



FRANCISCO JAVIER ARANIGURÍA RODRIGO, Tolosako udal idazkari akzidentala.

NEUK ZIURTATUA:

Tolosako Udalbatzak, bi mila eta hogeita bosteko uztailaren hogeita hamarrean, egindako Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hau hartu zuen:

10. PUNTUA. HASIERAKO ONESPENA EMATEA, HALA BADAGOKIO, TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDU PLAN OROKORREKO (HAPO) ONDAREAREN UDAL-KATALOGOAREN ALDAKETA PUNTUALAREN IRIZPENARI, HIRIGUNEKO HAINBAT TXALET TIPOLOGIATAKO ERAIKINAK, BIZITEGI-ERAIKIN KOLEKTIBOAK ZEIN ERAIKIN INSTITUZIONALAK BARNERATZEKO.

Lurraldea Lan Esparruko Informazio Batzorde Iraunkorraren 2025eko uztailaren 23ko irizpena.

IKUSIRIK

LEHENA.- 2025H1090001 espediente honetako aurrekariak:

Dokumentua	Data/Zk.	Oharrak
Alkatearen probidentzia	2025/05/05	
Aurretiazko kontsulta publikoaren iragarkia udaletxeko taulan:	2025/05/12 - 2025/06/06	Ekarpenak aurkezteko azken eguna: 2025/06/06
Aurretiazko kontsulta publikoaren iragarkia web orrian eta gardentasun atarian:	2025/05/12	
Aurkeztutako ekarpenak:	2025/05/29 (2025-7559 zk.): M.R.C. 2025/05/30 (2025-7645 zk.): A.S.S. 2025/06/05 (2025-7999 zk.): Bista Alai SA 2025/06/06 (2025-8118 zk.): M.R.C.	
Zinegotzi Delegatuaren idatzia M.R.C. eta A.S.S. herritarrei zuzendua.	2025/06/06 (2025-1574 zk.) 2025/06/10 (2025-1611 zk.)	
Txosten juridikoa, informazio aldiari buruzkoa.	2025/07/04 (2025/07/17 zuzenketa)	
Udaleko Idazkariaren ziurtagiria, informazio aldiari buruzkoa.	2025/07/07	

BIGARRENA.- Aurkeztutako ekarpenek, besteak beste, honakoa jasotzen dutela:



1. 2025eko maiatzaren 29an (sarrera zk. 2025-7559 zk.) M.R.C. herritarrek aurkeztuta:
<<1 Herritar gisa, ezin dut ulertu Udalak nola eman diezaiokeen hasiera horrelako kontsulta publiko bati, Katalogoan sartzearen dauden eraikinen jabeek honen inguruko inolako jakinarazpenik bidali gabe. Nire gurasoak 85 eta 90 urte dituzte, eta ez dute Udaleko web orria begiratzeko ohiturik.

2 Tolosako Udalak, 2025H1090001 espedientearekin argitaratu duen "TOLOSAKO HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORAREN KATALOGOAREN HANDITZEAREN PROPOSAMENA" izenekoan, zerrendatuak dauden eraikinen banakako fitxak aipatzen dira. Espedientearen izenburuan *aurretiazko* kontsulta publikoa dela adierazten da, baina jada eraikinen banakako fitxa horiek idatziak daude. Are gehiago, Udalak jada argitaratu du behin behineko zerrenda bat.

Beraz, prozesua nola garatzen ari den ikusi ondoren, Udalari eskatzen diot, zentzuzko ekarpenak espero baditu behintzat, arren, ekainaren 6a baino lehenago, **jar ditzala eraikinen banakako fitxa horiek herritarren eskura.** >>

2. 2025eko maiatzaren 30ean (sarrera zk. 2025-7645 zk.) A.S.S. herritarrek aurkeztuta:
<<

Habiendo recibido la copia del documento emitido por el excelentísimo ayuntamiento para la consulta pública previa a la Presentación De Ampliación Del Catálogo Del Plan General De Ordenación Urbana De Tolosa, deseamos hacerles llegar las siguientes alegaciones:

1ª) A pesar de las reiteradas demandas, el ayuntamiento no ha remitido ninguna información a los vecinos propietarios de Villa Izaskun sobre la intención de abordar un estudio sobre su propiedad para la inclusión del mismo en el catálogo del patrimonio cultural municipal. Por ello, desconocemos el alcance que esta medida pueda tener sobre el uso, disfrute y transmisión de una parte muy importante de nuestro patrimonio particular.

2ª) Desconocemos los criterios en los que se ha basado el ayuntamiento para la inclusión del edificio en el citado catálogo.

2ª) Desconocemos los criterios y métodos seguidos por la empresa Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP, contratada por el ayuntamiento, para realizar su valoración cultural y la redacción de la ficha individualizada referida a nuestra propiedad y los condicionantes que puede establecer sobre su futuro mantenimiento y conservación. Durante muchas décadas, el mantenimiento y conservación de este patrimonio cultural ha estado soportado por los propietarios actuales.

3ª) Desconocemos las medidas que el excelentísimo ayuntamiento tiene previstas adoptar en el futuro para colaborar tanto en el mantenimiento y conservación del patrimonio cultural, así como en el mantenimiento y conservación del valor patrimonial de las viviendas integradas en el mismo.

4ª) Solicitamos información sobre las posibles afecciones que, la inclusión del edificio en el citado catálogo, puedan afectar al entorno del edificio en el Plan General De Ordenación Urbana De Tolosa.

5ª) Asimismo, solicitamos información sobre la incidencia de la inclusión en dicho catálogo pueda ejercer sobre las futuras transmisiones patrimoniales de los vecinos.

Por todo ello, queremos alegar, con el debido respeto, que no hemos recibido la suficiente información sobre la propuesta presentada, por lo que no podemos adoptar posicionamiento alguno sobre la misma.

>>

3. 2025eko ekainaren 5ean (sarrera zk. 2025-7999 zk.) Bista Alai SA enpresak aurkeztuta:
<< **ALEGACIONES**

PRIMERA.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento al que nos dirigimos acordó el inicio del expediente de inclusión de varios edificios en el Catálogo Municipal del Patrimonio de Tolosa, en sesión plenaria celebrada el día veintisiete de junio del presente año, publicado en el BOG del pasado 29 de julio, en el que se omitió incluir el listado de los posibles bienes candidatos a engrosar dicho catálogo. El acuerdo publicado hacía referencia la existencia de dos Anexos (Anexos I y II) con el listado de bienes propuestos catalogar, pero ocultaba su contenido, remitiéndose a la pág. web del Ayuntamiento. Ante la sospecha de que en ese listado omitido en la publicación del acuerdo pudieran incluirse dos edificios de nuestra propiedad, denominados **Villa Pepita (Ibarralde 1) y Villa María (Ibarralde 5)** sitios en el (sub) ámbito 6.2 "Calle Ibarralde 1,3 y 5" del Área 6 "Santa Clara", formulamos "ad cautelam" las correspondientes alegaciones, que en parte ahora reproduciremos por seguir vigentes sus consideraciones y argumentos.



Dicho acuerdo con los referidos Anexos I y II no fue publicado en la pág. web municipal hasta el día 11 de septiembre de 2024, momento en el que pudimos confirmar nuestras sospechas, dado que ambos edificios de nuestra propiedad figuraban en dicho listado.

Tal resolución, dándole carácter de acto de simple trámite, a pesar de conllevar la suspensión de las licencias de derribo que ya teníamos solicitadas, su forma de

publicación y ausencia de notificación personal incurre en causa de nulidad absoluta por los motivos entonces expuestos que ahora reiteramos.

El Anuncio publicado en la página web del Ayuntamiento en orden a cumplir con el trámite de participación ciudadana recoge en sus antecedentes que *“El 25 de octubre de 2024, mediante Decreto 2024/2422, se contrató a Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP para la realización del estudio patrimonial de los edificios definidos en el expediente de inclusión de edificios, tanto de carácter colectivo residencial como institucional en el Catálogo Municipal de Patrimonio del PGOU de Tolosa y la redacción de las fichas individualizadas de los mismos”, y más adelante afirma que “Las fichas de cada uno de los edificios a proteger definen, entre otros aspectos, las características del edificio, los elementos de valor, los criterios de intervención y el grado de protección.”* Ahora bien, nada se dice si dicho estudio patrimonial y redacción de las correspondientes fichas ha sido ya realizado o no. Como quiera que nada se aclara al respecto, no se adjunta dicho estudio, ni las fichas, ni se hace remisión alguna de cómo y dónde pudiera accederse a tal información, debemos entender que todavía dicho trabajo no se ha realizado, aunque lo lógico hubiera sido esperar a que se concluyera para poder adjuntar ahora tal relevante información, para que los interesados y posibles afectados podamos alegar con el debido conocimiento de causa.

SEGUNDA.- ALEGACIONES FORMULADAS EN NUESTRO ESCRITO DE 8 DE AGOSTO DE 2024.

