



Roj: **STSJ PV 272/2026 - ECLI:ES:TSJPV:2026:272**

Id Cendoj: **48020330022026100021**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Bilbao**

Sección: **2**

Fecha: **20/01/2026**

Nº de Recurso: **638/2024**

Nº de Resolución: **23/2026**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **IRENE RODRIGUEZ DEL NOZAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAÍS VASCO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N.º 0000638/2024

Procedimiento Ordinario

SENTENCIA NÚMERO 000023/2026

ILMOS/A. SRES/A.

PRESIDENTE

D. JUAN CARLOS DA SILVA OCHOA

MAGISTRADOS/A

D. JUAN CARLOS GARCÍA LÓPEZ

Dª. IRENE RODRÍGUEZ DEL NOZAL

En Bilbao, a 20 de enero del 2026.

La Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, compuesta por el Presidente y Magistrados/as antes expresados, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso registrado con el número 638/2024 y seguido por el procedimiento ordinario, en el que se impugnan las Resoluciones de 31 de octubre de 2024, del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, desestimando las alegaciones presentadas por los tres recurrentes en relación con la aprobación del estudio de detalle y la modificación del régimen de ejecución del subámbito "13.1 Paseo San Francisco" del ámbito "13 Laskoain".

Son partes en dicho recurso:

-DEMANDANTE:COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE DIRECCION000 DE TOLOSA , COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION001 TOLOSA, , COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE DIRECCION002 TOLOSA, , representadas por la Procuradora Dª., JUNE ASTOBIETA VALLE y dirigidas por el letrado D. GONZALO ENRIQUE ARRUE PORTU.

-DEMANDADA:AYUNTAMIENTO DE TOLOSA, representado por la Procuradora Dª .IDOIA GUTIERREZ ARETXABAleta y dirigido por la letrada Dª. MIREN NEKANE AZAROLA MARTÍNEZ.

-CODEMANDADA:JAIZUBIA BARRI S.L.U, representada por el Procurador D. JOSÉ MANUEL LÓPEZ MARTÍNEZ, y defendido por el letrado D. SERGIO TEJEDOR ABAD.

- CODEMANDADA:COMPAÑIA DE LAS HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAUL, representadas por el Procurador D. JOSÉ MANUEL LÓPEZ MARTÍNEZ y dirigidas por el letrado D. SERGIO TEJEDOR ABAD.

Ha sido Magistrada Ponente la Ilma. Sra. D.ª Irene Rodríguez del Nozal.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por la recurrente, COMUNIDADES DE DIRECCION000 , DIRECCION001 y DIRECCION002 , DE TOLOSA, se interpuso recurso contencioso-administrativo mediante escrito presentado el día 19 de diciembre de 2024 contra las Resoluciones de 31 de octubre de 2024, del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, desestimando las alegaciones presentadas por los tres recurrentes en relación con la aprobación del estudio de detalle y la modificación del régimen de ejecución del subámbito "13.1 Paseo San Francisco" del ámbito "13 Laskoain"; ante esta Sala.

Esta Sala resulta competente para resolver el presente recurso en virtud del art. 10.1.b) de la LJCA.

El recurso fue admitido a trámite mediante Decreto de fecha 13 de enero de 2025, que acordó la reclamación del expediente administrativo.

SEGUNDO.-En el momento procesal oportuno, la parte actora formalizó demanda, mediante escrito presentado el día 10 de abril de 2025, en el cual, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó procedentes, terminó suplicando que se dictara sentencia por la que, estimando el recurso, se revocara la Resolución recurrida y se declarara la nulidad de la misma con las consecuencias legales que ello comporte; subsidiariamente, en caso de que fuera desestimada la anterior petición, se acordara incluir la servidumbre de la planta de garajes de la demandante Comunidad de DIRECCION000 , y ampliación de su rampa, en la señalada Modificación del Estudio de Detalle.

