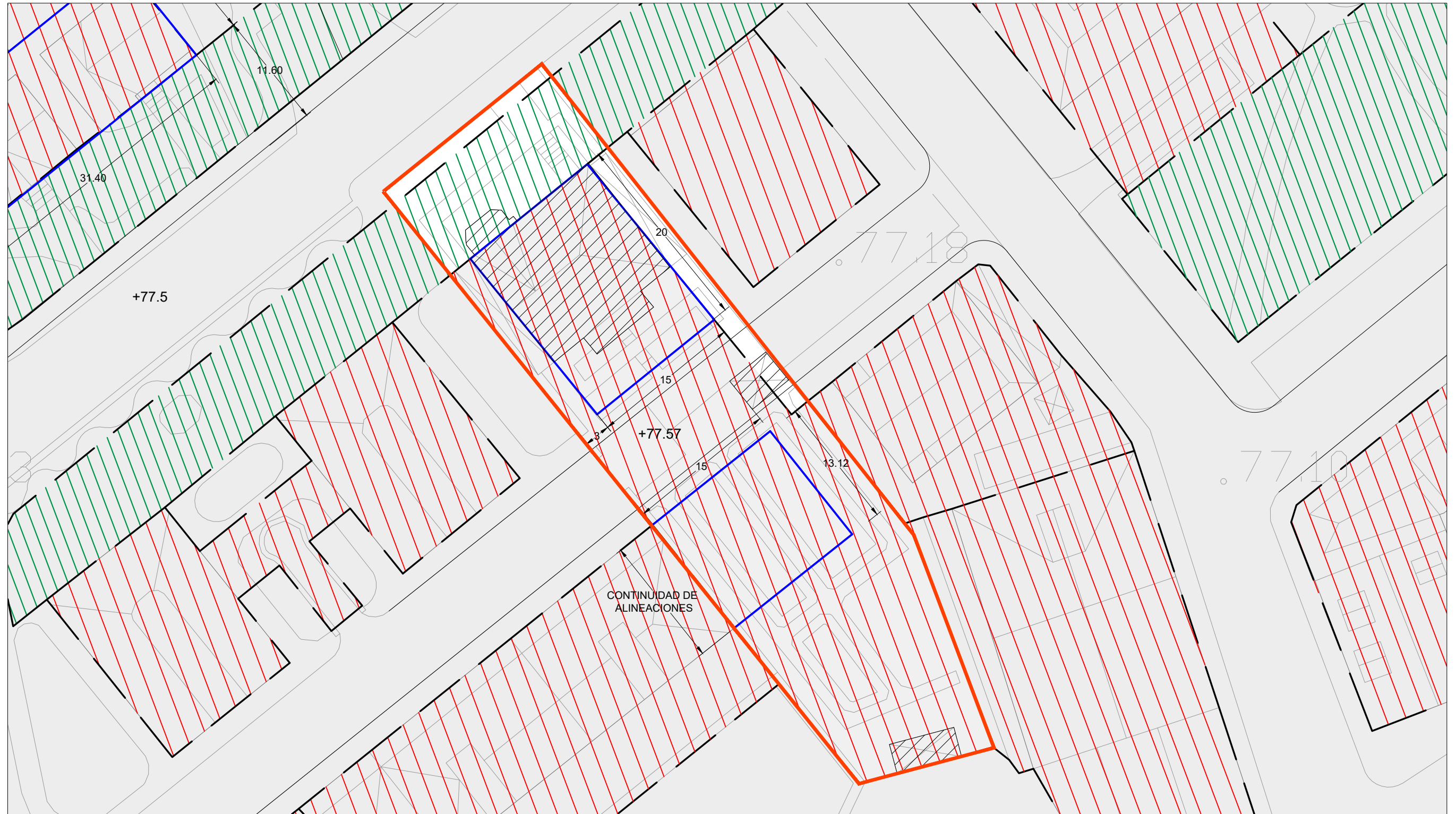
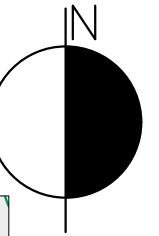


TOLOSAKO UDALA
2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		Diciembre 2021
.PLANO/PLANO.		TOLOSA - (Gipuzkoa)
INFORMACIÓN CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES	EL PROPIETARIO: ERAGILEA:	e: -
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	JAITZUBIA BARRI	01.03

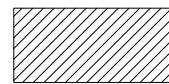
13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



AZPIESPARRUAREN MUGA

LIMITE DEL SUBÁMBITO



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK
TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

.PLANO/PLANO.

