



ESTUDIO DE DETALLE

Parcela 5 y entorno del Subámbito 4.2 “ISLA AUTOVÍA”

TOLOSA

DOCUMENTO “1. MEMORIA”
DOCUMENTO “2. PLANOS DE INFORMACIÓN”
DOCUMENTO “3. PLANOS DE ORDENACIÓN”

(MARZO 2024)

PROMOTOR:
BURPE OBRAS, S.L.

REDACTOR:
ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.
JOSÉ MARÍA ABAD, Abogado Urbanista



TOLOSAKO UDALA

2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Promotor

BURPE OBRAS, S.L.

Redactor

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

Juan Antonio Barrenechea Bachiller, Ingeniero de Caminos, Arquitecto

Juan Antonio Barrenechea Lartategui, Arquitecto

Josu Iriondo Enparantza, Arquitecto

Jon Iriondo Goena, Arquitecto

JOSÉ MARÍA ABAD, Abogado Urbanista

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
JOSÉ MARÍA ABAD

BURPE OBRAS

ESKU106c04a4-c1f1-4bb5-b549-e8c26fd5171e



TOLOSAKO UDALA

2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

DOCUMENTO "2. PLANOS DE INFORMACIÓN".

DOCUMENTO "3. PLANOS DE ORDENACIÓN".

ESKUI06c04a4-c1f1-4bb5-b549-e8c26fd5171e

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
JOSÉ MARÍA ABAD

BURPE OBRAS



<u>INDICE:</u>	Pág.
I.- OBJETO	1
II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	1
III.- ÁMBITO	1
IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN	2
V.- CONTENIDO FORMAL	3
VI.- DESCRIPCIÓN DE LA NORMATIVA AFECTA A LA PARCELA 5 Y SU ENTORNO.....	3
VII.- OBJETIVOS. PROGRAMA	8
VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA VIGENTE	13

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
JOSÉ MARÍA ABAD

BURPE OBRAS

ESKUI06c04a4-c1f1-4bb5-b549-e8c26fd5171e



TOLOSAKO UDALA

2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

I.- OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de reajustar las condiciones edificatorias que debe cumplir la parcela 5 del Subámbito 4.2 "Isla Autovía" de Tolosa. Como se modifica ligeramente la determinación de la parcela, sin que por ello, se reduzca la superficie pública vigente, de hecho se amplía, se analizan también los reajustes que hay que realizar en su entorno.

Este Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de Burpe Obras, S.L. como propietario de la parcela indicada.

Los redactores del presente Estudio de Detalle son el estudio de arquitectura *Arkilan, Arquitectos Asociados, S.L.P.* del que forman parte los arquitectos Juan Antonio Barrenechea Bachiller, Juan Antonio Barrenechea Lartategui, Josu Iriondo Enparantza y Jon Iriondo Goena. Colabora el Abogado Urbanista José M^a Abad.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El instrumento de ordenación general vigente del municipio de TOLOSA en la actualidad es el PGOU aprobado definitivamente el 3-3-2009 (BOG 31-3-2009).

Dicho documento define, entre otros, el ámbito 4 "GUADALUPE – AVENIDA SAN SEBASTIÁN" y dentro de él el subámbito "4.2 ISLA AUTOVÍA", con una superficie de 15.712 m².

Este subámbito "4.2 ISLA AUTOVÍA" aparece clasificado en el PGOU vigente como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, con calificación global "B.10 Uso Industrial", con la consolidación de las edificaciones existentes y la previsión de un nuevo desarrollo edificatorio sobre rasante de 5.046 m²/t. Bajo rasante se permiten dos sótanos sin que el aprovechamiento pueda superar a lo autorizado sobre rasante.

En desarrollo del PGOU de Tolosa, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de Junio de 2012, aprobó definitivamente el PEOU del subámbito urbanístico "4.2 Isla Autovía", promovido por la Junta de Compensación de dicho subámbito.

La nueva ordenación mantiene las tres parcelas correspondientes a los edificios consolidados y define dos parcelas de nueva edificación y una parcela privada no edificable.

Actualmente están ejecutadas 4 de las parcelas y es voluntad de la propiedad ejecutar la última, la parcela 5 del subámbito "4.2 ISLA AUTOVÍA". Para ello, a la luz de la edificabilidad y los usos que se pretenden encajar en la citada parcela y las necesidades de reajustar algunas de sus determinaciones se redacta el presente Estudio de Detalle.

III.- ÁMBITO.

El presente Estudio de Detalle afecta a la parcela 5, así como a su entorno inmediato, del subámbito 4.2 "Isla Autovía" de Tolosa.

La superficie total del Ámbito del Estudio de Detalle es 3.951 m². La parcela 5 tiene una superficie de 2.610 ,59 m². La superficie del entorno asciende a 1.340 m². Su delimitación es la reflejada en el plano 2.1.2 del presente Estudio de Detalle.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
JOSÉ MARÍA ABAD

BURPE OBRAS



Como ya se ha dicho, además de la superficie privada delimitada, este documento afecta al entorno, a sus viales perimetrales, a efectos de su reurbanización o reposición una vez concluida la ejecución de la parcela 5.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN.

El presente Estudio de Detalle se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones de aplicación en las materias afectadas por él, y, en particular, en las siguientes:

- * Disposiciones urbanísticas promovidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en la misma:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio (Ley 2/2006).
 - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), en lo referente a las previsiones del mismo que continúan vigentes tras la aprobación y entrada en vigor del Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
 - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
- * Disposiciones promovidas por la Administración central:
 - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- * Disposiciones promovidas por la Administración local (Ayuntamiento de Tolosa):
 - Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa. Texto Refundido aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 3 de Marzo de 2009 (PGOU 2009).
 - Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 4.2 "Isla Autovía" aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 26 de junio de 2012 (PEOU 2012).
- * Disposiciones vigentes en otras materias:
 - Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006 (LAGUAS).
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo (LACCESIBILIDAD).
 - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, el primero de ellos, y Zonificación Acústica, Objetivos de Calidad y Emisiones Acústicas, el segundo (LRUIDO).
 - A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
 - La Ley para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, de 25 de junio de 2015 (LCONTAMINACIÓN).
 - La Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).
 - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999 (LOE), y el Código Técnico de Edificación (CTE).



Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, deben entenderse como de aplicación todas aquellas disposiciones legales vigentes que directa o indirectamente incidan en el ámbito del planeamiento de desarrollo.

V.- CONTENIDO FORMAL

Las propuestas de este proyecto se integran en los siguientes documentos:

- * Documento 1. Memoria.
- * Documento 2. Planos de Información.
- * Documento 3. Planos de Ordenación.

Su contenido se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado.

El documento 1. Memoria, describe y justifica de forma precisa las nuevas determinaciones a nivel de Estudio de Detalle propuestas para la Parcela 5 y entorno del Subámbito 4.2 "Isla Autovía".

El documento 2. Planos de Información incorpora las especificaciones gráficas de información actualmente vigentes en el PEOU de la Parcela 5 y entorno del Subámbito 4.2 "Isla Autovía".

El documento 3. Planos de Ordenación incorpora las especificaciones gráficas de ordenación propositivas que ajustan a nivel de Estudio de Detalle el régimen urbanístico vigente en el PEOU de la Parcela 5 y entorno del Subámbito 4.2 "Isla Autovía".

Este documento no modifica ni reajusta ninguna determinación de ordenación (estructural o pormenorizada) que no sea propia del rango y con las limitaciones de un Estudio de Detalle. A tal efecto se redacta el capítulo VIII. Justificación de la adecuación del Estudio de Detalle a la Normativa vigente.