TERCERO.-La representación procesal del AYUNTAMIENTO DE TOLOSA contestó a la demanda mediante escrito presentado el día 19 de mayo de 2025 en el que se opuso a aquélla, solicitando que se desestimara el recurso interpuesto y se confirmara la Resolución recurrida.

La representación procesal de la COMPAÑÍA DE LAS HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE PAÚL y JAIZZUBIA BARRI, S.L.U., contestó a la demanda mediante escrito presentado el día 4 de julio de 2025 en el que se opuso a aquélla, solicitando que se desestimara el recurso interpuesto y se confirmara la Resolución recurrida.

CUARTO.-La cuantía del recurso ha sido fijada en indeterminada mediante Decreto de fecha 4 de septiembre de 2025.

Habiéndose acordado el recibimiento del pleito a prueba mediante auto de fecha 9 de septiembre de 2025, se practicó la prueba propuesta y admitida que consta en las actuaciones.

QUINTO.-Dado traslado a las partes de las actuaciones para formular escrito de conclusiones, evacuaron dicho trámite mediante la presentación de sendos escritos en los que reiteraron los pedimentos recogidos en sus escritos de demanda y contestación a la demanda, quedando las actuaciones pendientes de señalamiento para votación y fallo.

SEXTO.-Se señaló para la votación y fallo de este recurso el día 20 de enero de 2026, en que se deliberó y votó, habiéndose observado en la tramitación las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resolución impugnada y argumentos de las partes.

Se interpone el presente recurso contra las Resoluciones de 31 de octubre de 2024, del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, desestimando las alegaciones presentadas por los tres recurrentes en relación con la aprobación del estudio de detalle y la modificación del régimen de ejecución del subámbito "13.1 Paseo San Francisco" del ámbito "13 Laskoain".

La recurrente, COMUNIDADES DE DIRECCION000 , DIRECCION001 y DIRECCION002 , DE TOLOSA, solicitó en su demanda que se estimara el recurso interpuesto, revocando la Resolución recurrida y declarando la nulidad de la misma con las consecuencias legales que ello comporte; subsidiariamente, en caso de que fuera desestimada la anterior petición, se acuerde incluir la servidumbre de la planta de garajes de la demandante Comunidad de DIRECCION000 , y ampliación de su rampa, en la señalada Modificación del Estudio de Detalle.

Sustenta su recurso la parte actora en las siguientes consideraciones:

En cuanto a los hechos:

Son recurrentes tres comunidades de propietarios a las que afecta el cambio que se quiere llevar a cabo. De una situación inicial que preveía derribar el edificio villa Sagrado Corazón para construir un nuevo edificio de planta baja más tres alturas y ático y un edificio trasero de planta baja más cinco alturas más ático (total 22



metros), se pasa a mantener aquella edificación de villa Sagrado Corazón, con uso residencial sólo en la planta ático, y con construcción de un edificio trasero de planta baja más cinco alturas más ático (total 28,60 metros, y de mayor anchura y fondo). Esto supone un incremento de la edificabilidad física y urbanística del subámbito, un incremento de la altura y fondo de la futura edificación con merma de luces y vistas, una mayor densidad y una disminución de dotaciones públicas.

En cuanto a los fundamentos jurídicos:

1º) La modificación del estudio de detalle es contraria al PGOU. La propia modificación así lo reconoce (pág. 8). Así,

(i) Alineaciones. Los parámetros reguladores de la forma de la edificación no son equivalentes a las edificaciones existentes en el entorno (pág. 10.475 del PGOU, Normas Particulares del Ámbito Urbanístico "13. Laskoain"). Se modifican las alineaciones, lo que está permitido (art. 73 de la LSU), pero no se respeta la equivalencia de parámetros que impone el PGOU.

(ii) Alturas. Lo mismo sucede con las alturas, pues la modificación prevé una altura máxima de 25,60 metros y el PGOU de 22 metros.