**INFORMACIÓN
CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.

Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia

Diciembre 2021

TOLOSA - (Gipuzkoa)

e: 1/250

EL PROPIETARIO:
ERAGILEA:

JAITZUBIA BARRI

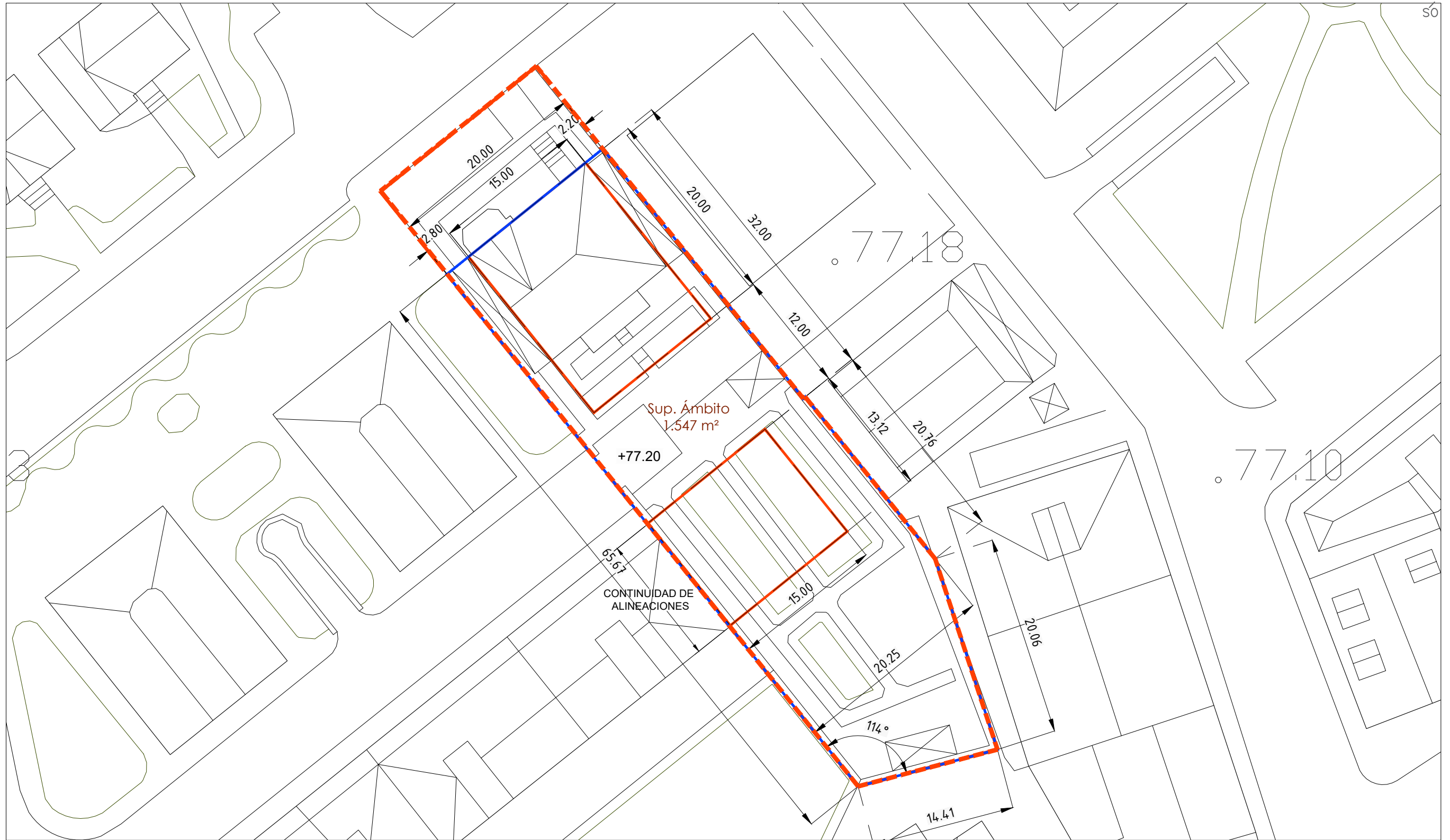
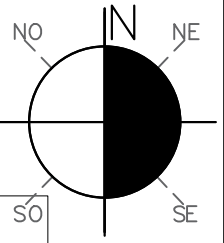


01.04

EUSKADIA-0485-4000-0900-000000000000

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



EUSKADIAK 2021-04-08 - 4000-0000-0000-0000



TOLOSAKO UDALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO 13.1 - ENCAJE MODIFICADO

2022ko urtarrilaren 27an Udaltzatza eman

BEHIN BETIKO ONESPENA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

.PLANO/PLANO.

MODIFICADO
PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.

Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia

Diciembre 2021

TOLOSA - (Gipuzkoa)

e: 1/250

EL PROPIETARIO:
ERAGILEA:

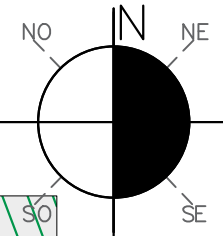
JAITZUBIA BARRI






02.01

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



--- LIMITE DEL SUBÁMBITO - ENCAJE MODIFICADO

-  a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
-  e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
-  f.10 ESPACIO LIBRE



TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 27an Udaltzatza eman

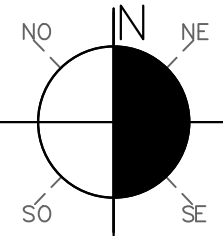
BEHIN BETIKO ONESPENA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		Diciembre 2021
.PLANO/PLANO.		TOLOSA - (Gipuzkoa)
MODIFICADO ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA		e: 1/250
.ARKITECTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia		JAITZUBIA BARRI
		02.02