Como ya se ha indicado, las alegaciones que formulamos “ad cuatelam” ante la publicación incompleta del acuerdo de inicio del expediente de catalogación contenían una serie de consideraciones y argumentaciones radicalmente en contra de la posible inclusión de las dos edificaciones antes señaladas de nuestra propiedad. Y como quiera que las mismas un fueron respondidas por el Ayuntamiento y consideramos que las mismas se encuentran totalmente vigentes, pasamos a reproducirlas parcialmente en aquellos aspectos que entendemos más relevantes:

- **TRABAJOS Y PROYECTOS YA REALIZADOS.** En primer lugar debemos mostrar nuestro asombro por no haber sido hasta ahora advertidos de la intención, ni siquiera de la posibilidad, de la inclusión de los edificios denominados **Villa Pepita (Ibarralde 1) y Villa María (Ibarralde 5)** sitios en el (sub) ámbito 6.2 “Calle Ibarralde 1,3 y 5” del Área 6 “Santa Clara” en el Catálogo Municipal del Patrimonio, a pesar de los muchos contactos y reuniones mantenidas en los últimos meses con los técnicos municipales en aras a la elaboración, de los documentos precisos para el desarrollo urbanístico de dicho (sub) ámbito 6.2,

incluido precisamente el derribo de las dos Villas mencionadas. Es más, se nos exigió con motivo de la presentación de los proyectos en solicitud de las correspondientes licencias de derribo, y como condición para su concesión, dando por hecho la desaparición de las Villas, de la elaboración de los correspondientes Proyectos Técnicos de Patrimonio, para que cuando se derriben quede constancia de cómo eran. Proyectos, que a pesar de no existir obligación legal alguna para los particulares de realizarlos y del retraso que nos suponía para la tramitación de los proyectos de derribo, se elaboraron a nuestra cuenta y cargo y fueron ya presentados en el Ayuntamiento.

- **EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN.** El planeamiento vigente declara fuera de ordenación las tres Villas ubicadas en el (sub) ámbito 6.2 “Calle Ibarralde 1, 3 y 5” al



ordenar, en armonía con los ámbitos colindantes (San Cosme y San Damián), un nuevo desarrollo residencial lineal, en paralelo a Santa Clara e Ibarralde Kalea, lo que resulta del todo incompatible con la posible inclusión de las villas en el catálogo Municipal del Patrimonio. Concretamente el vigente PGOU establece: **“Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones y usos existentes en los (sub)ámbitos «6.1 San Cosme y San Damián» y «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5», en la medida en que su derribo y eliminación resulta necesaria para la ejecución de la ordenación urbanística planteada en ellos”**.

• PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. El PGOU de Tolosa ordena para dicho (sub) ámbito 6.2 la construcción de unas 25 viviendas libres y otras 25 de protección pública, con los siguientes parámetros de edificabilidad:

REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

1.1.2.(Sub)ámbito «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5». (Superficie: 7.665 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 6.270 m²(t).

— Bajo rasante: 4.050 m²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: V + Ático (a).

— Bajo rasante: III (semisótano y sótanos).

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 1.197 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

*Destinada a viviendas de protección oficial (20%): 745 m²(t).

*Destinada a vivienda protegida tasada (coef. 1,7) (30%): 1.117 m²(t).

*Destinada a promoción libre (50%): 1.861 m²(t).

*Nueva edificabilidad residencial total (100%): 3.723 m²(t).

— Edificabilidad residencial total (existente + nueva): 4.920 m²(t).

c) La edificabilidad urbanística restante se destina a usos no residenciales (terciarios, garajes, etc.).

Previsiones urbanísticas que se verán imposibilitadas, frustrándose su desarrollo urbanístico, caso de acordarse de alguna manera, en total contradicción con lo ordenado por el PGOU, la conservación de cualquier de las tres Villas existentes en el (Sub)ámbito «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5», cuyo derribo, como señala el PGOU vigente resulta imprescindible para ello.

• IMPOSIBILIDAD DE LA REGENERACIÓN Y REURBANIZACIÓN DEL (SUB)ÁMBITO «6.4 IZASKUNGO ALDAPA. Además, el planeamiento general asigna como carga de dicho (Sub)



ámbito 6.2 la reurbanización de la Izaskun Aldapa, para el ensanchamiento de la calzada, con eliminación de los edificios que la obstaculizan (taller, garajes, terrenos del Convento), todo ello a costa de los propietarios del (Sub) ámbito 6.2, en la medida en que establece:

Los terrenos y edificaciones ubicados en el (sub)ámbito «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara» se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación

integrada conformado por los terrenos del (sub)ámbito «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5», así como a la correspondiente unidad de ejecución.

Además, el desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «6.2. Calle Ibarralde 1, 3 y 5» se condiciona a la ejecución de, además de las obras y cargas de urbanización internas del (sub)ámbito y las del (sub)ámbito adscrito «6.4».

A efectos de la consecución de este objetivo, se procederá a la elaboración y suscripción de los correspondientes Convenios Urbanísticos entre el Ayuntamiento y los propietarios de suelo afectados por la obligación.

3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

— Dichas condiciones serán, en cada caso, las que se definan en, por un lado, el Programa de Actuación Urbanizadora y, por otro, el proyecto de reparcelación a promover en cada una de las unidades de ejecución que se delimiten en aquél.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización de dotaciones de la red de sistemas generales y locales; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

— Las cargas de urbanización resultantes en el (sub)ámbito «6.4» serán consideradas como cargas vinculadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5».

Debemos recordar que al (sub)ámbito «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara» adscrito al (sub)ámbito «6.2», a pesar de declararse todas las edificaciones en él incluidas fuera de ordenación, no se le asigna edificabilidad alguna. En consecuencia, si se imposibilita la ejecución prevista en el desarrollo (sub)ámbito «6.2», así mismo, se impide la consecución de la regeneración y reurbanización prevista en el (sub)ámbito «6.4», con cuyo desarrollo, está exclusivamente prevista su financiación.

• **REGULARIZACIÓN DELIMITACIÓN DE (SUB) ÁMBITOS.** Cuando Bista Alai S.A. elaboró el Proyecto de Reparcelación para el (sub)ámbito “6.1. San Cosme y San Damián”, se configuró, para regularizar la delimitación del límite de los dos ámbitos de manera que posibilite la edificación prevista en el (sub) ámbito 6.2 “Calle Ibarralde 1,3 y 5” con un encuentro en línea recta con la edificación ordenada en (sub)ámbito “6.1, una parcela que quedó de titularidad de Bista Alai, para su aportación al (sub) ámbito 6.2 sin derecho a recibir aprovechamiento en el mismo, la siguiente parcela:

PARCELA CUATRO

Descripción.- URBANA. Parcela identificada bajo el número CUATRO, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 1 del Subámbito «6.1 San Cosme y San Damián» del Área Urbanística A.U. 6 “Santa Clara” del PGOU de Tolosa. Tiene una superficie de ciento dieciocho metros cuadrados (118 m²) y carece de derechos edificatorios en este Subámbito. Linda: Norte, Subámbito 6.2 “Calle Ibarralde 1, 3 y 5”; Sur, parcela resultante del



Proyecto de Reparcelación del Subámbito «6.1 San Cosme y San Damián» de Tolosa, señalada bajo los números 2 y parcela de cesión obligatoria identificada bajo la letra A del mismo Subámbito; Este, Subámbito «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5»; Y Oeste, parcela 2 del Subámbito 6.1.

Norma urbanística: Esta parcela se constituye para su posterior inclusión o aportación al Subámbito «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5», sin que genere derechos edificatorios en la misma, con la única finalidad de posibilitar de modo coherente su futura ordenación, cuando el planeamiento urbanístico así lo permita.

Adjudicación, correspondencia con las fincas aportadas y valor:

Se adjudica esta finca en pleno dominio a la mercantil "BISTA ALAI, S.A.".

Por tanto, si se optara por la catalogación y conservación de las referidas Villas y hacer así inviable la ejecución de la ordenación (sub) ámbito «6.2», todo el trabajo y el gasto que ello conllevó devendría inútil, quedando además dicha finca configurada sin ninguna razón de ser y encima generando gastos e impuestos (IBI).

• TRABAJOS Y GASTOS EFECTUADOS. Bista Alai S.A., atendiendo a las prescripciones del vigente PGOU adquirió ya en el año 2017, las fincas de Villa

Pepita y Villa María por un **precio** estimado **en función** exclusivamente **de la edificabilidad asignada** al (sub) ámbito «6.2», con la intención de proceder a su ejecución de una manera ordenada seguidamente de las obras de urbanización y edificación que estamos llevando a cabo en el (sub) ámbito colindante

«6.1 San Cosme y San Damián».

De momento, y aun cuando la obra del (sub) ámbito sub) ámbito «6.1 San Cosme y San Damián», dada la complejidad de los trabajos de excavación y asentamiento del talud, se está retrasando, ya se han elaborado a instancia de Bista Alai los siguientes estudios, trabajos y proyectos para el desarrollo del (sub) ámbito «6.2»:

- El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) fue presentado para su aprobación, después de una prolija elaboración por la singularidad del (sub) ámbito adscrito, en el mes de junio del presente año.

- Ello ha conllevado además la valoración mediante tasaciones oficiales de los terrenos y edificaciones incluidos en al (sub) ámbito «6.4 Izaskungo Aldapa», aportadas con el PAU.

- Los proyectos de derribo de las dos Villas declaradas fuera de ordenación de las que Bista Alai es propietaria.