(iii) Edificabilidad. El PGOU preveía una edificabilidad para el bloque 2 de 1.347 m² que se sobrepasa en la modificación, que prevé una edificabilidad total sobre rasante (bloques 1 y 2) de 2.847 m², sin diferenciar entre ambos bloques y sin permitir, por tanto, el control de si se sobrepasa o no la edificabilidad prevista. Además, las tres plantas del edificio villa Sagrado Corazón (bloque 1) tendrían uso lucrativo, por lo que deben computar a efectos de edificabilidad urbanística.

(iv) Edificabilidad residencial. Se sobrepasan los límites de la edificabilidad residencial, pues el PGOU prevé 2.352 m² y la modificación prevé 199,07 m² en el bloque 1 y 2.497,93 m² en el bloque 2, como ha quedado después acreditado por la reparcelación.

2º) Incorrecta tramitación del procedimiento. La modificación indica que el subámbito es una "actuación de dotación", pero en realidad es una "actuación con una dotación" y tal dotación es, además, un uso terciario (plantas baja, primera y segunda del bloque I). No podía articularse la modificación vía estudio de detalle, sino que hacía falta una modificación del PGOU o, en su caso, un Plan Especial.

3º) Subsidiariamente, se formula alegación respecto de la servidumbre y rampa de acceso a los garajes de DIRECCION000 . El PGOU prevé que el sótano de la parcela "a.20.1/13.1" y el acceso al mismo quede gravado con servidumbre de acceso/paso a favor de la comunidad de DIRECCION000 . La modificación aquí recurrida no incluye mención a dicha servidumbre. Efectuadas alegaciones, las mismas fueron estimadas parcialmente "en el sentido de aprobar la posibilidad de ampliar la rampa de acceso al garaje de los propietarios de DIRECCION000 y, en consecuencia, modificar las alineaciones del sótano del subámbito DIRECCION003 , para que en un futuro sea factible la firma del correspondiente convenio entre el Ayuntamiento y los vecinos y la ampliación de la rampa." Esto es, en vez de reconocerse la servidumbre, se deja la solución del asunto a un futuro convenio posterior, que es hipotético y no supone solución, además de suponer un importante desembolso económico de ejecución de una obra compleja.

La demandada, AYUNTAMIENTO DE TOLOSA, contestó a la demanda en el sentido de oponerse al recurso contencioso-administrativo deducido de contrario, solicitando que se desestimara el recurso interpuesto y se confirmara la Resolución recurrida.

Sustenta su oposición la parte demandada en las siguientes consideraciones:

1º) La modificación del Estudio de Detalle se debe a la inclusión del edificio "villa Sagrado Corazón" en el catálogo municipal, lo que ocurrió con posterioridad al PGOU. Lo que se plantea es la modificación de las alineaciones, estableciendo sólo algunas como obligatorias y dejando el resto como alineaciones máximas, se incrementa la altura y el perfil, se ordenan los volúmenes y se incrementan las zonas de uso público. Así:

(i) Alineaciones. Se han modificado, y el Estudio de Detalle es el instrumento apto para ello (art. 73 de la LSU y arts. 13, 17 y 19 del PGOU).

(ii) Alturas. Se han modificado, y el Estudio de Detalle es el instrumento apto para ello (art. 73 de la LSU y arts. 13, 17 y 19 del PGOU).

(iii) Edificabilidad. La demandante confunde la edificabilidad urbanística con la física. Se respeta la edificabilidad urbanística dado que, en el bloque 1, parte de la edificabilidad otorgada se destina a dotaciones públicas (usos no lucrativos) y por tanto no se computa como urbanística.



2º) Se ha seguido el procedimiento legalmente establecido. Se ha tramitado una modificación del Estudio de Detalle porque se modifican determinaciones de la ordenación pormenorizada y ello puede hacerse a través de dicho instrumento. Se desconoce la razón de la reiteración de la afirmación "este subámbito no es una actuación de dotación, es una actuación con una dotación". El PGOU configuraba el subámbito como un único ámbito de actuación integrada pero, con la consolidación de la villa Sagrado Corazón, se está ante una actuación de dotación (art. 137 de la LSU), ya que existe un incremento de la edificabilidad urbanística de la materializada. Se trata de una determinación de ordenación pormenorizada pero, de cualquier manera, lo que se trató fue tanto la modificación del Estudio de Detalle como del régimen de ejecución del subámbito.