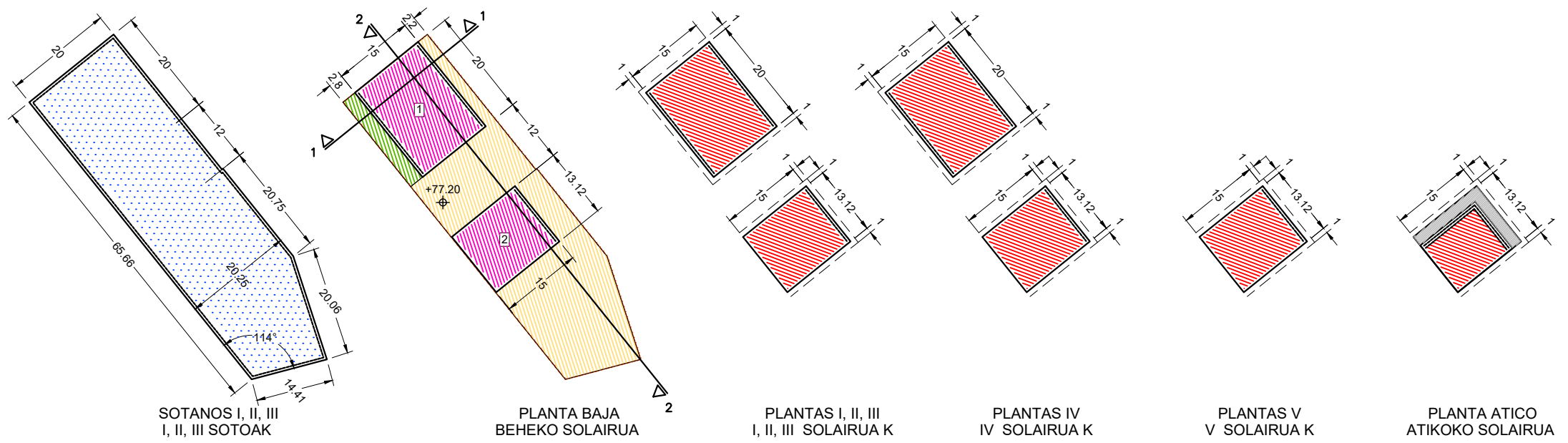
EUSKADIAKON-0485-4000-0900-000000000000

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

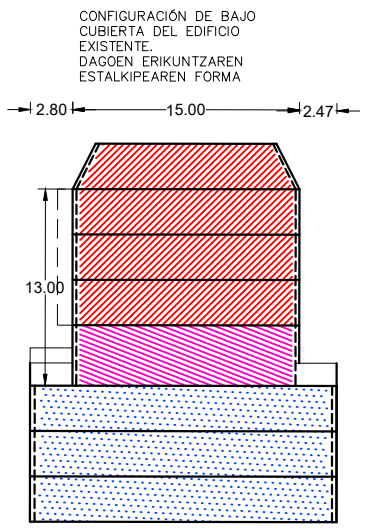


BAJOCUBIERTA
ESTALKIPEA

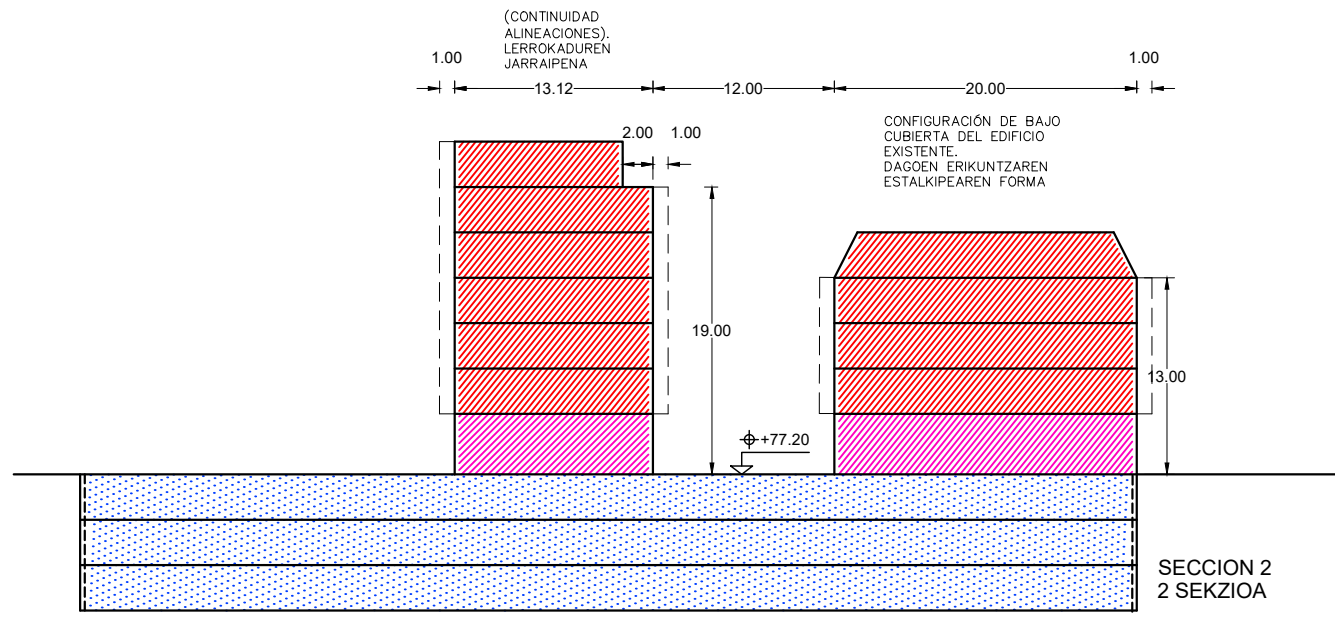


ESCALA 1/1000
1/1000 ESKALA

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



SECCION 1
1 SEKZIOA



SECCION 2
2 SEKZIOA

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

ESKURATZEKO: 9485-4000-3900-0000000000

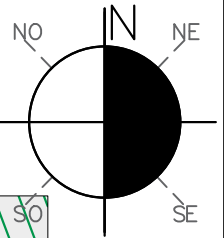



TOLOSAKO UDALA
2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA


REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37	Diciembre 2021
.PLANO/PLANO.	TOLOSA - (Gipuzkoa)
MODIFICADO CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES	e: -
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	JAITZUBIA BARRI 02.03

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



 LIMITE DEL SUBÁMBITO - ENCAJE MODIFICADO

 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

CONTINUIDAD DE ALINEACIONES



TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 27an Udaltzatza emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

.PLANO/PLANO.

**MODIFICADO
CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS.

Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia 

Diciembre 2021

TOLOSA - (Gipuzkoa)

e: 1/250

EL PROPIETARIO:
ERAGILEA:

JAITZUBIA BARRI

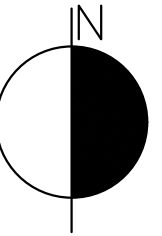


02.04

- Proyección: U.T.M.
 - Sistema de referencia geodésico: ETRS89
 (European Terrestrial Reference System 1989)
 - Altimetría: Red de nivelación NAP (IGN 2009/11)
 - Coordenadas geograficas Origen: Meridiano de Greenwich

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



EUSKADIAK 2021-04-08 14:48:48 - 4848 - 4848 - 4848 - 4848



TOLOSako UDALA LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1

2022ko urtarrilaren 27an Udaltzatza eman

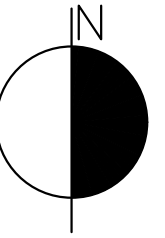
BEHIN BETIKO ONESPENA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		Diciembre 2021
.PLANO/PLANO.		TOLOSA - (Gipuzkoa)
ENCAJE LIMITE DE SUBAMBITO 13.1		e: 1/250
.ARKITECTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia		JAITZUBIA BARRI
		03.01

- Proyección: U.T.M.
 - Sistema de referencia geodésico: ETRS89
 (European Terrestrial Reference System 1989)
 - Altimetría: Red de nivelación NAP (IGN 2009/11)
 - Coordenadas geograficas Origen: Meridiano de Greenwich

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



EUSKADIAK 2021-04-08-14:48-4848-3966-000000000000



TOLOSAKO UDALA

LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1 - ENCAJE MODIFICADO
 2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana

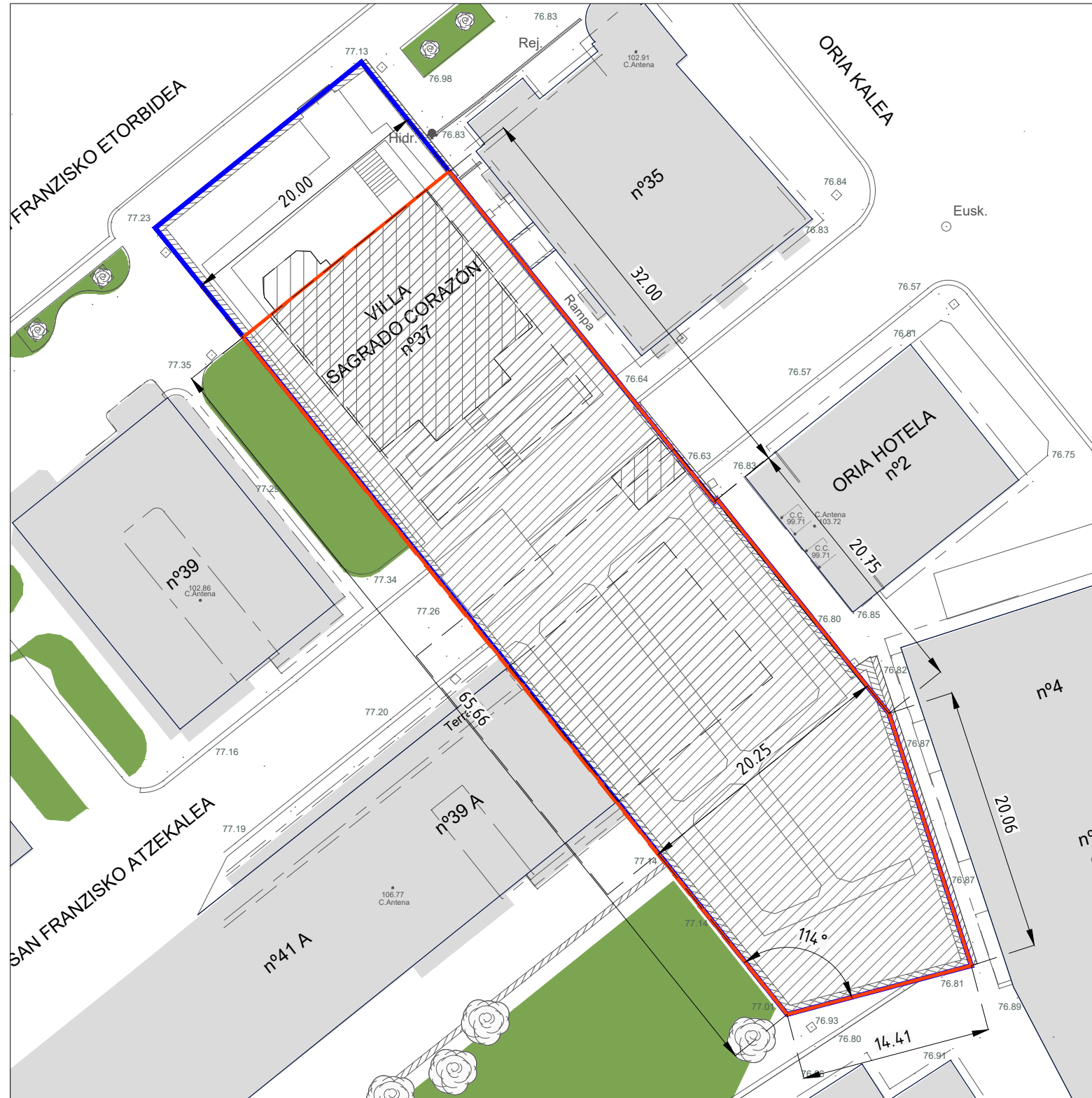
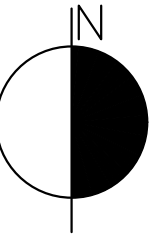
BEHIN BETIKO ONESPENA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37		Diciembre 2021
.PLANO/PLANOA. ENCAJE LIMITE DE SUBAMBITO 13.1 - MODIFICADO		TOLOSA - (Gipuzkoa)
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia		e: 1/250
EL PROPIETARIO: ERAGILEA: JAITZUBIA BARRI		03.02

- Proyección: U.T.M.
- Sistema de referencia geodésico: ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989)
- Altimetría: Red de nivelación NAP (IGN 2009/11)
- Coordenadas geograficas Origen: Meridiano de Greenwich