- Los Proyectos de Patrimonio requeridos para la tramitación de dichos proyectos de derribo.

- Incluso ya se han elaborado, a nivel de anteproyecto, los proyectos edificatorios de las 50 viviendas ordenadas (sub) ámbito «6.2».

• EDIFICIOS RUINOSOS. Consideramos que el interés por la conservación de dichos edificios llega muy tarde y hoy por hoy carece ya de sentido. Las Villas en cuestión, Villa María y Villa Pepita, aunque de momento no parece que tengan peligro de derrumbe, se encuentran, desde hace muchos años, en un estado absolutamente lamentable, especialmente Villa Pepita. Basta observar las fotografías aportadas en su día con los proyectos de derribo y el contenido de los proyectos de patrimonio aportados en dicho expediente. Si bien no se ha realizado de momento una valoración pormenorizada, podemos afirmar sin riesgo a equivocarnos que Villa Pepita se encuentra en situación de ruina económica y en el caso de Villa María su rehabilitación para acondicionar su uso resultaría igualmente más oneroso que derribarla y



volver a construirla. Ya en el Proyecto de Patrimonio los Arquitectos autores del mismo afirmaba en el caso de Villa Pepita:

El edificio actualmente está deshabitado y presenta un estado de conservación muy deficiente, tendente a la ruina al llevar mucho tiempo ya en desuso.

Y reiteran, más adelante:

Tal y como puede verse en el anejo de fotografías de estado actual que se adjunta, El edificio está deshabitado hace años y su estado de conservación es muy deficiente. Hay parte de la cubierta que se ha derrumbado, así como muchas zonas de los forjados de madera. Hay también tabiques caídos y algún muro de fachada.

Y en cuanto, al proyecto de patrimonio de Villa María, así mismo, señalan:

Tal y como puede verse en el anejo de fotografías de estado actual que se adjunta, el edificio está deshabitado hace años y su estado de conservación es muy deficiente.

Y concluyen afirmando:

El estilo arquitectónico de este edificio puede englobarse dentro de lo que suele conocerse como NeoVasco, si bien, tal y como se ha visto en la exposición, el edificio actual es la suma de un edificio original que no tenía esos valores arquitectónicos, y un levante posterior que es el que le da el carácter actual. Es por ello, que, desde un punto de vista arquitectónico, no creemos que el edificio tenga valor arquitectónico-histórico.

Téngase en cuenta que la finalidad primordial de la catalogación de un bien inmueble como bien integrante del patrimonio cultural no es otra que su conservación en buen estado de uso y por ello se impone a sus propietarios (art. 29 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco) la obligación “de conservarlos, cuidarlos, protegerlos y utilizarlos debidamente en los términos establecidos por la legislación vigente en materia de urbanismo y de patrimonio cultural, para asegurar su integridad, y evitar su pérdida, destrucción o deterioro”. Y en este caso, si lo que se pretende es realmente su adecuada conservación, ello conllevaría necesariamente la imposición a la propiedad de una obligación absolutamente desproporcionada y no contemplada en la Ley, cual es la rehabilitación o reconstrucción completa de tales edificios, dado su actual estado de deterioro, después de 15 años de encontrarse en situación de fuera de ordenación, con la consiguiente prohibición de realizar obras de consolidación (art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

del País Vasco), a menos de que ello sea íntegramente asumido por la Administración actuante.

• **CONSECUENCIAS INDESEABLES.** La decisión sorprendente e inexplicable, caso de finalmente adoptarse, de conservar lo que el planeamiento vigente ordena derribar desde hace años, y que se encuentra ya en un estado deplorable, tendría, además, unas consecuencias, entendemos, excesivamente negativas y onerosas, tanto para la propiedad privada, como para el interés público, dado que:

1.- Conllevaría la imposibilidad de desarrollar la ordenación prevista en el vigente PGOU y, por tanto, de edificar las 25 viviendas libres y las 25 viviendas protegidas, proyectadas en el (sub) ámbito «6.2», a pesar de la carencia de vivienda existente en el municipio y de la acuciante necesidad de nuevas viviendas para satisfacer la demanda actual, deviniendo, además, inútil todo el trabajo ya realizado para su ejecución conforme al planeamiento vigente, inclusive la previsión de conformar una parcela en San Cosme y San Damián que haga viable su correcta edificación.

2.- Igualmente, imposibilitaría el derribo de los edificios existentes y la reurbanización de



Izaskun Aldapa a cuenta y cargo de los particulares.

3.- Y por supuesto, por tratarse de un evidente caso de responsabilidad patrimonial de la Administración, generaría el derecho de la propiedad de dichas fincas a ser indemnizada por los enormes perjuicios causados, que, sin contar con el lucro cesante, atendiendo solamente al precio abonado atendiendo a la edificabilidad conferida en el PGOU y los gastos originados por las compras de las fincas, más los gastos de los estudios, tasaciones y proyectos realizados hasta la fecha en orden a su desarrollo urbanístico, superan ya la cifra DE DOS MILLONES Y MEDIO DE EUROS.

TERCERA.- Por último, se adjunta al presente un Estudio realizado por los mismos Arquitectos autores del Estudio Patrimonial en su día elaborado a requerimiento municipal con motivo de los proyectos derribos presentados para las dos mencionadas Villas, en el que detalla y concreta, entre otros extremos, cuál es su posible valor arquitectónico, cultural e histórico y su estado actual de conservación.

Por lo expuesto,

SUPLICA, que habiendo por presentado el presente escrito y documentación adjunta, se sirva admitirlo y tenga a bien acordar la no inclusión los edificios denominados Villa María (Ibarralde 5) y Villa Pepita (Ibarralde 1) sitios en el (sub) ámbito 6.2 "Calle Ibarralde 1,3 y 5" del Área 6 "Santa Clara" en el Catálogo Municipal del Patrimonio, lo que respetuosamente pide y firma en Tolosa a 5 de junio de 2024.>>

4. 2025eko ekainaren 6an (sarrera zk. 2025-8118 zk.) M.R.C. herritarrek aurkeztuta:

<< **E K A R P E N A**

Katalogoa zabaltzeko erabakiak, hasiera batean, logikoa dirudi, berandu badator ere. Gainera, nire ustez, proposatutako zerrenda erabat motz geratu da (Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legea partzialki baino ez da ezartzen; Zumardi Txikia adb.), eta beraz, proposamenean partzialki islatzen dena osatzeko aukera galtzen ari dela uste dut.

Bestalde, Udalari bidalitako eskaeran adierazi nuen bezala, ezin dut ulertu ekarpen horien helburua, aldez aurretik higiezinaren fitxen edukia kontsultatzeko aukerarik izan gabe.

Nire ustez, fase hau fitxak idazteko enkarguaren aurretik ezarria behar luke, ekarpen publikoek, logikoki, prozesuaren hasieran egon behar baitute.

Uste dut, kronologia horrek herritarren partehartzeari eman beharko litzaiokeen balioa hutsaldu duela, informazio faltagatik larriagoa suertatuz, eta prozesuari zorrotasuna kenduz.

1 Egia da proposatutako eraikin askok izaera berezia ematen diotela udalerrinari, eta haiek zainduz **guztiok** jarraitu ahal izango dugula arkitektura-identitate horietaz gozatzen, neurri batean Tolosaren hiri-irudia baldintzatzen baitute.

Guztiok horrek arlo publikoan eragiten du, eta, beraz, erakundeen inplikazioan. Eta hor dago aurre egin beharreko arazo handienetako bat, errepikakorra -eta polemikoa- izateagatik gaurkotatzen ez duena: **nola bermatzen da ondarearen babesa jabetza pribatua denean.**

Ez dakigu zer ondorio dituen higiezinarentzat Katalogoan sartzeak, kalifikazioa aldatzeaz eta *babes eta esku-hartze irizpideak (berezia, ertaina, oinarrizkoa, eta udalarena)* sartzeaz gain (horregatik fitxen eskaera).

Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legeak adierazten duen bezala, lege berri honen helburu nagusia kultura-ondarearen kudeaketa integrala bermatzea da, haren identifikazioa, dokumentazioa, ikerketa, kontserbazioa eta babesa barne hartzen dituen kudeaketa, baina, era berean, ondare hori transmititzeko, sustatzeko eta balioesteko konpromisoa esplizituki



hartzen duena.

Ez dirudi logikoa, ezta errealitatearekin bat datorrenik ere, soilik *katalogatua* gisa izendatu izanak bermatuko duenik aipatutako arkitektura-balioen iraupena.

Beraz, nire ustez, Ibai-Gain katalogoan sartzearekin batera, -baita jabego pribatua duten proposatutako gainerako etxeak ere-, **laguntzen inguruko plangintza zehatz bat** aurkeztu behar da (ekonomikoak, fiskalak...), denboran zehar bere kontserbazioa ahalbidetuko duena.

Ezin liteke gertatu, inola ere, behin Ibai-Gain— edo proposatutako beste etxeetako bat— katalogatu ondoren, etxebizitzak sustatzeko orain duen balizko balio baten galeraren kaltetan, etorkizun hurbilean egoera irauli behar izatea, eraikina mantentzeko gai ez izanagatik.