VI.- DESCRIPCIÓN DE LA NORMATIVA DEL PEOU AFECTA A LA PARCELA 5 Y SU ENTORNO.

A continuación, se acompaña un breve resumen del articulado de las Ordenanzas Reguladoras que afectan específicamente a la parcela 5 y entorno del Subámbito 4.2 "Isla Autovía" de Tolosa, con independencia del cumplimiento del resto de la normativa de carácter general.

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

...

Artículo 5.- Código de Zonificación

La zonificación pormenorizada del Subámbito 4.2 "ISLA AUTOVÍA", se ajusta a la siguiente relación de "Zonas de Uso Pormenorizado".

- Parcelas Industriales Edificables "b.10".



...

- Aceras, itinerarios peatonales, viales y Aparcamientos Anejos (Sistema Local de Comunicaciones).

- Zona verde (Sistema Local de Espacios Libres).

...

Artículo 6.- Régimen de Dominio, Uso y Edificación de las Zonas de Uso Pormenorizado

a) Parcelas Industriales Edificables "b.10".

* Dominio: Privado, regulado en la Sección 2.1.2 de las presentes Ordenanzas.

* Uso Urbanístico: Industrial, terciario y usos asimilados, regulado en la Sección 2.1.3. de las presentes Ordenanzas.

* Edificación: Regulada por las Secciones 2.1.1 y 2.1.5, de las presentes Ordenanzas.

...

d) Aceras, itinerarios peatonales, viales y aparcamientos anejos (Sistema Local de Comunicaciones).

* Dominio: Público (Ayuntamiento).

* Uso Urbanístico: Circulación rodada y peatonal y estacionamiento de vehículos.

* Edificación: No se permite.

e) Zonas verdes: (Sistema Local de Espacios Libres).

* Dominio: Público (Ayuntamiento).

* Uso Urbanístico: Espacio ajardinado.

* Edificación: No se permite.

...

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE PARCELAS

CAPÍTULO 2.1 PARCELAS INDUSTRIALES "b.10"

SECCIÓN 2.1.1.- CONDICIONES DE EFICACIÓN

Artículo 11.- Condiciones Generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de uso industrial edificables "b.10" que son las "nuevas" parcelas ordenadas en el presente PEOU, por contraposición a las "parcelas consolidadas", se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, a lo especificado en el Cuadro de características de la Memoria, en las presentes Ordenanzas, y en los planos de ordenación del presente Proyecto. A tal efecto las determinaciones establecidas tendrán en todos los casos el carácter de tope máximo, admitiéndose desarrollo por debajo de los mínimos establecidos, pero sin que en ningún caso éstos sean superados.

REDACTOR

PROMOTOR



Artículo 12.- Parcelas

Las parcelas industriales, son las reflejadas en el plano nºII.01 del presente Proyecto. En caso de ser necesario o conveniente se podrán reajustar, previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 73 de la Ley 2/2006.

Cada una de las parcelas ordenadas queda definida en los límites contenidos en los planos, quedando limitadas por viario, espacios públicos u otras parcelas.

Se distinguen las "parcelas industriales edificables b.10" que son las nº2 y nº5, y la "parcela industrial no edificable b.10" que es la nº6.

La relación de las parcelas y la edificabilidad asignada es la siguiente:

Parcela	Superficie m ²	m ² /t (sobre rasante)	m ² /t (sobre rasante)
1
2
3
4
5	2.610,59	2.838	2.838
6

Artículo 13.- Parcelación

...

c) Una vez edificada la parcela, la construcción podrá dividirse en propiedad horizontal. El tamaño mínimo del local de uso industrial será de 300 m²/t. El tamaño mínimo de las oficinas en planta primera será de 100 m²/t. El tamaño mínimo de los locales comerciales-hosteleros de planta baja será de 150 m²/t.

Artículo 14.- Alineaciones

Se definen como "máximas". Entre ellas se establecerá el "Polígono de movimiento" de la edificación ajustando la ocupación en planta baja del edificio. La parte que no se ocupe con edificación quedará como espacio libre, rodadura, aparcamiento, etc...

Las alineaciones de la edificación no podrán sobrepasar las líneas determinadas en el plano nºII.04.1 y se ajustarán a la ordenación contenida en los planos de ordenación teniendo en cuenta que las alineaciones son "máximas", por lo que permiten retranqueos.

Artículo 15.- Rasantes

Las rasantes de urbanización en el frente de las parcelas industriales se ajustarán a lo establecido en el presente Proyecto, sin perjuicio de las previsiones que al respecto establezca el Proyecto de Urbanización. (Plano nºII.01.)

Artículo 16.- Perfiles

a) El perfil de la edificación será el correspondiente a bloques con cubierta plana y un máximo de 2 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante.

b) La altura máxima será de 12 metros. Sin perjuicio de ello, se prevé expresamente que si alguna de las actividades a desarrollar, debe contar, por razones debidamente justificadas, con una instalación de mayor altura, como silo, puente grúa, etc., el Ayuntamiento podrá autorizar una mayor altura. (art. 66.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU).



TOLOSAKU UDALA

2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrak eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

- c) Se permiten vuelos en la cubierta de hasta 1 metro de ancho.
d) Se permite la construcción de entreplantas, para el mismo uso que la planta inferior, que podrán ocupar hasta el 50% de la superficie ocupada por cada edificación en planta, de conformidad con lo establecido en el art. 90 de las Ordenanzas Municipales del 2011.

Se prohíbe expresamente la división en propiedad horizontal de las entreplantas, para su enajenación como elemento independiente de la planta baja o planta primera.

La altura mínima de las entreplantas será de 2,20 m. En el caso de su utilización para el servicio público la altura libre deberá ser al menos de 2,50 m. (en ambos casos la altura se considera entre suelo y techo acabados).

Se podrá completar la superficie de entreplanta (50%) hasta el 100% de la ocupación de la planta baja, trasvasando edificabilidad de la planta primera y renunciando a la ejecución de esta planta primera en tanto no se reduzca la ocupación de la entreplanta al 50% previsto en la norma general.

- e) Se admiten los sótanos con destino de aparcamiento de vehículos y otros usos autorizados complementarios al industrial y terciario. El número de sótanos no superará el de dos sin que la edificabilidad pueda superar a la edificabilidad sobre rasante.

- f) No se autorizan vuelos, ni abiertos, ni cerrados, excepto en el plano de cubiertas.

...

SECCION 2.1.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 20.- Condiciones Generales de Dominio

Las parcelas de uso industrial edificables serán objeto de dominio privado y uso privado en la totalidad de su ámbito, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

...

Artículo 22.- Servidumbre entre Parcelas

Las parcelas privadas quedan sometidas recíprocamente a las servidumbres activas y pasivas derivadas de la presente ordenación, al objeto de que puedan ejercer libremente los derechos asignados en el Plan.

...

SECCION 2.1.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 24.- Usos industriales generales

Se admiten los usos industriales genéricos (b.10) en el sector de acuerdo a lo establecido en el art. 12 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- a) Quedan expresamente prohibidas las industrias especialmente Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, las industrias que viertan metales pesados y radiaciones ionizantes, y las que contaminen el ambiente atmosférico. Quedan prohibidas las industrias de 4ª y 5ª categoría.

- b) El Ayuntamiento podrá disponer limitaciones especificadas y, en su caso, prohibir las instalaciones de aquellas actividades que, por sus necesidades específicas de consumo de agua, desprendimiento de olores, vertidos al aire y/o al agua, sean nocivas para la salud.