3º) Respecto de la servidumbre y rampa de acceso a los garajes de DIRECCION000 , se pone de manifiesto que el edificio del DIRECCION000 , cuenta con un acceso a garaje complicado que precisa su mejora. El PGOU constituye una servidumbre de paso entre parcelas que no es preciso que el Estudio de Detalle vuelva a reiterar. De cualquier manera, no sería posible la comunicación entre los garajes de DIRECCION003 (por construir) y los del DIRECCION000 (ya construidos), según las condiciones impuestas por la Agencia Vasca del Agua-URA. Por eso, el Ayuntamiento ha planteado una solución alternativa, que consiste en modificar las alineaciones del sótano del subámbito del DIRECCION003 . Así, se incrementa el suelo público en el espacio colindante con DIRECCION000 , y se permite la ampliación de la rampa de los garajes a través de un convenio con el Ayuntamiento, sin afectar a los derechos edificatorios de DIRECCION003 . La propia recurrente, en alegaciones al proyecto de urbanización aprobado inicialmente, planteaba la ampliación de la rampa de garaje, por lo que parecía estar conforme con la solución adoptada.

La demandada, COMPAÑÍA DE LAS HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE PAÚL y JAIZUBIA BARRI, S.L.U., contestó a la demanda en el sentido de oponerse al recurso contencioso-administrativo deducido de contrario, solicitando que se desestimara el recurso interpuesto y se confirmara la Resolución recurrida.

Sustenta su oposición la parte demandada en las siguientes consideraciones:

1º) La modificación del Estudio de Detalle no afecta negativamente a la recurrente, que no alega el supuesto perjuicio que le causa (es inconcreta respecto de la afección de luces y vistas; y la modificación garantiza más dotaciones públicas y no incrementa la edificabilidad). Se actúa con abuso de derecho (art. 7.2 del Código civil).

2º) La modificación del Estudio de Detalle reordena la edificabilidad atribuida al subámbito, sin incrementarla. La edificación Villa Sagrado Corazón no puede modificarse, dado su inclusión en el catálogo, y los parámetros que impone el PGOU deben interpretarse a la luz de esta nueva circunstancia. La ordenación debe ser equivalente para los distintos edificios, que no idéntica, y de hecho la preexistente ya no lo es (el DIRECCION002 , tiene PB+5 plantas altas; el edificio de DIRECCION001 , tiene PB+7 plantas altas; y el edificio del DIRECCION000 , tiene PB+4 plantas altas). La edificabilidad es la que se prevé para el subámbito y así se ha visto reflejado en el proyecto de repartición; además de que los cálculos que efectúa el demandante carecen de todo rigor.

3º) El procedimiento tratado es conforme a Derecho y no se indican los trámites de los que se habría prescindido.

4º) La petición subsidiaria de la demandante está plenamente satisfecha porque la servidumbre se contempla en el PGOU y, además, se ha incorporado al proyecto de repartición e inscrito en el Registro de la Propiedad. La ampliación de la rampa también se prevé al consignar la modificación del Estudio de detalle una alineación bajo rasante con línea azul que se retranquea respecto al límite de la parcela.

SEGUNDO. Motivos de impugnación. La Modificación del Estudio de Detalle no es contraria al PGOU.

Las demandantes recurren la aprobación definitiva de la Modificación del Estudio de Detalle y régimen de ejecución del subámbito "13.1 DIRECCION003 " del ámbito "13 Laskoain", que además acordó estimar parcialmente las alegaciones de las recurrentes en el sentido de "aprobar la posibilidad de ampliar la rampa de acceso al garaje de los propietarios de DIRECCION000 y, en consecuencia, modificar las alineaciones del sótano del subámbito DIRECCION003 , para que en un futuro sea factible la firma del correspondiente Convenio entre el Ayuntamiento y los vecinos y la ampliación de la rampa."