Beraz, Katalogoa tresna **ERAGINKORRA** izango da (testuan deskribatzen den bezala), baldin eta katalogoan sar daitezkeen higiezinaren etorkizuna **BERMATUTA** badago. Hau, gaur egun, ez da ez eta udal jabetzako higiezinekin gertatzen.

2 Katalogoan Eguzki-Toki Etxea sartzea proposatzen da, dagoeneko itxuraldatua, eraldatua eta jabeen beharretara egokitua izan dena.

Etxe hau katalogoan sartzeak, ba al du jarduera-jarraibiderik? Katalogazioa ingurumenekoa da, tipologikoa...? Ekarpina ezin izango da zorrotza izan, ezta egiazkoa ere, informazio erabakigarria eskura izan gabe: zerrendatutako edozein higiezinaren azterketa sakona, profesional batek idatzia.

3 Ibai-Gain Etxea (Kondeaneko Aldapa 8), 2009an HAPO onartu zenetik, Kondeaneko Aldapako 10. zenbakiari dagokion Pilartxo-Enearekin batera (Villa Maria Juanita), Jarduketa Unitate batean sartuta dago. Bertan 34 etxebizitza eraikitzea aurreikusten zen.

Gainerako etxeen (villen) kasuetan ere, hainbat etxebizitza-sustapen aurreikusita zeuden, baina, katalogoan sartu direnez, ez dira gauzatuko.

Non birkokatuko dira etxebizitza guzti horiek? Argi dago katalogoa handitzea ez dela zerrenda bati elementuak gehitzea besterik gabe, haren eraginak nabarmen aldatzen baititu indarrean dagoen HAPOan ezarritako jarduera-ildoak.

Informazio hori ere jendearen eskura egon behar da, behin betiko erabakiak hartu aurretik. Adierazi, gainera, Ibai-Gain 100 urteko errepikatze-denborako uholde-arriskuko eremuan dagoela.>>

KONTUAN HARTURIK

AZTERKETA TEKNIKO-JURIDIKOA

- ❖ 2025eko uztailaren 18n hirigintzako udal arkitektoak zein tekniko juridikoak egindako txosten tekniko-juridikoan (IG25043-MAU25088) jasotakoa:

<<I. TXOSTENAREN HELBURUA

Txosten honen xedea da, besteak beste, aztertzea teknikoki zein juridikoki, aintzat harturik Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (aurrerantzean, HAPO) zein Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako ondare-azterketa, Tolosako HAPOko ondarearen udal-katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barneratzeko, katalogoaren aldaketa puntuala izapidetzeko egokitasuna, jarraitu beharreko prozedura, katalogoan barneratzeko ondare balioa duten eraikinak zein indarrean dagoen antolamenduaren eragina.

II. ZUZENBIDEZKO OINARRIAK



I. Katalogoak hirigintzako antolamenduan babestu beharreko ondasun naturalak eta artifizialak zein diren zehaztu eta zerrenda batera biltzen ditu. Haien ezaugarriak ere jasotzen ditu, eta, beharrezkoa bada, zein maila edo kalifikazio dagokien –aplikatzekoa den legearen arabera– eta babesa arautzeko zehaztapenak zein planetan dauzkaten ere zehazten du.

Independenteak izan edo ez, katalogoak plan orokorrarekin batera izapidetu eta onar daitezke.

Itxuraz, katalogoaren edukia administrazio-erregistro irisgarri bat izango da. Baliabide telematiko bidez ere iritsi ahal izango da hartara, eta erregistratutako ondasunen kokapenari, ezaugarriari eta babes-araubideari buruzko nahikoa informazio eman beharko du.

II. Aplikatu beharreko legeria honako hauek zehazten dute:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 76. eta 100. artikulua.
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aldatzen duen abenduaren 21eko 18/2023 Legea.
- Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 6.2 eta 33. artikulua.
- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.2.d), 49. eta 70.2 artikulua.
- 781/1986 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako toki-araubidearen arloan indarrean diren lege-xedapenen testu bateginaren 56. artikulua.
- Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 3.4) artikulua.

III. Katalogoak onartzeko, plan orokorrarekin batera izapidetzen eta onartzen ez badira, edo aldatzeko, toki-araubidearen araudian udal-ordenantzetarako ezarritako prozedurari jarraituko zaio.

IV. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aldatzen duen abenduaren 21eko 18/2023 Legearen arabera, 85. Artikulua jarraian dagoen bezala geratzen da idatzita:

«85. artikulua.– Hirigintzako lizentzia-, onarpen- eta baimen-emateak etetea.

1.– *Hirigintzako planak egiteko edo, hala badagokio, aldatzeko edo berrikusteko, hirigintzako planak hasieran onesteko eskumena duten administrazioek erabaki ahal izango dute eremu edo erabilera jakin batzuetarako hirigintzako onarpen, baimen eta lizentzia guztien ematea etetea, gehienez ere urtebetez, aurrerakina egiteko erabakia hartzen denetik eta hasierako onespeneren erabakia hartu arte. Etete hori iraungitzen da hura hartzeko gehieneko epea igarotze hutsagatik, eta, indarrean badago, hasierako onespeneren ondoren erabakitzen den etetearekin ordeztuko da.*

2.– *Hirigintzako planak hasieran onesteko erabakiak etendura zehaztuko du, bi urtekoa plan orokorre badagokio eta urtebetekoa gainerako kasuetan, eremu zehatzetan edo erabilera zehatzetarako edozein onarpen, baimen eta lizentziak emateari dagokionez, aurreikusitako xedapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte. Etete hori iraungitzen da hura hartzeko gehieneko epea igarotze hutsagatik edo, hala badagokio, dagokion hirigintza-planaren behin betiko onespenera argitaratzean.*

3.– *Eragingarria izan dadin, aurreko 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen den etete-erabakia dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurralde historiko horretako zabalkunde handieneko egunkarietan argitaratu beharko da.*

4.– *Etenduraren eragina aurreikusitako edozein kasutan iraungitzen denean, ezin izango da beste etendurarik ezarri, eremu berean eta helburu bererako, bost urte igaro arte.*

5.– *Etendura argitaratu aurretik behar bezala eskatutako lizentzien edo baimenen eskatzaileek eskubidea izango dute proiektuen kostuengatik kalte-ordainak jasotzeko. Ez da proiektuaren kostua itzultzeko eskubiderik izango, baldin eta eskaera zuzenbidearekin bat ez badator, eskaera*



egiten den egunean indarrean dauden araudiaren edo lurraldeko eta hirigintzako antolamenduaren aurkakoa izateagatik.

6.– Proiektuaren kostua itzultzea eskatzeko eskubidea eten egingo da, harik eta, kasuan kasuko plana behin betiko onetsi ondoren, proiektu hori planaren zehaztapenekin bateraezina dela egiaztatzen den arte».

V. Katalogoak tresna arau-emaileak dira, babes berezia merezi duten arkitektura-edo kultura-balioak dituzten elementuak ziurtatzeko eta defendatzeko. Izan ere, haien birtualtasuna zalantzan jarriko litzateke, baldin eta udal-ordenantzak onesteko prozedurak jarraitzen duen tramitazioan ezin bada hartu plan orokorraren onespeneren esparruan katalogoa onesteko jarraitutako kautelazko neurri bera.

Logika bermatzaile hori berretsi du Auzitegi Gorenak 1983ko otsailaren 5eko eta 1987ko otsailaren 19ko epaietan, katalogoek ondarea defendatzeko eta hiri-antolamenduan txertatzeko duten helburua kontuan hartuta. Gainera, lortu nahi den helburua lortzeko guztiz beharrezkoa den kautelazko neurria da; Balear Uharteetako Justizia Auzitegi Nagusiaren 2014ko urriaren 24ko epaiak gogorarazten duenez.

Beraz, kontuan hartuta egun 2/2006 Legeko 85. Artikuluan ezarritakoa eta jurisprudenziak Katalogoei aurreikusitako tresna arau-emaile kategoria, adierazi daiteke Tolosako HAPOko katalogoaren handitzeko hasierako onespenerekin batera zehaztu daitekeela, urtebetez, eremu zehatzetan edo erabilera zehatzetarako edozein onarpen, baimen eta lizentziak eteteko erabakia; baldin eta, aurreikusitako xedapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte.

VI. Tolosako HAPOren katalogoaren handitzeko prozesu osoan, publizitate aktiboaren eskakizunak bete beharko dira, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 21.4 artikuluan eta gardentasunaren arloan indarrean dagoen araudian xedatutakoaren arabera.

VII. Prozedura honi jarraitu behar zaio:

A. Udalak Udal Zerbitzu Teknikoei emango die Tolosako HAPOren katalogoa handitzeko proposamena idazteko ardura.

B. Katalogoa handitzeko proposamena egin ondoren, osoko bilkurak hasierako onarpena eman beharko dio (Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 49. artikulua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 100. artikuluekin eta Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 33.3 artikuluekin bat etorritik).

Hasierako onespenerekin batera zehaztu beharko da, urtebetez, eremu zehatzetan edo erabilera zehatzetarako edozein onarpen, baimen eta lizentziak eteteko hartzen den erabakia; baldin eta, aurreikusitako xedapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte.