REDACTOR

PROMOTOR



Artículo 25.- Otros Usos autorizados

Se autorizan, además de los usos indicados en el art. 24 los siguientes Usos:

- Usos permitidos por el PGOU en parcelas "b.10 industrial"
PGOU (NN.GG. art. 12):

* Uso de vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela de dimensión superior a 2.000 m². En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

* Usos terciarios.

* Usos comerciales:

Se autoriza la implantación de usos comerciales en esas parcelas, hasta el máximo de los de 5.ª categoría, incluida. En este caso específico y dada la convalidación que el Plan General efectúa de la Modificación de Normas Subsidiarias aprobada el 22-7-2003 se autoriza también el uso comercial de 5ª categoría toda vez que no se establecía limitaciones al uso comercial.

* Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

* Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

* Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

* Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

* Usos de aparcamiento y garaje.

* Uso de equipamiento comunitario.

En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

- Usos permitidos en la modificación de NNSS en parcelas "b.10 industrial"

* Uso sanitario: se admiten las instalaciones de atención primaria urgente.

* Usos Deportivo, social, asociativo.

...

TITULO III.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

...

Artículo 40.- Pavimentación y afirmado de viales



TOLOSAKO UDALA

2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

- VIALES Y APARCAMIENTO

Explanada mejorada de 50 cm; base granular de 40 cm; debidamente perfilados, nivelados y apisonados, con un acabado a base de aglomerado asfáltico de 10-12 cm de espesor.

- ACERAS

Pavimento en la mayor parte de los espacios a base de baldosa de hormigón., colocada sobre solera de hormigón de 15 cm. a su vez sobre capa de "todo-uno" compactado de 20 cm.

VIII.- OBJETIVOS. PROGRAMA.

La parcela 5, tal y como está constituida adolece de determinadas posibilidades edificatorias para cuyas soluciones se redacta el presente Estudio de Detalle.

A continuación, se enumeran estas cuestiones que se irán explicando en apartados independientes.

- Parcelación.
- Edificación-edificabilidad.
- Usos.
- Perfil.
- Accesibilidad peatonal.
- Accesibilidad rodada. Carga y descarga.
- URA Agentzia.

1.- Parcelación

La parcela 5 tiene en la actualidad una superficie de 2.610 m² de suelo. Ocupa la zona Este del Subámbito 4.2, y entre las parcelas consolidadas 3 y 4 y el enlace con la autovía.

Tiene una forma poligonal, cuyo perímetro resulta ciertamente necesario reajustarlo por el Norte para el encaje de los accesos rodados y la zona de carga y descarga.

Esta necesidad se resuelve desplazando la edificación hacia el vial de enlace con la autovía. Se trata de ligeros ajustes de un perímetro edificatorio y del espacio privado no edificable, que permita resolver mejor los citados accesos, así como la edificación resultante que se retira desde el Norte y se amplía por el Sur.

2.- Edificación - Edificabilidad

Actualmente las alineaciones de la edificación se ajustan sensiblemente al límite Este de la parcela coincidiendo exactamente con ella, y se alejan del límite Suroeste de la parcela.

El presente Estudio de Detalle, además de reajustar ligeramente los límites de la parcela, reajusta las alineaciones, desplazándolas, básicamente hacia el Suroeste.

Así, se libera la superficie que se localiza entre el acceso rodado actual de único sentido Norte-Sur, posibilitando como luego se verá un mejor trazado de accesibilidad rodada-peatonal.

Para ello, la alineación Este se desplaza entre 2 y 4 m. hacia el interior de la parcela haciéndola coincidir con la nueva parcelación.

Esta reducción se compensa con una ocupación mayor al Suroeste, que garantice la edificabilidad permitida. Esta solución va a alterar la configuración actual de la parcelación

REDACTOR

PROMOTOR

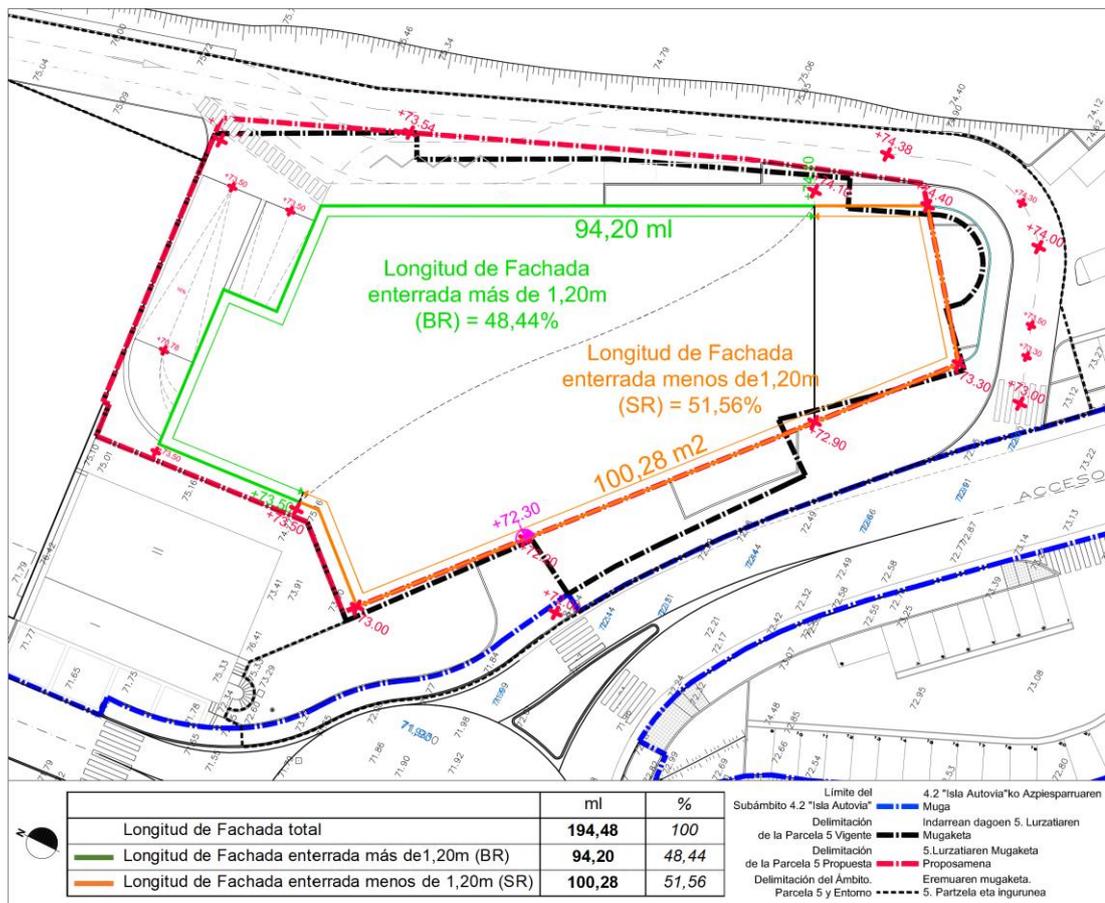


en el límite Sur y de la accesibilidad peatonal a la edificación, tema que se abordará en posteriores apartados.

Con la nueva forma edificatoria, la edificabilidad queda garantizada tal y como se puede comprobar en los cuadros siguientes, donde se especifica la ocupación máxima por planta, junto con la edificabilidad que ella consume, sea sobre como bajo rasante.