13. LASKOAIN

13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



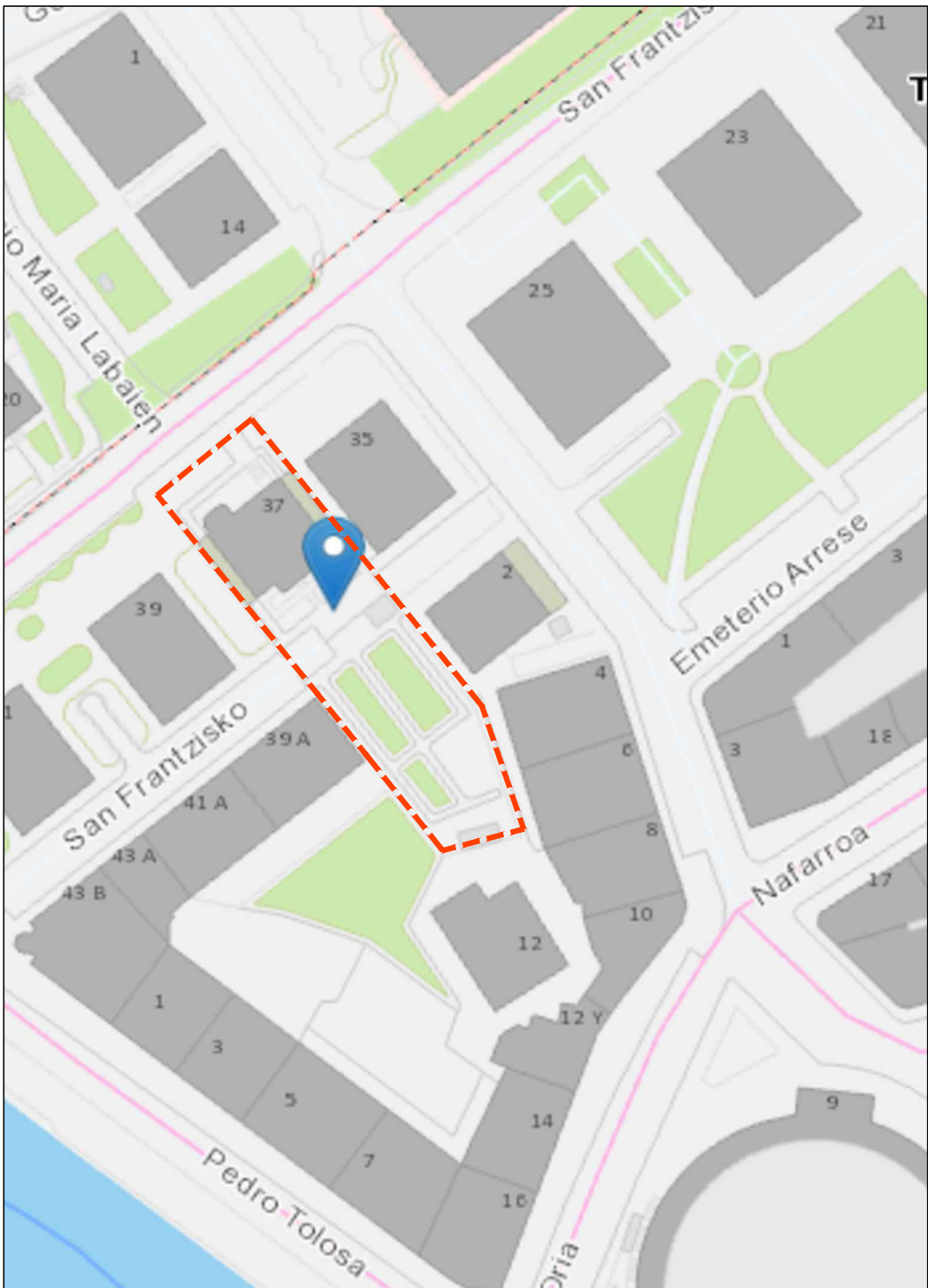
EUSKADURERAKO ENPLANOATZAILEA



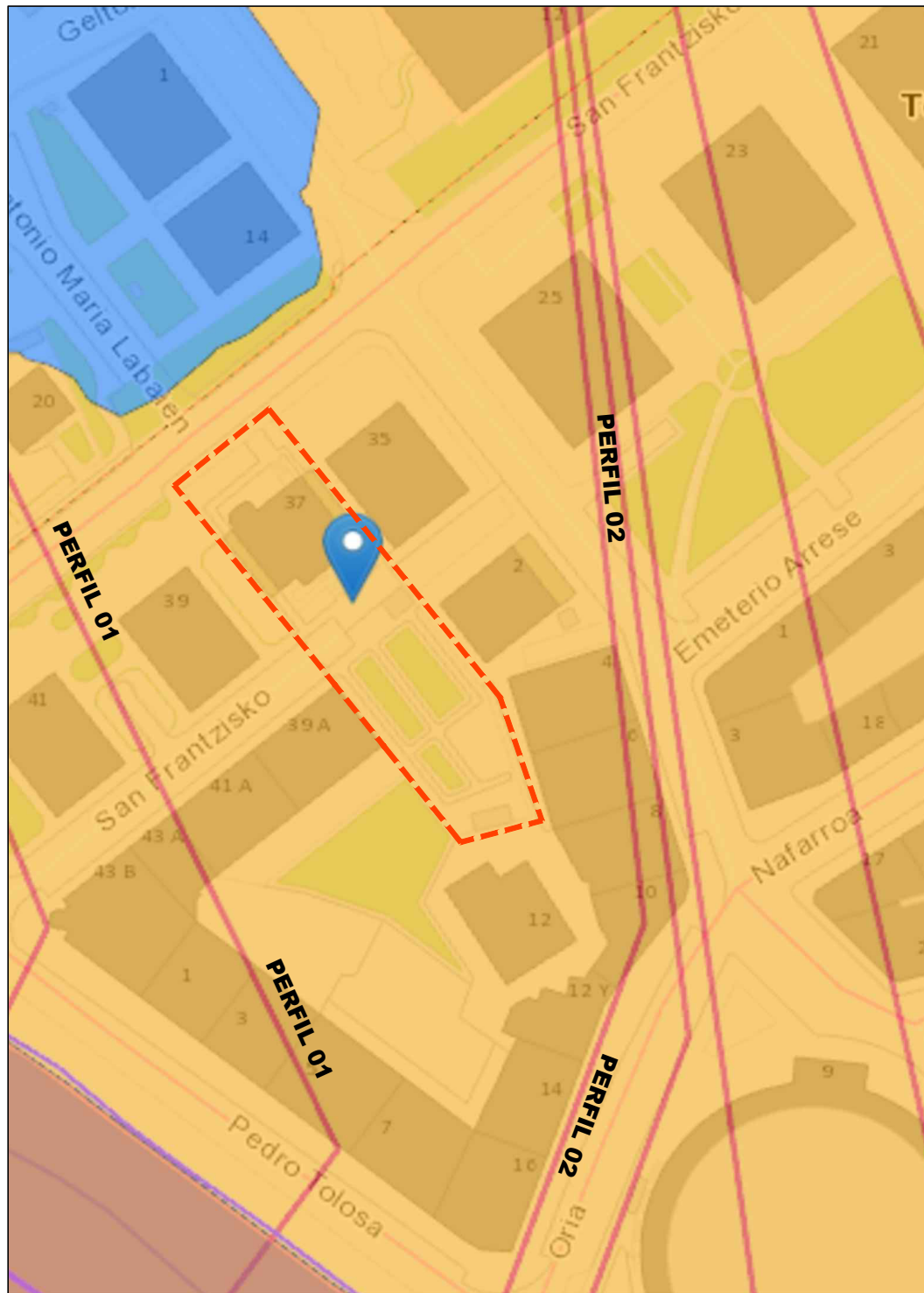
TOLOSA UDALA
 LIMITE DE SUBÁMBITO 13.1 - ENCAJE MODIFICADO
 ALINEACIÓN MAX - BAJO RASANTE ED
 2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana
 BEHIN BETIKO ONESPENA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37	Diciembre 2021
.PLANO/PLANOA.	TOLOSA - (Gipuzkoa)
ENCAJE BAJO RASANTE - ALINEACIONES PROPUESTAS ED	e: 1/250
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	JAITZUBIA BARRI
	03.04