C. Jendaurreko informaziorako eta interesdunei entzuteko aldi bat irekiko da, gutxienez hogeita hamar egunekoa, interesdunek egoki iritzitako erreklamazioak eta iradokizunak aurkez ditzaten. Hasierako onespeneren erabakia lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta udaletxeko iragarkitaulan argitaratuko da. Halaber, Udalaren web atarian argitaratuko da.

D. Jendaurreko informazioaren epearen barruan, txostena eskatuko zaie Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzako eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura, Lankidetzeta, Gazteria eta Kirol Departamentuko Kultura Zuzendaritzari.



Hilabeteko epea igaro eta txostenik egin ez bada, prozedurarekin jarraitu ahal izango da.

E. Jendaurreko erakustaldian eta entzunaldian aurkeztutako alegazioak aztertu ondoren, Osoko Bilkurak behin betiko onartuko du katalogoaren aldaketa (Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.2.d) eta 49. artikulua).

Xedatu daiteke jendaurrekoan alegaziorik egon ezean, Katalogoaren handitzea behin betiko onartuta dagoela ulertuko daitekeela.

F. Behin betiko onartzeko erabakia, katalogoaren aldaketaren testu osoarekin batera, udaletxeko iragarki-oholean eta lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratu behar da denek jakin dezaten, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikulua arabera.

VII. Aurkeztutako ekarpenei buruzko aipamena.

- 2025eko maiatzaren 29an (sarrera zk. 2025-7559 zk.) M.R.C. herritarrak aurkeztutako eta 2025eko maiatzaren 30ean (sarrera zk. 2025-7645 zk.) A.S.S. herritarrak aurkeztutako ekarpenei dagokionez, aipatzekoa da 2025eko ekainaren 6an zein 10ean, hurrenez hurren, Lurraldea Lan Esparruko Zinegotzi delegatuaren bitartez honakoa erantzun zitzaiela:

<<Idatzi honen helburua, Tolosako Udalean, (...) aurkeztu zenuen eskaerari erantzutea da. 2025eko maiatzaren 5ean, Tolosako alkateak probidentziak xedatu zuen, Tolosako HAPOko ondarearen udal katalogoa hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak bameratzeko, katalogoaren aldaketa puntuala izapidetzea.

Legeak ezarritako prozedura betez, aurretiazko kontsulta publikoa egin da Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorren Katalogoa handitzea onartu baino lehen, hain zuzen ere, 2025eko maiatzaren 12tik ekainaren 6a arte. Epealdi horretan, herritarrek, erakundeek eta elkarteek, hala iritzi gero, parte hartu ahal izan dute eta ekarpenak egin ahal izan dituzte.

Zuen eraikina katalogoan sartzeko aztergai dauden eraikinen zerrendan dago. Azterketa egiten ari den lantaldeak, ordea, oraindik ez ditu eraikin guztien fitxak osatu; epe motzean jasotzea aurreikusten da. Beraz, oraindik ez dugu ezer aurreraterik. Dena den, lan hau osatzen dutenean, dagozkion izapideak eginda, Tolosako Udaleko Udalbatzak katalogoa osatzeko erabakiari hasierako onspena ematean, interesdun zaren heinean erabakiaren berri emango zaizue, zeinak katalogoan sartzeko eraikinen fitxak izango dituen, eta hilabeteko epea izango duzue aztertu eta erreklamazio edo iradokizunak aurkezteko.>>

- 2025eko ekainaren 5ean (sarrera zk. 2025-7999 zk.) Bista Alai SA enpresak aurkeztutako alegazioei zein 2025eko ekainaren 6an (sarrera zk. 2025-8118 zk.) M.R.C. herritarrak aurkeztutako ekarpenari dagokionez, aipatzekoa da aintzat hartu direla egindako alegazio eta ekarpenak.

III. ALDAKETAREN BEHARRA ETA JUSTIFIKAZIOA

2009ko martxoaren 3an, Udalbatzak ohiko osoko bilkuran behin betiko onspena eman zion Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren (aurrerantzean, HAPO) testu bateginari eta, gaur egun indarrean dagoen Ondarearen Katalogoa, HAPOren parte da; 3. Dokumentua, hain zuzen ere.

Indarrean dagoen Ondarearen Katalogoak, 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 76. artikulua-kontuan hartuta, funtsean, beren balioa eta interesa kontuan harturik babestu behar diren ondasun artifizialak zein naturalak identifikatzea du helburu.



Ondasun horiek hiru kategoriatan banatzen dira: udalerriko hirigintza-ondarean barne hartzen diren ondasunak eta elementuak, udalerriko ondare arkeologikoan barne hartzen diren ondasunak eta elementuak eta espazio eta elementu naturalak. Katalogoak kategoria bakoitzeko zerrendak barneratzen ditu.

Era berean, dokumentu honetan azaldutako aurreikuspenak Plan Orokorraren honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko seigarren tituluan (89. artikulua eta hurrengoak) ezarritakoekin osatzen dira.

Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartu eta gero, ordea, 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena, onartu zen. Lege berri honen helburu nagusia da kultura-ondarearen kudeaketa integrala bermatzea, hau da, alde batetik, ondarea identifikatu, dokumentatu, ikertu, kontserbatu eta babestuko duen kudeaketa, baina horrekin batera haren transmisioa, sustapena eta balio-nabarmentzea bermatzeko konpromisoa agerian utziko duena

Eta, Legearen zioen azalpenean adierazten den moduan, kultura-balioak aldakorrak direnez, ondarearen kontzeptua bera etengabe eraikiz doa, eta hura osatzen duten elementuak ere mudakorrak dira eta ekarpen berriak hartzeko irekita daude. Horregatik, euskal kultura-ondareari buruzko lege berri bat idazteko beharra ikusi zen, azken urteotan kultura-ondarearen kontzeptualizazioan gertatu den bilakaera ordenamendu juridikoan txertatzeko, ondare horren azterketa- eta jardun-eremua nabarmen zabaltzeko baita.

Euskal kultura-ondareari buruzko legeak zehazten ditu kultura-ondarearen arloan euskal administrazio publikoen hiru mailetako bakoitzari (Eusko Jaurlaritzak, foru-erakundeak eta udalak) dagozkion jarduerak, eta jarduera horien koordinazioaren ardura izango duen organoa sortzen du. Bestalde, hiru babes-maila bereizten dira, ondasunak dituen kultura-balioen garrantziaren arabera: babes berezia duten kultura-ondasunak, babes ertaina duten kultura-ondasunak eta oinarritzko babesak duten kultura-ondasunak (indarreko udal-plangintza urbanistikoko katalogoetan sartuta daudenak dira).

2022tik gaur arte *"Asociación Áncora para la Conservación del Patrimonio"* izeneko elkarteak udalari hainbatetan eskatu izan dio Ondarearen Udal-Katalogoa berritzeko eta, bertan, gaur egun babesik ez duten hainbat ondasun barneratzeko.

2022ko abenduaren 14an, Tolosako Udalak, bere udal-mugartean dagoen kultura-ondareari buruzko informazioa eskatu zion Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzari. Eta, hala, 2023ko urtarrilaren 12an, eskatutako informazio hori jaso zen, zeinetan ikusi zen gaur egun katalogoan barneratuta ez dauden ondasun asko zerrendatzen zirela.

Bestalde, 2023. urtean Eusko Legebiltzarrak 14/2023 Legea, azaroaren 30koa, Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legea aldatzekoa, onartu zuen. Lege honen zioen azalpenean jasotzen da Legearen xedea zein den: batetik, kultura-ondasun higiezin bat oinarritzko babes-mailan sartzeko irizpideak eta udal-katalogoak egoera berrira egokitzeko aldia zehaztea; eta, bestetik, energia-iturri berriztagarriak alternatiba jasangarri erreal gisa gero eta gehiago erabiltzen direnez, beharrezkoa da Euskal Kultura Ondarearen Legea aldatzea, iturri horiek ondareko ondasun higiezinetan sartzeko, bereziki bizitegi-izaerakoetan, energia-eraginkortasuna ondasun horien ondare-balioekiko errespetuarekin orekatuta lortzeko, eta higiezin horiek erabiltzeko uko egitea saihesteko, energia eskuratzeko kostu handiagoa dela eta.



Udal-katalogoa indarrean egon den ia 15 urte hauetan, ikusi da hiriguneko bizitegi-arkitektura historikoko eraikinen tipologiarekin parekatutako eraikin jakin batzuk badaudela Tolosako udalerrian, eta horiek ez daudela katalogoan sartuta, interes arkitektonikoa duten arren, garai edo korrante arkitektoniko jakin bateko hizkuntza jakin baten adierazgarri direlako edo ezaugarri esanguratsuak dituztelako.

Ondorioz, gizarte-erronka hau konpondu behar da hiri-tramaren balioei eusteko, kultura-ondare historikoaren babes-katalogoan hiriguneko txalet tipologiako bizitegi-eraikinak sartuta, baldin eta aurrez-aurre duten lekuari paisaia-kalitatea ematen dioten berezitasunak eta erreferentziazko elementuak dituzten fatxadak dituztelako edo hiri-tramaren gainean ezartzean duten protagonismoarengatik.