PLANTA	Nueva Parcela superficie m ²	Ocupación Máx. en planta m ²	Edificabilidad ⁽¹⁾	
			SR m ² (t)	BR m ² (t)
PS	-	1.934	-	1.934
PSS	-	1.868	964	904
P1	-	1.080	937	-
P2	-	1.080	937	-
TOTAL	2.529	-	2.838	2.838

En resumen, tal y como se puede comprobar en la tabla precedente la superficie de la nueva parcela se reduce en 81,59 m² (de 2.610,59 a 2.529). La ocupación máxima en planta asciende a unos 1.934 m². Las edificabilidades máximas sobre y bajo rasante se respetan con las vigentes (2.838 m²t, en ambos casos). Las superficies sobre y bajo rasante de la planta semisótano han sido calculadas conforme a los artículos 52 de definición de planta semisótano y 53.C de criterio de cómputo de edificabilidad del PGOU de Tolosa sobre y bajo rasante (proporcional a la longitud de fachada enterrada más o menos de 1,20 m. sobre la rasante de referencia).



(1) Siendo la edificabilidad total sobre y bajo rasante inalterables, el resto de las superficies son orientativas.



3.- Usos.

En relación a los usos, el presente Estudio de Detalle no limita los actuales. Para ello será de aplicación la Normativa del PGOU de Tolosa en parcela "b.10 industrial", en concreto el artículo 12, que ha sido extractado en el PEOU definiendo los usos y características y los autorizados como artículos 24 y 25.

No obstante, y dadas las conversaciones y acuerdos que a fecha de hoy se han producido entre la propiedad y posibles usuarios de la parcela, conviene explicar los motivos de la adaptación de la forma a los citados usos previstos.

En efecto, la existencia de un agente interesado en la planta semisótano para uso alimentario (aprox. 1.650 m²) y la planta de sótano, exige un análisis de la funcionalidad general de este uso, tanto en el interior del edificio, como en el exterior.

Como se verá cuando se analicen los accesos, la disposición de las rampas de acceso rodado, así como de los accesos peatonales principales son condiciones indispensables para el buen funcionamiento del local.

Asimismo, conversaciones muy avanzadas con otros agentes dan pie a considerar la posibilidad de un uso hotelero-hostelero en las plantas 1 y 2.

El presente Estudio de Detalle mantiene el perfil de 2 plantas bajo rasante y 2 plantas sobre rasante.

4.- Perfil.

A consecuencia de estos usos inicialmente previstos en el presente Estudio de Detalles y sin perjuicio de lo comentado en el apartado anterior, surge un perfil de PS/PSS/P1/P2.

A tal efecto se ha considerado planta semisótano conforme a la definición del artículo 52 del PGOU de Tolosa ya que esta planta está parcialmente enterrada al ubicarse una o más de sus fachadas aflorando sobre rasante con una altura superior a 1,20 m., tal y como ha quedado demostrado en el apartado 2 anterior.

En este sentido, se considera a efectos de perfil que la edificación queda constituida por dos plantas bajo rasante (PS y PSS) y tres plantas sobre rasante (PSS, P1 y P2) quedando la planta semisótano parcialmente bajo rasante y parcialmente sobre rasante.

La altura de la edificación se eleva a 13 m. desde la rasante de referencia, con las salvedades permitidas para los usos en cubierta.

Esta se podrá distribuir según los usos definitivos resultantes. En principio, las alturas previstas se aproximan a 6 m en planta semisótano y 3,50 m en cada una de las plantas altas.

5.- Accesibilidad peatonal

Uno de los aspectos que más han sido estudiados en el presente Estudio de Detalle ha sido el de su accesibilidad, tanto la peatonal como la rodada, esta última se expondrá en el siguiente apartado.

Efectivamente, la nueva rotonda ejecutada en el límite Oeste de la parcela modifica alguna de las condiciones de acceso, ya que el tránsito peatonal Norte-Sur hacia Tolosa va a resultar decisivo. La actual acera de Larramendi Kalea desde la rotonda hacia el Sur va a considerarse como uno de los trayectos más utilizados para el uso comercial previsto.

Junto a esta acera, surge el aparcamiento actual situado al Sur del acceso a la autovía, así como otro pequeño aparcamiento localizado al Norte de la misma en colindancia con el vértice Sureste de la parcela 5.

Estos aparcamientos y el trayecto de la acera de Larramendi Kalea confluyen en el frente Sureste del edificio comercial.

En esta zona se decide rebajar las rasantes actuales igualándolas sensiblemente con las rasantes del acceso a la autovía, lo que provoca un reajuste del espacio urbanizado actual que se considera de vital importancia ya que se acerca al ciudadano, una vez cruzado el paso de cebra, hasta la misma fachada principal del edificio comercial.

Junto a la entrada principal se prevé una acera ancha de unos 7-8 m, que puede completarse con parterres, aparca-bicis, etc.

En el vértice Sureste de la parcela a nivel de planta baja se prevé una superficie de unos 200 m² que completan la ocupación de la planta semisótano destinada a la atención al público del hotelero de las plantas altas, garantizándose una conexión entre todas las plantas de este uso, incluso la de sótano.

Otro de los aspectos importantes de accesibilidad peatonal ha consistido en prever un espacio de unos 2 m. de anchura que permite envolver y conectar desde la entrada principal al edificio comercial en todo su perímetro Suroeste-Sur-Este, garantizando la seguridad del usuario del tráfico rodado sobre todo en el tramo Este.

6.- Accesibilidad rodada. Carga y descarga

La accesibilidad rodada a la parcela ha sido otro de los caballos de batalla que se ha resuelto positivamente gracias al retiro de la edificación en su alineación Este.

Téngase en cuenta que el vial actual es de unos 4 m. en sentido Norte-Sur. Este vial circunvala en el sentido de las agujas del reloj el resto de las parcelas del Subámbito 4.2 "Isla Autovía", en el que habrá todo tipo de vehículos motorizados, desde motocicletas, turismos, furgonetas hasta los propios camiones.

De hecho, este tráfico actual se va a ver suplementado con vehículos que vayan al edificio comercial, al hotel e incluso vehículos de carga y descarga.

Para ello, se ha mantenido un vial de 4 m. de anchura en todo el lateral Este que se incrementa hasta 5 m. en el vértice Sureste del edificio.

Además, se reserva una acera de 2 m. en el tramo Sureste que se transforma en una banda de 2 m. colindante con el vial de 4 m. para peatones a lo largo de toda la fachada Este del edificio.

Incluso, esta acera ve ampliada la sección, ya que se prevé la maniobra del camión para carga y descarga relacionada con la actividad comercial.

Por otra parte, el citado retiro de toda la alineación Este, además de permitir ubicar la acera y la carga y descarga antes citada, permite reservar los 5 m. previos a las rampas de acceso rodado a los aparcamientos del edificio.

En este sentido, el aparcamiento de la planta sótano, vinculado al edificio comercial, dispone con 6 m. de anchura de una rampa descubierta que la conecta en su vértice Noreste con el vial rodado actual.

Junto a esta rampa y paralelo a ella se prevé otra rampa, en este caso, de 5 m. de anchura, ya que no se prevén más de 25 plazas, que sirve para acceder a la planta 1 destinada al uso hotelero.

Como se puede observar en los planos las dos rampas de acceso rodado disponen de un espacio suficiente para su incorporación al vial rodado, prácticamente horizontal, resolviendo sin dificultad los posibles cruces que pudieran darse, y permitiendo a su vez que haya una zona de 2 m. de anchura de seguridad para los peatones que puedan circular por esta zona.

El acceso rodado a la planta 1 de los vehículos permite obtener un espacio no edificado para uso de aparcamiento hotelero, que tendrá un segundo acceso peatonal a nivel de esa planta 1.

La posible ubicación de las habitaciones hace suponer que será necesario un espacio libre "verde" en el frente de la planta 1, de orientación Suroeste, que lo pueda alejar del uso de aparcamiento.