RSKUBA00000000-0485-4000-0000-000000000000



PARCELA



PARCELA - INUNDABILIDAD



RASANTES

Mapas

Listado de capas

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

LEYENDA

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

PERFIL 01

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

PERFIL 02

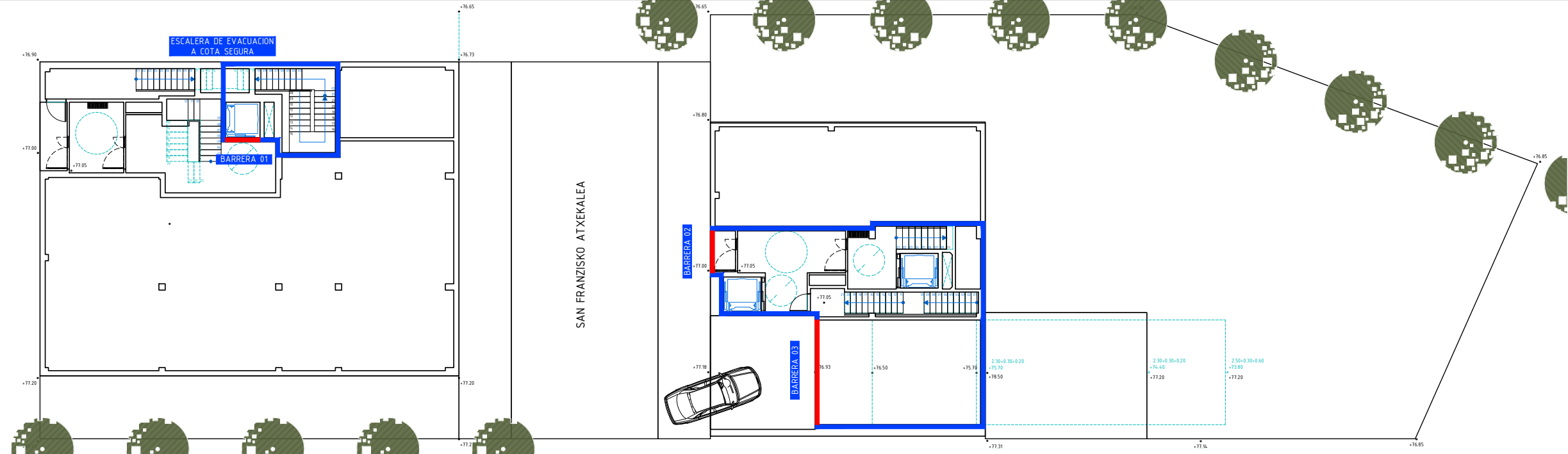


TOLOSAKO UDALA

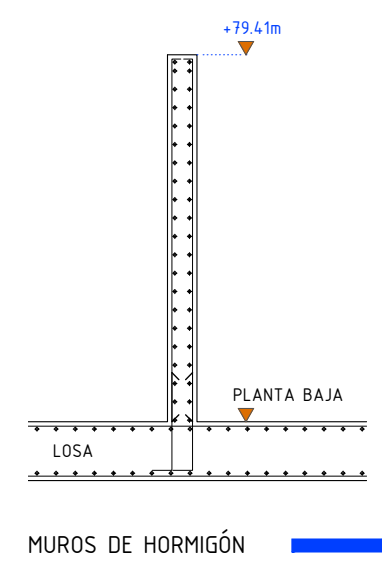
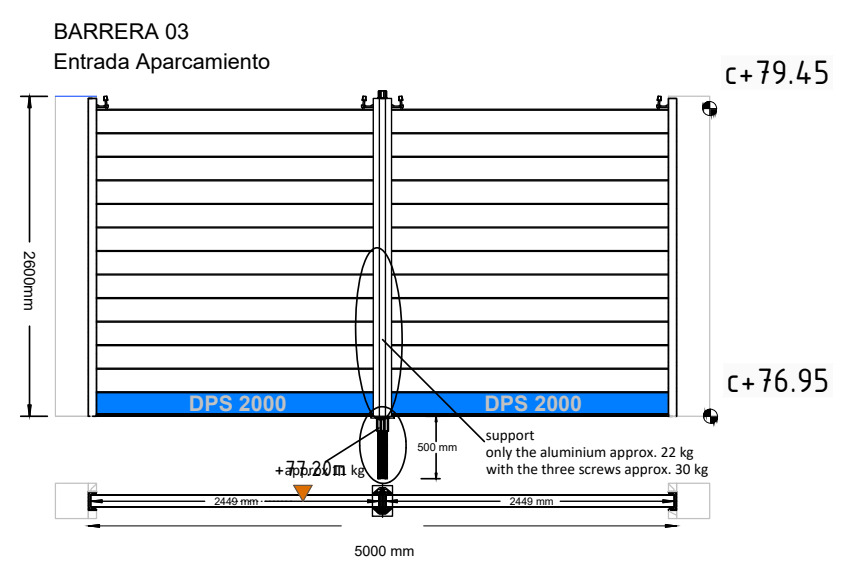
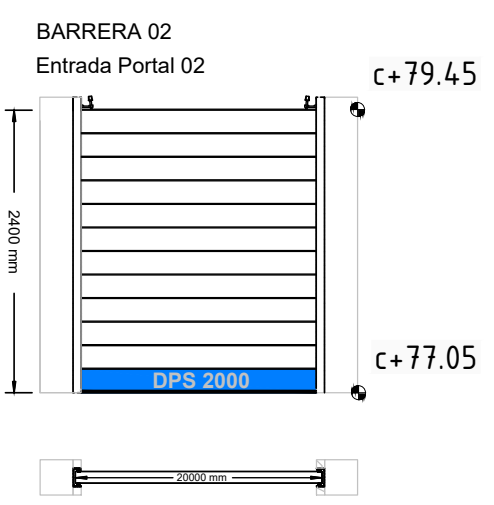
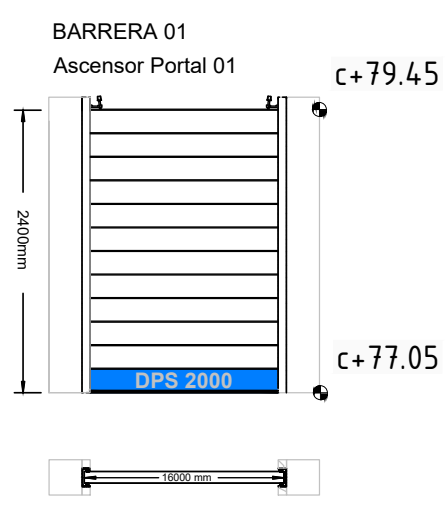
2022ko urtarrilaren 27an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