Aipatu beharra dago azken urtetan tipologia honetako bizitegi-erabilerako eraikinak Udaleko Ondarearen Katalogoetan barneratzeko prozedurak aurrera eramanez dituztela Gipuzkoako beste udalerri batzuetan; esaterako, Irungo Udalak 2022ko abenduan onartu zuen Arkitektura Ondarearen Aldaketa Puntuala (bereziki tipologia honetako bizitegi-eraikinak barneratzen dituen) eta Donostiako Udalak Donostiako hirigintza ondare eraikia babesteko plan bereziaren berrikuspenean onartu zuen 2021ean (bertan tipologia honetako hainbat eraiki barneratu direlarik).

Tolosako Udalak udal-mugartean dagoen kultura-ondarea babesteko asmoz, orain gutxi-urrats bat eman zuen. Izan ere, Udalbatzak, 2024ko maiatzaren 30ean, Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, behin betiko onespenean eman zion Tolosako HAPOko Ondarearen Udal-Katalogoaren aldaketari (GAO 2024/06/13 114.zk.); San Frantzisko pasealekua 37 zenbakian dagoen «Villa Sagrado Corazón» eraikinari udal-babesa emanez.

Era berean, Tolosako Udalbatzak, 2024ko ekainaren 27an, Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hau hartu zuen: «11. Tolosako HAPOko ondarearen udal-katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektibo zein eraikin instituzionalak barneratzeko espedienteari hasiera ematea eta, horietan, hirigintzako lizentzia-emateak etetea».

Horretarako, kontuan hartu zen, batik bat, Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzatik 2023ko urtarrilaren 12an jasotako informazioa, hainbat eraikin Tolosako HAPOko ondarearen udal-katalogoan barneratzea proposatzen zuena. Zehazki, udaleko arkitektoek proposatutako hiriguneko txalet tipologiako 18 eraikin, bestelako bizitegi-eraikin kolektiboko 25 eta 3 eraikin instituzional zerrendatu ziren; guztira 46 eraikin.

2024ko urriaren 25ean, 2024/2422 Zinegotzi Delegatuaren Dekretuaren bitartez, Tolosako Udalak Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP kontratatu zuen Tolosako HAPOko ondarearen udal-katalogoan I eta II eranskinetan zerrendatutako hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektibo zein eraikin instituzionalak aztertze eta hauen banakako fitxak idazteko; baita «Villa Sagrado Corazón» eraikinaren fitxa idazteko ere (2024SCME0017 espedienteak).

2025eko ekainaren 12 eta 13an, Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak Tolosako Udalean aurkeztu zuen adierazitako azterketa, zehazki, eurekin hitzartutako kontratuko 1 eta 2 faseko lanak.

Hori horrela, Tolosako Udalbatzak 2025eko ekainaren 26an egindako Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabakia hau hartu zuen: «Onartzea, hala badagokio, amaiera ematea espediente honi: "Tolosako HAPOko Ondarearen Udal Katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi eraikin kolektibo zein eraikin instituzionalak barneratzeko



espedienteari hasiera ematea eta, horietan, hirigintzako lizentzia-emateak etetea.»

IV. TOLOSAKO HAPOko ONDARE KATALOGOAREN ALDAKETAREN HELBURUA

Aurreko guztia kontuan hartuta, helburua da Tolosako HAPOko ondare katalogoaren aldaketan Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako "Tolosako HAPOko Ondarearen Udalkatalogoa handitzeko zerrendako eraikinen ondare azterketa"ko 38 fitxetako eraikinak barneratzea.

V. INDARREAN DAGOEN KATALOGOA

Egun, HAPOko Ondarearen Katalogoan honako sailkapena dago jasota:

1.- Udalerriko hirigintza-ondarean barne hartzen diren ondasunak eta elementuak.

Beren balio historikoa eta/edo arkitektonikoa kontuan harturik, udalerriko hirigintza-ondarea osatzen duten ondasun eta elementuen multzoa da.

Kategoria honetan, era berean, honako (azpi)kategoria hauek bereiz daitezke:

I. maila.

- Monumentu multzoak.
- Euskal Autonomia Erkidegoak izendatu dituen monumentuak.
- Autonomia-erkidegoak babestutako beste ondasun higiezin batzuk.

Zehazki, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak Euskal Autonomia Erkidegoko monumentu edo monumentu multzo izendatzeko proposatutako ondasunak

dira.

II. maila.

Udalak babestutako ondasun higiezinak.

2.- Udalerriko ondare arkeologikoan barne hartzen diren ondasunak eta elementuak.

Beren balio arkeologikoa kontuan harturik, udalerriko izaera horretako ondarea osatzen duten ondasunen multzoa da.

Kategoria honen barruan, era berean, honako modalitate hauek bereizten dira:

- Monumentu multzo kategoriarekin kalifikatutako kultura-ondasunen erregistroan inskribatutako zona arkeologikoak.
- Euskal Kultura Ondarearen inbentario orokorrean monumentu multzo kategoriarekin inskribatutako zona arkeologikoak.
- Ustezko zona arkeologikoak.



- Euskal Autonomia Erkidegoak Monumentu / Monumentu Multzo gisa izendatzeko proposatutako zona arkeologikoak.

3.- Espazio eta elementu naturalak.

Aurrekoei hainbat espazio eta elementu natural gehi dakizkieke.

VI. ONDARE AZTERKETA

Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak, I eta II eranskinetan zerrendatutako hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektibo zein eraikin instituzionalak aztertu eta hauen banakako fitxak idatzi zituen. Eranskin horietako zerrendetan hiriguneko txalet tipologiako 19 eraikin (horietako bat "Villa Sagrado Corazón"), 25 bizitegi-eraikin kolektibo eta 3 eraikin instituzional zeuden.

Aipatutako I eta II eranskinetako eraikinen zerrendako eraikinak hauek ziren:

01	VILLA SAGRADO CORAZÓN
02	ARKAUTE TXALETA
03	EGUZKI TOKI
04	GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)
05	GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-1)
06	GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-2)
07	IBAI-GAIN
08	IBARRALDE KALEA 1 ETXEA. VILLA PEPITA
09	IBARRALDE KALEA 3 ETXEA. VILLA JESUSA
10	IRUÑA IBILTOKIA 2-4 ETXEA
11	IZASKUN ETXEA
12	KONDEANEKO ALDAPA 7 ETXEA (URRUTITXO)
13	KONDEANEKO ALDAPA 30 ETXEA
14	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20 ETXEA
15	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22 ETXEA
16	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43 ETXEA
17	UZZURRE kalea 4-10 ETXEA
18	VILLA MARIA
19	VILLA MARIA JUANITA
20	ARANGUREN ETA ANTZUOLA ERAIKINAK
21	BANCO GIPUZKOANO
22	BELATE PASEALEKUA 1 BIS ETXEA
23	BIDEZAINEN ETXEA
24	BIZKAIA TALDEA 11-15
25	FELIPE GORRITI 4 PLAZA ETXEA
26	FORU ETORBIDEA 1 ETXEA
27	FORU ETORBIDEA 2 ETXEA



28	GELTOKI ETXEA 1
29	GRUPO ANDRA MARI
30	GUDARI 1 ETXEA
31	IGERALDE ETXEA 17-19
32	KONDEANEKO ALDAPA 3 ETXEA
33	LASKOAIN ETXEA 10-12
34	NAFARROA ETXEA 13
35	OYARBIDE HOSTALA
36	P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA
37	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1 ETXEA
38	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17 ETXEA
39	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 35
40	SANTAS KLARA 3 ETXEA
41	ZUBEROA TALDEA
42	KONDEANEKO ALDAPA 12-14 ETXEAK
43	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1 ETXEA
44	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 3-4 ETXEA
45	BIGARREN MAILAKO OSASUN-ZENTROA ETA AMA KLINIKA
46	ESKOLA ZAHARRAK
47	URETA HIGIEZINEN ELKARTEA

ONDARE BALIOARIK GABEKO ERAIKINAK

Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak, Eusko Jaurlaritzako zerrendan egon arren, babesteko adinako baliorik ez duten honako zazpi eraikin identifikatu zituen. Azterlanean jaso dira baztertzeko arrazoiak.

GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-2)
FELIPE GORRITI 4 PLAZA ETXEA
SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 35
IGERALDE ETXEA 17-19
BIZKAIA TALDEA 11-15
SANTA KLARA 3 ETXEA
ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 3-4 ETXEA

ONDARE BALIOA DUTEN ERAIKINAK

Azterlanetik, ondorioztatu zen zerrendan ez zegoen **Santa Klara 1** eraikina, Mokorua etxea, babestu beharreko eraikina dela; Santa Klara 3 eraikinaren antzerako tipologia izan arren, adibide esanguratsuagoa delako. Beraz, guztira, honako eraikin hauen fitxak egin ziren, helbidearen araberrako hurrenkeraz zenbakituta:

FITXA	HELBIDEA	IZENA
1	BELATE PASEALEKUA 1 BIS	BELATE PASEALEKUA 1 BIS ETXEA
2	DONOSTIA ETORBIDEA 2	BIDEZAINEN ETXEA



3	DONOSTIA ETORBIDEA 21	GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-1)
4	ELKANO ETA ALMIRANTE REKALDE	P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA
5	ESKOLAPIO LORATEGIA 4	BANCO GIPUZKOANO
6	FELIPE GORRITI PLAZA 1	OYARBIDE HOSTALA
7	FORU ETORBIDEA 1	FORU ETORBIDEA 1 ETXEA
8	FORU ETORBIDEA 2	FORU ETORBIDEA 2 ETXEA
9	GELTOKI KALEA 1	GELTOKI ETXEA 1
10	GUDARI KALEA 1	GUDARI 1 ETXEA
11	IBAIONDO KALEA 7	IZASKUN ETXEA
12	IBARRALDE 1	IBARRALDE KALEA 1 ETXEA. VILLA PEPITA
13	IBARRALDE 3	IBARRALDE KALEA 3 ETXEA. VILLA JESUSA
14	IBARRALDE 5	VILLA MARIA
15	IRUÑA ETORBIDEA 2-4	IRUÑA IBILTOKIA 2-4 ETXEA
16	IZASKUNGO AMA PLAZA 1-11	GRUPO ANDRA MARI
17	KONDEANEKO ALDAPA 3	KONDEANEKO ALDAPA 3
18	KONDEANEKO ALDAPA 7	KONDEANEKO ALDAPA 7 ETXEA (URRUTITXO)
19	KONDEANEKO ALDAPA 8	IBAI-GAIN
20	KONDEANEKO ALDAPA 9	GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)
21	KONDEANEKO ALDAPA 10	VILLA MARIA JUANITA
22	KONDEANEKO ALDAPA 12	KONDEANEKO ALDAPA 12 ETXEA
23	KONDEANEKO ALDAPA 14	KONDEANEKO ALDAPA 14 ETXEA
24	KONDEANEKO ALDAPA 30	KONDEANEKO ALDAPA 30 ETXEA
25	KONDEANEKO ALDAPA 32	EGUZKI TOKI
26	LARRAMENDI 2-4-6	ARANGUREN ETA ANTZUOLA ERAIKINAK
27	LARRAMENDI 5	ARKAUTE TXALETA
28	LASKOAIN 10-12	LASKOAIN ETXEA 10-12
29	NAFARROA ETORBIDEA 6	BIGARREN MAILAKO OSASUN-ZENTROA ETA AMA KLINIKA
30	NAFARROA ETORBIDEA 13	NAFARROA ETXEA 13
31	PEDRO TOLOSA PASE. 2	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43 ETXEA (ORIABURU)
32	RONDILLA KALEA 34B	ESKOLA ZAHARRAK
33	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 1	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 1 ETXEA
34	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 17	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 17 ETXEA
35	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 20	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 20 ETXEA
36	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 22	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 22 ETXEA
37	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 37	VILLA SAGRADO CORAZÓN



38	SANTA KLARA 1	SANTA KLARA KALEA 1
39	UZZURRE 4-6-8-10	UZZURRE KALEA 4-6-8-10
40	ZUBEROA 1-4	ZUBEROA TALDEA
41	ZUMAKAREGI PASEALEKUA 1	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1 ETXEA
42	ZUMAKAREGI PASEALEKUA 2	URETA HIGIEZINEN ELKARTEA

VII.- ONDARE BALIOA DUTEN ERAIKINAK ETA INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUAREN ERAGINA

Ondarearen azterketaren ondorioz, egindako 42 fitxetako eraikin gehienak finkatuta daude HAPOn arabera. Horietako zortzi, ordea, ordenazioz kanpo deklaratu daude:

- Ibaralde kalea 1, 3 eta 5 zenbakietako eraikinak, HAPOk «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparruan daude.
- Kondeaneko aldapa 8 (Ibai-gain) eta Kondeaneko aldapa 10 (Villa Maria Juanita) zenbakietako eraikinak, HAPOk «14.1 Kondeaneko aldapa, 8 eta 10» azpiesparruan daude.
- Kondeaneko Aldapa 30 zenbakiko eraikina, HAPOk «14.2 Kondeaneko aldapa 30» azpiesparruan dago.
- San Frantzisko 20 eta 22 zenbakiko eraikinak, etxeak HAPOk «12.3. San Frantzisko 20-22» azpiesparruan daude.

Egikaritze-araubideari dagokionez, HAPOn arau partikularretan honako hau jasotzen da:

- **«6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparrua:**

«3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

(...)

B. «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5», «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Klara» (azpi)esparruek jardun integratuko esparru independentea osatzen dute.

(...)

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak.

A. Aurreko «3.1.A» eta «3.1.B» idatz-zatietan aipatu diren jardun integratuko esparruak dagokien Urbanizatzeko Jardun Programa bereiziaren mende izango dira.

B. Programa horietako bakoitzak dagozkion gauzatzeeunitateak mugatuko ditu, eta bidezko jardun-sistema zehaztuko du, besteak beste.

C. Programa horiek honako gehieneko epeetan sustatuko dira:

— «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruari dagokion programa: Sei urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

— «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruari dagokion programa: Bi urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

(...).

Aipatutako epeak ez dira bete eta azpiesparrua ez da garatu, baina garapenerako pausuak ematen hasiak ziren lizentziak eteteko erabakia hartu



aurretik. Azpiesparruarekin erlazionatutako honako espedienteak daude:

▪ 2024H3110001 IBARRALDE 1 ETA 5 ERAIKINA ERAISTEKO BAIMEN ESKAERA.

- 2024/02/02: Eskaera aurkeztu zuten (sarrera erregistroa: 2242)
- 2024/03/25: 2024/705 Dekretuaren bitartez, baimena ukatu zitzaien, dokumentazio gehigarria eskatuz.
- 2024/05/13; Errekerimenduko dokumentazio zati bat aurkeztu zuten (sarrera erregistroa: 6331)
- 2025/05/25: Errekerimenduko dokumentazio zati bat aurkeztu zuten (sarrera erregistroa: 7010 eta 7029)
- 2025/06/06: Errekerimenduko dokumentazio zati bat aurkeztu zuten (sarrera erregistroa: 7494 eta 7498)

▪ 2024H1130002 "6.2 IBARRALDE KALEA 1, 3 ETA 5" AZPIESPARRUKO ETA "6.4 IZASKUNGO ALDAPA. SANTA KLARA" AZPIESPARRUKO URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA.

- 2024/06/24: Eskaera aurkeztu zuten (sarrera erregistroa: 8245). Memoria, eranskinak eta planoak aurkeztu zituzten.

Bi espediente hauek bere horretan geratu ziren Tolosako Udalbatzak, 2024ko ekainaren 27an, Ohiko Osoko Bilkuran, hartutako erabakiarengatik; hau da, erabaki zelako HAPOko ondarearen udal-katalogokoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektibo zein eraikin instituzionalak barneratzeko espedienteari hasiera ematea eta, horietan, hirigintzako lizentzia-emateak etetea.

Ikusirik, HAPOko azpiesparruko garapena aurrera eramateko pausuak ematen hasiak direla, HAPOko aurreikuspena eta eraikinak mantentzea ez direla bateragarriak; eta, Ibaralde 1 eta 5 eraikinen egungo egoera eskasa (utzia) dela, **hiru eraikin hauek katalogoan ez sartzea proposatzen da; beti ere, duten balioa ikusita, haien lekukotza ongi dokumentatuta geratzearen baldintzapean.** Horretarako, erregistro planimetrikoa eta historiko egokia egin beharko da. Erregistro planimetrikoa egiteko eraikin osoaren barruko eta kanpoko eskaneatzea eta balio historikoak jasotzen dituen azterketa aurkeztu beharko da.

- **«14.1 Kondeaneko aldapa, 8 eta 10» eta «14.2 Kondeaneko aldapa 30»:**

«3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua. Jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen du (azpi)esparru honek.

B. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua. Jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen du berez (azpi)esparru honek. Edonola ere, Kondeaneko Aldaparen azpitik planteatzen den bide berriaren proiektuaren eraginpean dauden lursail guztiak bane hartzen dira edo atxikitzen zaizkio.

(...)

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak.

A. Aurreko «3.1» idatz-zatian aipatzen den jardun integratuko esparru bakoitza -txertatzen



zaizkion zein atxikitzen zaizkion lur guztiekin- dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da.

B. Programa horiek honako gehieneko epeetan sustatu eta bideratuko dira:

— «14.1. Kondeaneko Aldapa, 8 - 10» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua: Sei urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita

— «14.2 Kondeaneko Aldapa 30» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua: Lau urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.
(...).»

Aipatutako epeak ez dira bete; azpiesparruak ez dira garatu, eta ez dira garapenerako pausurik eman.

- **«12.3. San Frantzisko 20-22»:**

«3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

(...)

C. «12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20-22» (azpi)esparrua. Jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen du (azpi)esparru honek.

(...)

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

(...)

— **Plan Orokor hau onartu eta sei urteko epearen barruan formulatu beharko da «12.3. San Frantzisko pasealekua, 20 - 22» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa.»**

Aipatutako epeak ez dira bete; azpiesparrua ez da garatu, eta ez da garapenerako pausurik eman.

VIII. KATALOGOAREN ZERRENDAREN ALDAKETAREN EDUKIA

Aurretik adierazi den moduan udalerriko hirigintza ondarean barne hartzen diren ondasun eta elementuen zerrenda honela sailkatuta dago:

I.maila: monumentu multzoak, Euskal Autonomia Erkidegoak izendatu dituen monumentuak eta Autonomia-erkidegoak babestutako beste ondasun higiezin batzuk.