Por último, el vial rodado seguirá dando servicio al aparcamiento que se localiza junto al vértice Sureste de la parcela, y enlazará con el acceso rodado a la autovía. El sentido del acceso hará que el tráfico se dirija hasta la rotonda de Larramendi Kalea, para allí dirigirse al destino deseado.

Previo al enlace con el acceso rodado a la autovía se prevé un paso de cebrá que comunica la acera que viene desde el Este por debajo de la autovía hasta el edificio comercial.

7.- URA Agentzia

Otro de los aspectos que afectan al presente Estudio de Detalle es la inundabilidad de la parcela. Aunque en la actualidad se pueda entender que la parcela 5 no está afectada, las modificaciones de las rasantes pueden hacer que la misma esté parcialmente afectada por la Avenida de 500 años.

La rasante prevista del edificio comercial a nivel de planta baja se localiza a las + 72,30, cuando los dos perfiles del GEOVISOR del País Vasco (a efectos de su inundabilidad) establecen en la zona que afecta a la parcela dos rasantes, + 72,90 y +73,11 en los dos casos superiores a la nueva rasante en la que se va a disponer el acceso peatonal principal al alimentario.

Obsérvese que las rasantes en la zona trasera, lateral Este, se localizan a la + 73,50, lo que hace que el acceso rodado en rampa a la planta sótano esté por encima de las rasantes antes referidas, no siendo necesaria ninguna medida adicional en este caso.

Además, la parte del edificio hostelero que se localiza en planta semisótano en su extremo Sureste se localiza en la rasante + 72,90. Esta rasante solo se ve superada por el perfil intermedio antes citado con un nivel de avenida máximo de +73,11, igualada con +72,90, justo en la zona donde se ubica el acceso peatonal al hotel.

Es por ello que tampoco se entiende necesaria ninguna otra medida que se deba cubrir en este espacio.

Por tanto, resultará necesario incorporar las siguientes actuaciones:

Se colocarán **puertas estancas** (hasta alcanzar la rasante +73,11) en los accesos peatonales al alimentario y a sus posibles salidas de evacuación.

Esta solución deberá ser validada por URA Agentzia.

VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Según la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio (ley 2/2006, art. 73 y 74) los Estudios de Detalle deben circunscribirse a las siguientes determinaciones:

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

Las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada quedan señaladas, rectificadas y/o completadas en el apartado VII del Documento "A" Memoria, y en los planos 3.3 del Documento "3" Planos de Ordenación del presente Estudio de Detalle, describiendo en detalle las nuevas alineaciones y rasantes de referencia de la parcela 5.

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.

El presente Estudio de Detalle incorpora una reconfiguración del volumen de la parcela 5, afectando a alineaciones y rasantes. Como además afecta a su entorno, reduciendo la parcelación privada, se adjunta documentación gráfica para su comprobación.

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.

Éstas quedan reguladas desde la propia Normativa del PGOU de Tolosa que dice.

3. Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

Este estudio de Detalle no infringe ninguna de las previsiones de planeamiento vigente de Tolosa. Asimismo, tampoco modifica la edificabilidad urbanística, ni suprime ni reduce (de hecho los aumenta) los viales o las dotaciones públicas vigentes, no modificando por tanto las determinaciones de rango estructural y pormenorizado.

ESKU106c04a4-c1f1-4bb5-b549-e8c26fd5171e

Tolosa, Marzo 2024

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

Juan Antonio Barrenechea Bachiller



Juan Antonio Barrenechea Lartategui



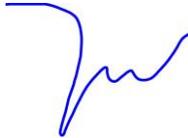
Josu Iriondo Enparantza

Jon Iriondo Goena



Fdo: José Maria Abad S.L.

José M^a Abad Urruzola



ESKU106c04a4-c1f1-4bb5-b549-e8c26fd5171e

ÍNDICE:	Escala
2. INFORMACIÓN	
2.1. Fotoplano	
2.1.1 Situación y emplazamiento	1/5.000
2.1.2 Delimitación del Ámbito urbanístico	1/500
2.2. Planeamiento Vigente. Texto Refundido PEOU Subámbito 4.2 "Isla Autovía" del Plan General de Tolosa (Julio 2012)	
2.2.1. Zonificación Pormenorizada.....	S/E
2.2.2. Definición Geométrica de la ordenación y secciones	S/E
2.3. Situación Medioambiental	
2.3.1 Suelos potencialmente contaminantes	1/1.000
2.3.2 Inundabilidad vigente	
2.3.2.1 Planta.	1/1.000
2.3.2.2 Perfiles.	S/E

DOCUMENTO "2. PLANOS DE INFORMACIÓN"



ÍNDICE:

Escala

3. ORDENACIÓN

3.1.	Imagen Urbana.....	1/500
3.2.	Zonificación pormenorizada	1/500
3.3.	Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables de la Parcela 5	
3.3.1.	Planta Sótano.....	1/400
3.3.2.	Planta Baja	1/400
3.3.3.	Planta Primera.....	1/400
3.3.4.	Planta Segunda.....	1/400
3.3.5.	Secciones	1/400

DOCUMENTO "3. PLANOS DE ORDENACIÓN"

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
JOSÉ MARÍA ABAD

BURPE OBRAS

ESKU106c04a4-c1f1-4bb5-b549-e8c266fd5171e



TOLOSAKO UDALA

2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

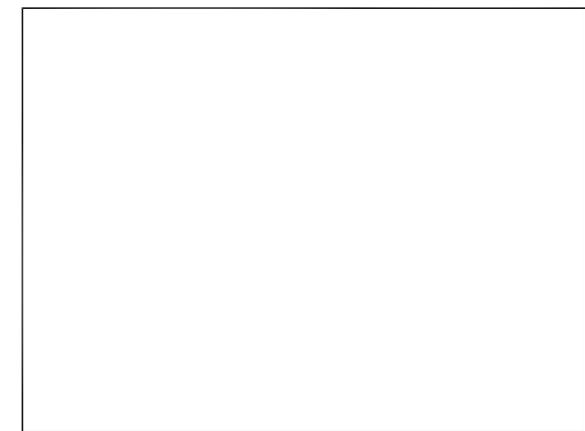


PLANO DE CARACTER ILUSTRATIVO, CARENTE DE VALOR NORMATIVO	IZAERA ARGIGARRIKO PLANOA, BALIO ARAUEMAILERIK GABEKOA
<ul style="list-style-type: none"> Limite del Subámbito 4.2 "Isla Autovia" — Delimitación de la Parcela 5 Vigente — Delimitación de la Parcela 5 Propuesta — Delimitación del Ámbito. Parcela 5 y Entorno - - - - 	<ul style="list-style-type: none"> 4.2 "Isla Autovia"ko Azpiesparruaren Muga — Indarrean dagoen 5. Lurzatiaren Mugaketa — 5.Lurzatiaren Mugaketa Proposamena — Eremuaren mugaketa. 5. Partzela eta ingurunea - - - -

3.1

PLANO DE ORDENACION	PLANOA
IMAGEN URBANA	ORDENAZIOA
	HIRI-IRUDIA

ESCALA - ESKALA
 1/500



REDACTORES/IDAZLEAK PROMOTOR/SUSTATZAILEA

ARKILAN



BURPE OBRAS, S.L.