Como primer motivo de impugnación, las recurrentes alegan que la Modificación del Estudio de Detalle es contraria al PGOU, y ello en materia de alineaciones, altura y edificabilidad.

Huelga decir, en primer lugar y por situar el debate, que la ordenación urbanística puede ser estructural o pormenorizada (art. 50.3 de la LSU); que el PGOU incluye las determinaciones de carácter estructural y puede incluir las de ordenación pormenorizada, siempre que se respete el orden jerárquico superior de las primeras



(art. 58 de la LSU); que la ordenación urbanística pormenorizada incluye ciertas determinaciones legalmente tasadas (art. 56 de la LSU) y que los estudios de detalle tienen por objeto lo siguiente (art. 73 de la LSU):

"1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2. Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

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

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.

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."

Por tanto, los estudios de detalle pueden "completar o adaptar" las determinaciones de la ordenación pormenorizada (art. 73.1), lo que incluye alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y otros aspectos y características estéticas y compositivas de las edificaciones (art. 73.2), siempre que no exista una infracción del instrumento de planeamiento correspondiente y no se altere el destino del suelo, ni se incremente la edificabilidad urbanística, ni se supriman o reduzcan viales o dotaciones públicas previstas en el planeamiento (art. 73.3).

Dicho esto, analicemos las supuestas infracciones denunciadas:

(i) En materia de alineaciones, la demandante alega que los parámetros reguladores de la forma de la edificación no son equivalentes a las edificaciones existentes en el entorno. Se está refiriendo a la previsión siguiente del PGOU:

"NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "13 LASKOAIN"

[...] III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

[...] A. Condiciones de edificación.

[...] b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán equivalentes a los de las edificaciones existentes en el entorno."

Como se observa, la previsión es lo suficientemente amplia como para que la Modificación del Estudio de Detalle aquí recurrida tenga encaje en aquélla. Estamos ante un caso en el que se dio una circunstancia de interés posterior al PGOU (la inclusión en el catálogo municipal del edificio Villa Sagrado Corazón) que obligó a modificar el Estudio de Detalle para adaptar el subámbito a dicha circunstancia. Ello suponía, en esencia, que la previsión de dos bloques residenciales se limitara a un bloque que albergara el edificio Villa Sagrado Corazón, destinado a dotaciones públicas salvo en una de sus plantas, y a un segundo bloque que absorbería la edificabilidad del subámbito, lo que evidentemente supuso que la Modificación del Estudio de Detalle tuviera que modificar ciertos parámetros de la ordenación pormenorizada y, en este caso, las alineaciones, sin que las mismas puedan considerarse no equivalentes a las de las edificaciones existentes en el entorno, máxime cuando aquéllas son dispares, como señalaron las codemandadas.

Citamos expresamente el art. 19 del PGOU de Tolosa, que determina que "*las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en este Plan [...] podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle [...] y que el reajuste "puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela."*



(ii) En materia de alturas, la Modificación del Estudio de detalle prevé una altura mayor que el PGOU, pero ello está debidamente justificado en atención a las circunstancias concurrentes (la inclusión en el catálogo municipal del edificio Villa Sagrado Corazón y el traslado de la edificabilidad urbanística del bloque 1 al bloque 2), siendo el instrumento de ordenación utilizado apto para tal cosa y sin que se evidencie un incumplimiento de las previsiones del PGOU que está vedado para los Estudios de Detalle. Citamos de nuevo el art. 19 del PGOU de Tolosa anteriormente transcrita.