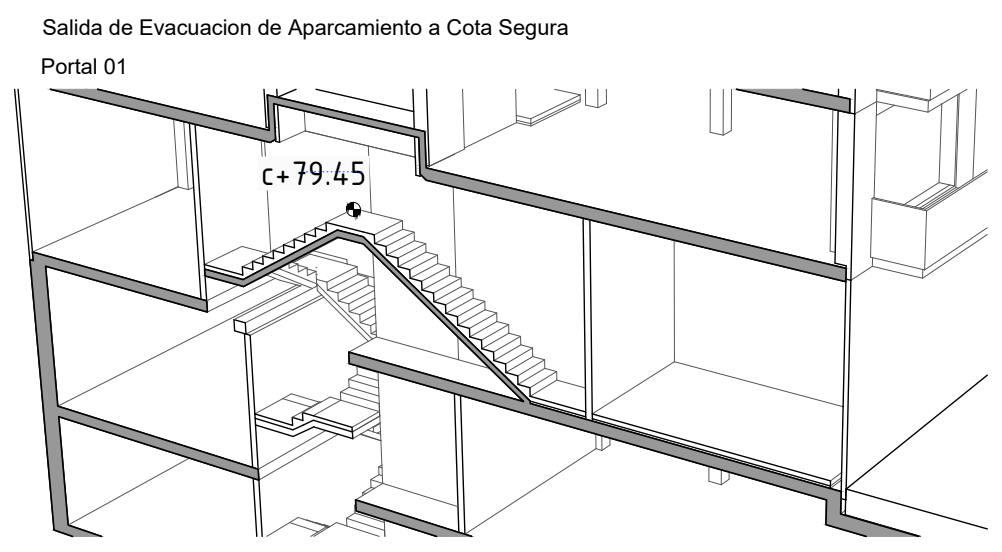
REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37	Diciembre 2021
.PLANO/PLANOA.	TOLOSA - (Gipuzkoa)
CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE UR AGENTZIA INFORMACIÓN DE LA PARCELA	e: -
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	JAITZUBIA BARRI 04.01



PLANTA BAJA



TOLOSAKO UDALA
2022ko urtarrilaren 27an Udabatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA



SISTEMAS DE CONTENCIÓN - COTA UR AGENTZIA+79.41

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE SUBÁMBITO - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 .PLANO/PLANO.		Diciembre 2021
CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE UR AGENTZIA PLANTA BAJA - SISTEMAS DE RETENCIÓN	EL PROPIETARIO: ERAGLEA:	TOLOSA - (Gipuzkoa)
.ARKITEKTOAK/ARQUITECTOS. Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia	JAITZUBIA BARRI	e: 1/200
		04.02



Egiatzapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUaea8740b-0483-4c1e-85dd-b295684f2e1d**
 Dokumentu elektronikoen honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiatzapen kode segurua egoitza elektronikoan: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=07110>
 Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=07110>



Egiatzapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU7b51b0fe-fe55-49a2-b758-b0226715325a**
 Dokumentu elektronikoen honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiatzapen kode segurua egoitza elektronikoan: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=07110>
 Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=07110>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2021H1070002-Behin Betiko onespena duen X. Azterlana/Behin Betiko onespena