ESKUTIO6004a1 C1DAD015 959e8c26f5d5171e



TOLOSAKO UDALA

2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

DOMINIO PRIVADO DEL SUELO LURZORUAREN JABARI PRIBATUA

PARCELAS INDUSTRIALES EDIFICABLES
 "b.10": "b.10" INDUSTRIA-LURZATI
 ERAIKIGARRIAK
 2.529m²

DOMINIO PUBLICO DEL SUELO LURZORUAREN JABARI PUBLIKOKA

ITINERARIO PEATONAL (SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES)
 OINEZKOEN IBILBIDEA
 (KOMUNIKAZIOEN TOKIKO SISTEMA)
 455m²

VIALIDAD RODADA Y APARCAMENTOS
 IBILGAILUEN BIDEAK ETA
 APARKALEKUAK
 626 m²

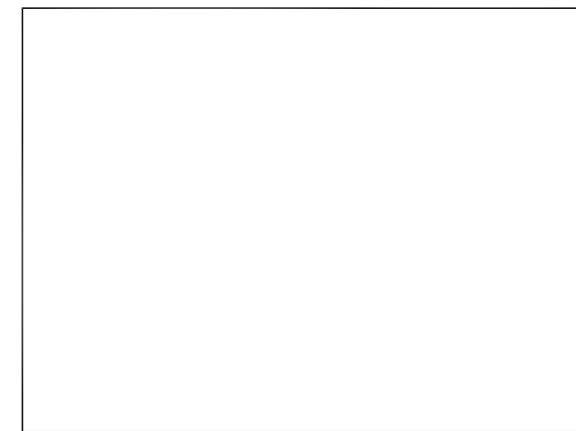
ZONA VERDE (SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES)
 BERDEGUNA (ESPASIO LIBREEN
 TOKIKO SISTEMA)
 341 m²

Límite del Subámbito 4.2 "Isla Autovía" 4.2 "Isla Autovía"ko Azpiesparruaren Muga
 Delimitación Indarrean dagoen 5. Lurzatiaren Mugaketa
 de la Parcela 5 Vigente
 Delimitación de la Parcela 5 Propuesta 5.Lurzatiaren Mugaketa Proposamena
 Delimitación del Ámbito. Eremuaren mugaketa.
 Parcela 5 y Entorno 5. Partzela eta ingurunea