(iii) En materia de edificabilidad, la recurrente argumenta que la edificabilidad urbanística se sobrepasaría, efectuando unos cálculos en la demanda que no se sustentan en informe pericial alguno y argumentando que las tres plantas del edificio Villa Sagrado Corazón tendrían uso lucrativo y por tanto computarían a dichos efectos. Lo cierto es que no se aprecia que concurra el vicio denunciado, tanto porque la Modificación del Estudio de Detalle aquí recurrido consigna la misma edificabilidad urbanística que preveía el PGOU, como porque las tres plantas del edificio Villa Sagrado Corazón se reputan dotaciones públicas y por tanto se excluyen del cómputo (art. 35.3 de la LSU y art. 22.2.B de las Normas Generales del PGOU). Los cálculos que realiza la demandante tratan de sembrar una duda que no existe y no están respaldados, por otra parte, por un criterio técnico que pueda presumirse fiable.

Las referencias al posterior proyecto de reparcelación, por otra parte, no pueden tenerse en cuenta para enjuiciar la conformidad o disconformidad a Derecho de la Modificación del Estudio de Detalle aquí recurrida, pues son dos instrumentos diferentes.

Este motivo de impugnación debe ser desestimado.

TERCERO. Motivos de impugnación. No se tramitó incorrectamente el procedimiento.

La demandante alegó que la modificación convirtió el subámbito en una "actuación de dotación", aunque en realidad es una "actuación con una dotación". No podía articularse la modificación vía estudio de detalle, sino que hacía falta una modificación del PGOU o, en su caso, un Plan Especial.

La Resolución recurrida modifica el régimen de ejecución del subámbito de actuación integrada (según lo preveía el PGOU) a actuación de dotación. Esto se debe a que la consolidación del edificio "villa Sagrado Corazón" supone que el suelo ya no sea urbano no consolidado por la urbanización (art. 138 de la LSU) sino urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (art. 137 de la LSU), por lo que se considera actuación de dotación.

El PGOU de Tolosa prevé lo siguiente respecto del suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (el subrayado es nuestro):

"Artículo 29. El suelo urbano y sus categorías.

[...] B. Suelo urbano no consolidado.

[...] b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo 11.3.b.2 de la citada Ley.

[...]

La definitiva concreción gráfica de esta condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada será reflejada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluido el mencionado proyecto. En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a lo que resulte de la información y los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esta información y estos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquellos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento (Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

[...]



La consideración de los terrenos como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tiene en todo caso la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada."

Igualmente, el PGOU de Tolosa prevé lo siguiente respecto de las actuaciones de dotación (de nuevo, el subrayado es nuestro):

"Artículo 37. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

[...]

3. Actuaciones de dotación.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación."

Por tanto, se evidencia que la Modificación del Estudio de Detalle es un instrumento apto para modificar el régimen de ejecución del subámbito, lo que conlleva la desestimación de este motivo de impugnación.

CUARTO. Motivos de impugnación. No es preciso incluir mención a la servidumbre en la Modificación del Estudio de Detalle.

La demandante formula una pretensión subsidiaria, solicitando que se acuerde incluir la servidumbre de la planta de garajes de la demandante Comunidad de DIRECCION000 , y ampliación de su rampa, en la Modificación del Estudio de Detalle impugnada.

No resulta controvertido que el PGOU de Tolosa prevé la mencionada servidumbre. Concretamente, en las Normas Particulares del ámbito se prevé lo siguiente:

"El sótano de la parcela «a.20.1/13.1» y el acceso al mismo, cualquiera que sea la solución que se adopte y ejecute a este respecto, quedarán gravados con una servidumbre de acceso/paso a favor de la totalidad de las parcelas y espacios colindantes, tanto privados como públicos (DIRECCION001 ; DIRECCION000 ; parcelas y terrenos ubicados en el patio de manzana ubicado entre las edificaciones del DIRECCION004 , la DIRECCION002 y DIRECCION000 ; etc.). De esa manera a los sótanos existentes y/o proyectados en estas parcelas y terrenos podrá accederse a través de aquel sótano y del acceso al mismo."