3.2

PLANO DE ORDENACION ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
 PLANO DE ORDENAZIOA ZONAKATZE XEHAKATUA

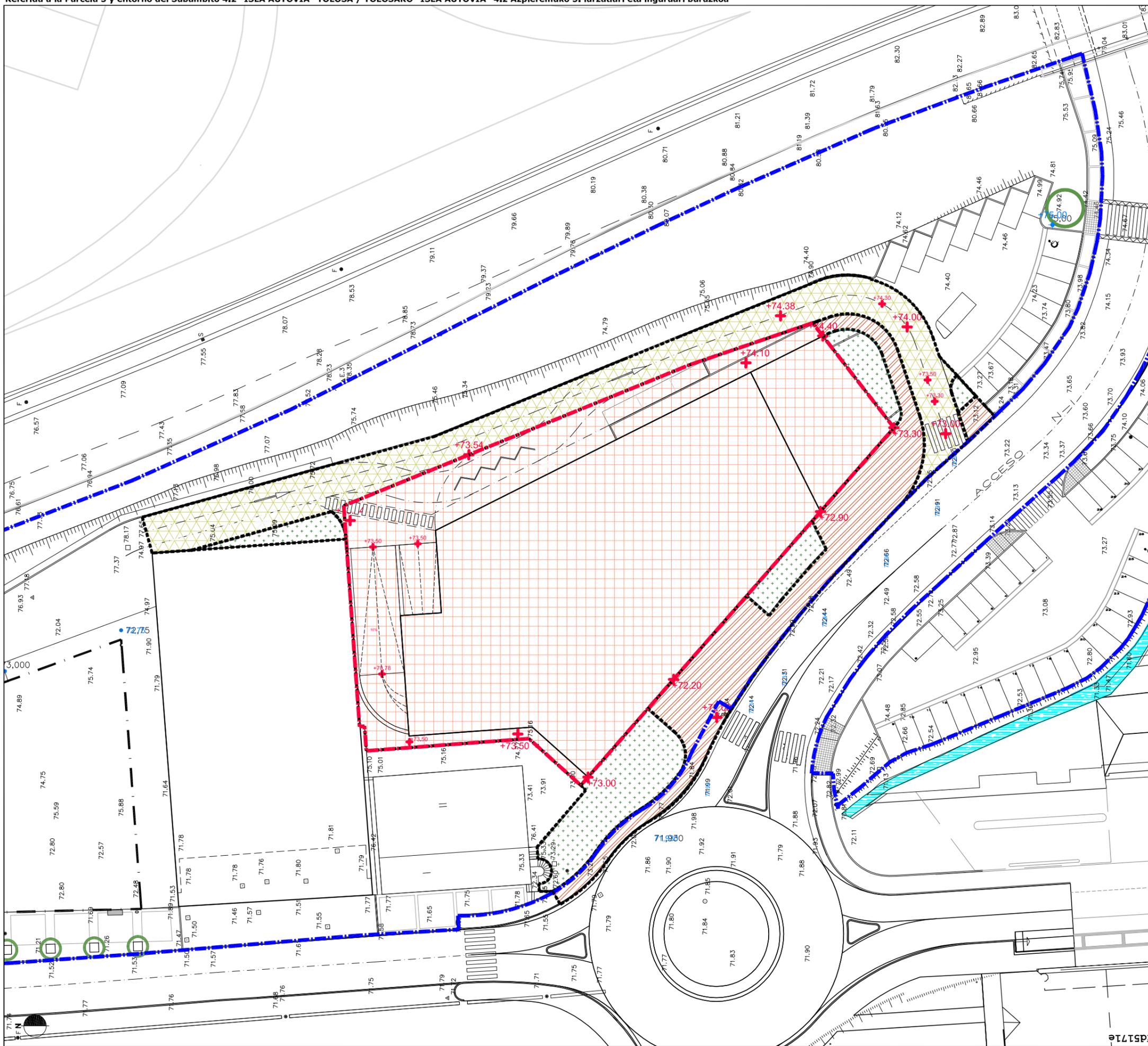
ESCALA - ESKALA
 1/500

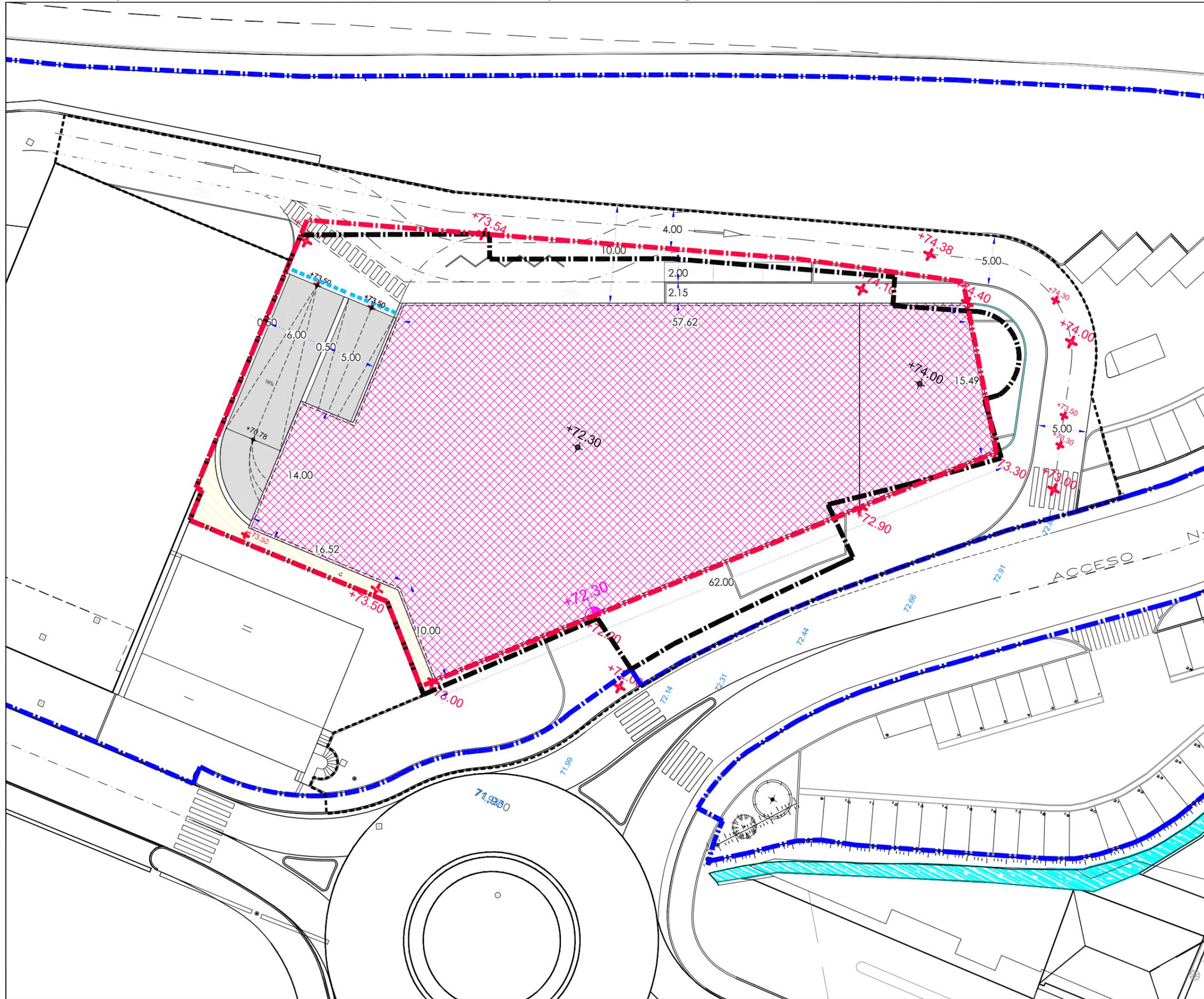


REDACTORES/IDAZLEAK PROMOTOR/SUSTATZAILEA



ESKUTU0600441-CTD-18-19598265f5d5171e BURPE OBRAS, S.L.





Parcelas edificables (Sobre y bajo Rasante) Condiciones de "Perfil de edificación"	Partzela Eraikigarriak (Sestra azplan eta gainean) "Eralkuntza profilen" baldintzak
Alineación obligatoria	Nahitaezko lerrokadura
Alineación máxima (Obligación/Máxima)	Gehieneko lerrokadura
Alineación de sótano (Obligación/Máxima)	Sotoaren lerrokadura (nahitaezkoa/gehienekoa)
Áreas descubiertas de uso público	Erabilera pribatuko eremu estaligabeak
Áreas descubiertas de uso privado	Erabilera pribatuko eremu estaligabeak
Usos terciarios	Hirugarren sektoreko erabilerak
Garaje o usos auxiliares	Garajea edo erabilera osagarriak
Rampas de acceso a garaje	Garaje sarbideko arrapalak
Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje	Garajerako ibilgailuen sarbidearen nahitaezko kokapena

TOLOSAKO UDALA
 2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrek emana
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Límite del Subámbito 4.2 "Isla Autovía"	4.2 "Isla Autovía"ko Azpiesparruaren Muga
Delimitación de la Parcela 5 Vigente	Indarrean dagoen 5. Lurzatiaren Mugaketa
Delimitación de la Parcela 5 Propuesta	5.Lurzatiaren Mugaketa Proposamena
Delimitación del Ámbito. Parcela 5 y Entorno	Eremuaren mugaketa. 5. Partzela eta ingurunea

3.3.2

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES	CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA 5 PLANTA SEMISOTANO	PARTZELEN ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERAKO XEHETASUNEN BALDINTZAK ERAIKIGARRIAK
	PARTZELA 5 ERDISOTOKO OINPLANTA

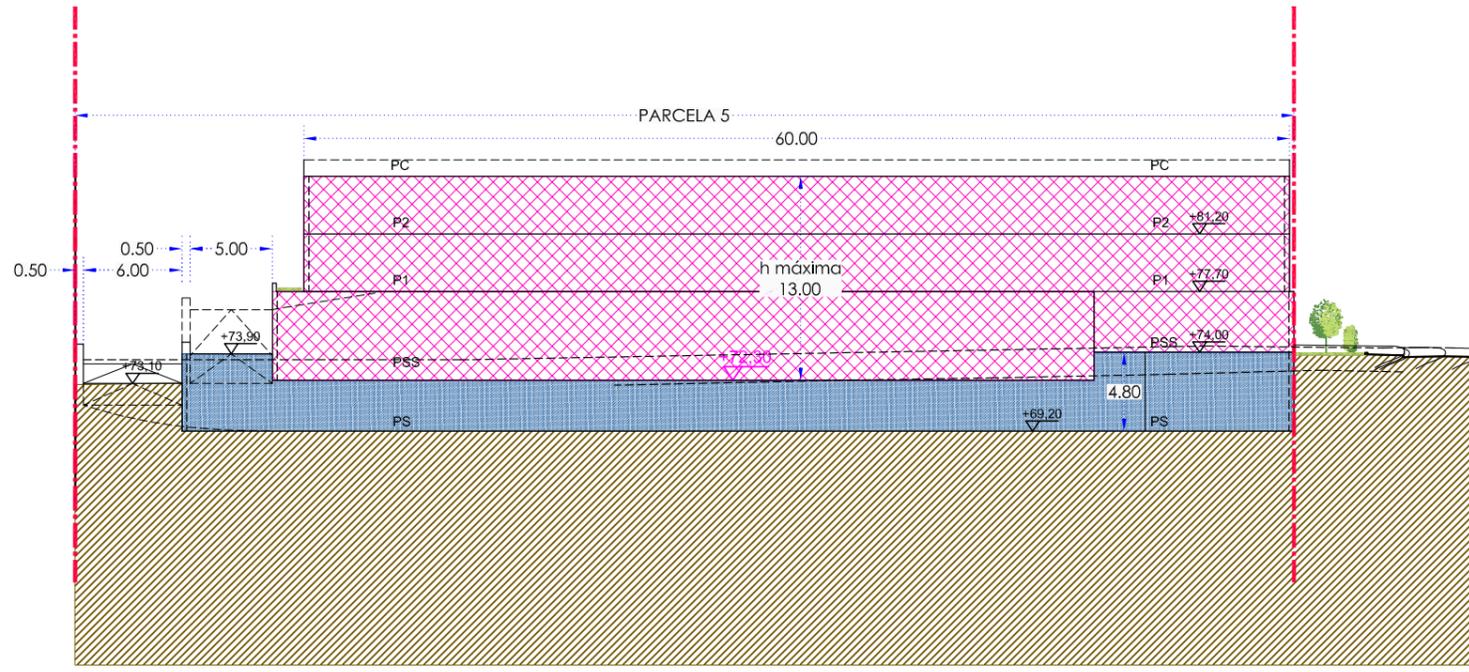
ESCALA - ESKALA
 1/400



	+5.00 +5.00 +5.00	Puntos de referencia para la medición de la "altura de edificación". (Niveles Indicativos de la rasante de la urbanización y planta/sección) "Eralkuntza altueraren" neurketarako erreferentzia puntuak. (Sestra adierazgarriak urbanizazio eta oina/ebaketa-rako).	7.25	Niveles de la rasante de urbanización existente que se consolidan Lehendik dauden eta finkatzen diren urbanizazio-sestraren mailak	6.95 6.95 6.95	Niveles indicativos de la rasante de la ordenación propuesta (Planta/sección) Proposatutako antolamendua sestraren maila adierazleak (Oina/ebaketa)	Las acotaciones de este edificio han de considerarse aproximadas y orientativas, en tanto que se modifican respecto de lo ya construido. Eralkin honetako kotatzeak gutxi gorabeherakoak eta orientagarriak dira, erakitzeko erakidatuak izan diren neurrian.
--	-------------------------	--	------	---	----------------------	--	--

REDACTORES/IDAZLEAK
 ARKILAN

PROMOTOR/SUSTATZAILEA
 BURPE OBRAS, S.L.



Sección Longitudinal / Luzerako Ebaketa

Parcelas edificables (Sobre y bajo Rasante) Condiciones de "Perfil de edificación"	Partzela Eraikigarriak (Sestra azpian eta gainean) "Erakuntza profilen" bakiltzak
Alineación obligatoria	Nahitaezko lerrokadura
Alineación máxima (Obligatoria/Máxima)	Gehieneko lerrokadura
Áreas descubiertas de uso público	Sotoaren lerrokadura (nahitaezkoa/gehienekoa)
Áreas descubiertas de uso privado	Erabilera pribatuko eremu estaligabeak
Usos terciarios	Erabilera pribatuko eremu estaligabeak
Garaje o usos auxiliares	Hirugarren sektoreko erabilerak
Rampas de acceso a garaje	Garajea edo erabilera osagarriak
Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje	Garaje sarbideko arrapalak
	Garajerako ibilgailuen sarbidearen nahitaezko kokapena



TOLOSAKO UDALA

2024ko martxoaren 26an Tokiko Gobernu Batzarrak emana

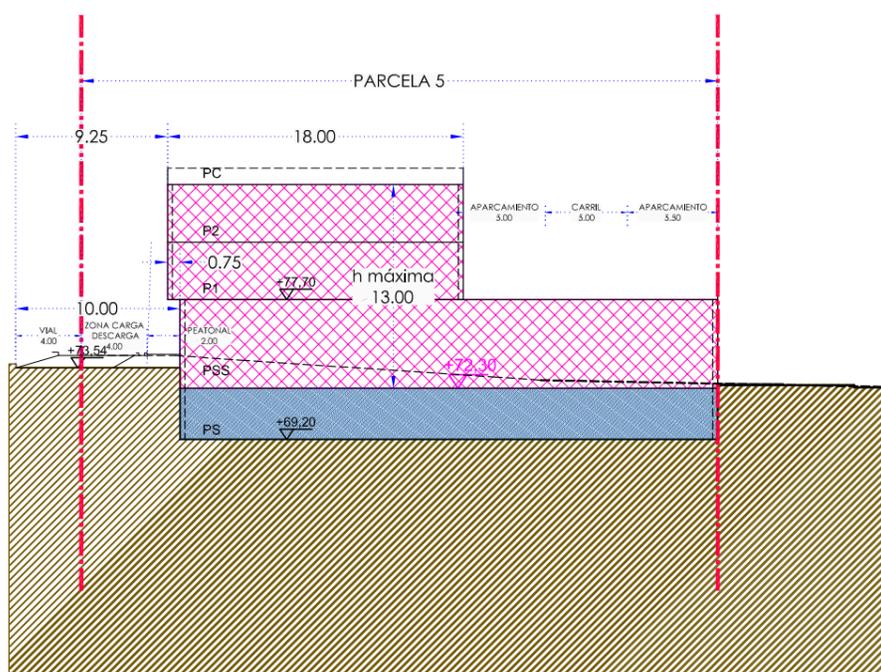
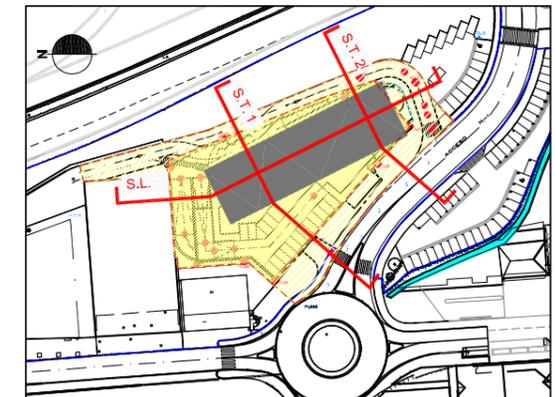
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Delimitación de la Parcela 5 Propuesta 5.Lurzatiaren Mugaketa Proposamena

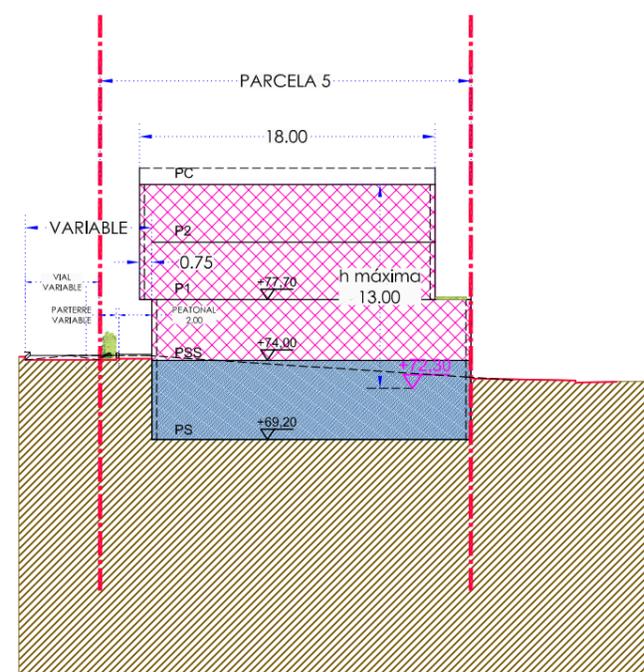
3.3.5

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES	CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES
PARCELA 5 SECCIONES	PARTELEN ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA XEHETASUNEN BALDINTZAK ERAIKIGARRIAK
	PARTELA 5 EBAKETA

ESCALA - ESKALA
1/400



Sección Transversal 1 Zeharkako Ebaketa



Sección Transversal 2 Zeharkako Ebaketa



+5,00
+5,00
+5,00

Puntos de referencia para la medición de la "altura de la edificación". (Niveles indicativos de la rasante de la urbanización y planta/sección)
"Eraikuntza altueraren" neurketarako erreferentzia puntuak. (Sestra adierazgarriak urbanizazio eta oina/ebaketa-rako).

7,25

Niveles de la rasante de urbanización existente que se consolidan
Lehendik dauden eta finkatzen diren urbanizazio-sestraren mailak

6,95
6,95

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación propuesta (Planta/sección)
Proposatutako antolamenduaren sestraren maila adierazleak (Oina/ebaketa)

Las acotaciones de este edificio han de considerarse aproximadas y orientativas, en tanto que se modifican respecto de lo ya construido.
Eralkin honetako kotatzeak gutxi gorabeherakoak eta orientagarriak dira, erakitakoarekiko erakdatuak izan diren neurrian.

REDACTORES/IDAZLEAK

ARKILAN

JOSE MARIA ABAD

PROMOTOR/SUSTATZAILEA

BURPE OBRAS, S.L.



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2023H1070002-Hasierako onespina duen Xeheta Azterlana/Hasierako