No sería necesario que la Modificación del Estudio de Detalle recogiera la anterior previsión dado que ya se prevé en el PGOU, pero es que, además, aquella Modificación evidencia las dificultades del ámbito (alto grado de inundabilidad apreciado por Agencia Vasca del Agua-URA) y sus consecuencias ("parece técnicamente imposible la comunicación de ambos garajes", según refiere la Resolución recurrida), por lo que adopta una de las soluciones propuestas por los interesados y ahora demandantes, esto es, "aprobar la posibilidad de ampliar la rampa de acceso al garaje de los propietarios de DIRECCION000 y, en consecuencia, modificar las alineaciones del sótano del DIRECCION003 , para que en un futuro sea factible la firma del correspondiente Convenio entre el Ayuntamiento y los vecinos y la ampliación de la rampa".

Como refiere la Modificación ahora recurrida, se adopta una de las soluciones solicitadas por los interesados y, dado que la misma excede del ámbito sujeto a ordenación, se deja pendiente de un convenio posterior. Es evidente, por tanto, que los interesados y ahora demandantes vieron satisfechas sus pretensiones en vía administrativa, y ello en la medida en que tal cosa era posible, y que lo que ahora solicitan en vía judicial (que se haga constar la existencia de servidumbre en la Modificación del Estudio de Detalle) no es procedente, por innecesario, por lo que igualmente debe desestimarse este motivo de impugnación.

Por todo lo razonado, el recurso interpuesto debe ser desestimado.

QUINTO. Costas.

De acuerdo con el art. 139 de la LJCA, dada la desestimación del recurso interpuesto, procede imponer las costas a la recurrente.

No obstante, puesto que a tenor del art. 139.4 de la LJCA, la imposición de las costas podrá ser "a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima", la Sala considera procedente, atendida la índole del litigio y la concreta actividad desplegada por las partes, limitar hasta una cifra máxima total de mil euros (1.000,00 euros) por cada codemandadola cantidad que, por todos los conceptos, en relación con los honorarios de Letrado, ha de satisfacer a la parte contraria la condenada al pago de las costas.



Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

DESESTIMAMOS el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora D.^a June Astobieto Valle, en nombre y representación de las COMUNIDADES DE DIRECCION000 , DIRECCION001 y DIRECCION002 , DE TOLOSA, contra las Resoluciones de 31 de octubre de 2024, del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, desestimando las alegaciones presentadas por los tres recurrentes en relación con la aprobación del estudio de detalle y la modificación del régimen de ejecución del subámbito "13.1 Paseo San Francisco" del ámbito "13 Laskoain"; que CONFIRMAMOS por ser conformes a Derecho.

Con expresa imposición de costas a la recurrente, si bien limitadas en su cuantía conforme determina el fundamento jurídico quinto.

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer **RECURSO DE CASACIÓN** ante la Sala de lo Contencioso - administrativo del Tribunal Supremo y/o ante la Sala de lo Contencioso - administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, el cual, en su caso, se preparará ante esta Sala en el plazo de **TREINTA DÍAS**(artículo 89.1 LJCA), contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, mediante escrito en el que se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 89.2, con remisión a los criterios orientativos recogidos en el apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, publicado en el BOE n.^º 162, de 6 de julio de 2016, asumidos por el Acuerdo de 3 de junio de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Quien pretenda preparar el recurso de casación deberá previamente consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el BANCO SANTANDER, con n.^º 5627 0000 93 063824, un **depósito de 50 euros**,debiendo indicar en el campo concepto del documento resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso".

Quien disfrute del beneficio de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de todos ellos están exentos de constituir el depósito (DA 15.^a LOPJ).

Así por esta nuestra Sentencia de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

DILIGENCIA.-En Bilbao, a 20 de enero del 2026

La extiendo yo, letrado de la administración de justicia, para hacer constar que en el día de hoy la anterior sentencia, firmada por quienes la han dictado, pasa a ser pública en la forma permitida u ordenada en la Constitución y las leyes, quedando la sentencia original para ser incluida en el libro de sentencias definitivas de esta sección, uniéndose a los autos certificación literal de la misma, procediéndose seguidamente a su notificación a las partes. Doy fe.