II. maila: udalak babestutako ondasun higiezinak.

Kasu honetan, II. Mailako babesa duten - D. Udal-intereseko ondasun higiezinak- zerrendan barneratzea proposatzen dira Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako “Tolosako HAPO-ko Ondarearen Udal-katalogoa handitzeko zerrendako eraikinen ondare azterketa”ko 38 fitxetako eraikinak eta, baita, Villa Sagrado Corazón eraikinari dagokion fitxa ere.



TOLOSAKO
UDALA

2025IPLE0007

INDARREAN DAGOEN KATALOGOA

ALDAKETAREKIN PROPOSATZEN DEN
ZERREDA

ESKUBARRAK-36884B02-97c8-e8db9261fc25



ZK	IZENA	ZK	IZENA	(fitxa)
35	JESUSEN ZERBITZARIEN KOMENTUKO KAPERA.	35	JESUSEN ZERBITZARIEN KOMENTUKO KAPERA.	
36	ARRAMELEKO SAN JUAN ERMITA.	36	ARRAMELEKO SAN JUAN ERMITA.	
37	SAN BLAS ERMITA.	37	SAN BLAS ERMITA.	
38	ELIZETXE BASERRIA.	38	ELIZETXE BASERRIA.	
39	ARRETXE BASERRIA.	39	ARRETXE BASERRIA.	
40	NAGUSI ETXE BASERRIA.	40	NAGUSI ETXE BASERRIA.	
41	LARRANETAKO BORDA BASERRIA.	41	LARRANETAKO BORDA BASERRIA.	
42	AMAROTZ HAUNDI BASERRIA.	42	AMAROTZ HAUNDI BASERRIA.	
43	URKIZU GOIKOA BASERRIA.	43	URKIZU GOIKOA BASERRIA.	
44	ESOLA BASERRIA.	44	ESOLA BASERRIA.	
45	ILLARRAMENDI GOENA BASERRIA.	45	ILLARRAMENDI GOENA BASERRIA.	
46	BERRANO BASERRIA.	46	BERRANO BASERRIA.	
47	PIKUAGA BASERRIA.	47	PIKUAGA BASERRIA.	
48	AZURZIA ERROTA.	48	AZURZIA ERROTA.	
49	OSARAIN GOIKOA ERROTA.	49	OSARAIN GOIKOA ERROTA.	
50	OSARAIN BEHEKOA ERROTA.	50	OSARAIN BEHEKOA ERROTA.	
51	"LA GUADALUPE" PAPER-FABRIKA.	51	"LA GUADALUPE" PAPER-FABRIKA.	
52	TRENBIDEKO LANGILEAREN ETXEA. KATALOGOTIK KANPO. (2020/10/20 UDALBATZAK BEHIN BETIKO ONARTUA)			
53	ORRATZ-ZAINAREN ETXEA.	53	ORRATZ-ZAINAREN ETXEA.	
54	ARANBURU JAUREGIA.	54	ARANBURU JAUREGIA.	
55	SAN JOSE IKASTETXEA.	55	SAN JOSE IKASTETXEA.	
56	TELEFONICA ENPRESAREN ERAIKINA. NAFARROA ETORBIDEA, LASKORAIN KALEAREKIN.	56	TELEFONICA ENPRESAREN ERAIKINA. NAFARROA ETORBIDEA, LASKORAIN KALEAREKIN.	
57	BEDIAIOKO ELIZA.	57	BEDIAIOKO ELIZA.	
96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	37
		97	BELATE PASEALEKUA 1 BIS ETXEA	1
		98	BIDEZAINEN ETXEA	2
		99	GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-1)	3
		100	P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA	4
		101	BANCO GIPUZKOANO	5
		102	OYARBIDE HOSTALA	6
		103	FORU ETORBIDEA 1 ETXEA	7
		104	FORU ETORBIDEA 2 ETXEA	8



	105	GELTOKI ETXEA 1	9
	106	GUDARI 1 ETXEA	10
	107	IZASKUN ETXEA	11
	108	IRUÑA IBILTOKIA 2-4 ETXEA	15
	109	GRUPO ANDRA MARI	16
	110	KONDEANEKO ALDAPA 3	17
	111	KONDEANEKO ALDAPA 7 ETXEA (URRUTITXO)	18
	112	IBAI-GAIN	19
	113	GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)	20
	114	VILLA MARIA JUANITA	21
	115	KONDEANEKO ALDAPA 12 ETXEA	22
	116	KONDEANEKO ALDAPA 14 ETXEA	23
	117	KONDEANEKO ALDAPA 30 ETXEA	24
	118	EGUZKI TOKI	25
	119	ARANGUREN ETA ANTZUOLA ERAIKINAK	26
	120	ARKAUTE TXALETA	27
	121	LASKOAIN ETXEA 10-12	28
	122	BIGARREN MAILAKO OSASUN- ZENTROA ETA AMA KLINIKA	29
	123	NAFARROA ETXEA 13	30
	124	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43 ETXEA (ORIABURU)	31
	125	ESKOLA ZAHARRAK	32
	126	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1 ETXEA	33
	127	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17 ETXEA	34
	128	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20 ETXEA	35
	129	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22 ETXEA	36
	130	SANTA KLARA KALEA 1	38
	131	UZTURRE KALEA 4-6-8-10	39
	132	ZUBEROA TALDEA	40
	133	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1 ETXEA	41
	134	URETA HIGIEZINEN ELKARTEA	42

Aldaketa honekin ez da Ondarearen Katalogoko arautegiaren aldaketarik proposatzen.



6/2019 LEGEA, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena, eta 14/2023 Legea, azaroaren 3koa Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legea Aldatzeko indarrean sartu berri dena kontuan hartuta honakoa azpimarratu behar da:

- Babes-mailari dagokionez oinarritzko babes-maila duen higiezina izango da, 14/2023 Legekoak 1. Artikuluaren arabera. Artikulu horretan 6/2019 Legeko 8. artikulua aldatzen zuen, besteak beste, aurreko sailkapenei udal babes maila gehituz.
- Oinarritzko babesaren duten kultura-ondasunak deklaratzeko prozedurari dagokionez, ondasun higiezin bat oinarritzko babesaren duten kultura-ondasun deklaratzeko, babes-maila hori esleitu besterik ez da egin behar udalaren hirigintza-plangintzak unean-unean indarrean dituen katalogoetan, 14/2023 Legeko 2. Artikuluaren arabera
- Udalak Kultura Ondarearen EAEko Zentroari jakinarazi beharko dio oinarritzko babesaren duten kultura-ondasun higiezin berriaren deklarazioa. Deklarazioa Oinarritzko Babesaren duten Kultura Ondasunen EAEko Erregistroan inskribatuko da.

IX. ONDORIOAK

Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak Tolosako HAPOko Ondarearen Udal-Katalogoan I eta II eranskinetan zerrendatutako hiriguneko txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektibo eta eraikin instituzionalak barneratzeko egindako eraikinen azterketak **48 eraikin aztertu zituen**, eranskinetako 47ak eta Santa Klara 1 zenbakiko eraikina. Egindako azterketatik, ordea, zerrendako 7 eraikini ez zioten babesteko adinako baliorik aitortu. Hori horrela, eta kontuan hartuta Kondeaneko aldapa 12 eta 14 eraikin bakoitzarentzat fitxa bat egin zutela, guztira 42 fitxa egin zituzten. Ondorioz, San Frantzisko kalea 37 eraikina «Villa Sagrado Corazón» dagoeneko babestua dagoen eraikina dela kontuan hartuta, azterketak **41 eraikin babestea proposatzen zuen**.

Dena den, Ibaralde kalea 1, 3 eta 5 eraikinak «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparruan daude, eta epeak bete ez diren arren, lizentzia eteteko erabakia hartu aurretik garapenerako pausuak ematen hasiak ziren. Beraz, ikusirik, HAPOko azpiesparruko garapena aurrera eramateko pausuak ematen hasiak direla, HAPOko aurreikuspena eta eraikinak mantentzea ez direla bateragarriak, eta Ibaralde 1 eta 5 eraikinen egungo egoera eskasa (utzia) dela, **proposatzen da eraikin hauek katalogoan ez sartzea, beti ere, duten balioa ikusita, haien lekukotza ongi dokumentatuta geratzearen baldintzapean**. Horretarako, Ibaralde 1,3 eta 5 eraikinen erregistro planimetrikoa eta historiko egokia egin beharko da. Erregistro planimetrikoa egiteko eraikin osoaren barruko eta kanpoko eskaneatzea eta balio historikoak jasotzen dituen azterketa aurkeztu beharko da.

Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako fitxetatik honakoak katalogoan ez dira sartuko:

FITXA	HELBIDEA	IZENA
12	IBARRALDE 1	IBARRALDE KALEA 1 ETXEA. VILLA PEPITA
13	IBARRALDE 3	IBARRALDE KALEA 3 ETXEA. VILLA JESUSA
14	IBARRALDE 5	VILLA MARIA

Horrela, **Tolosako HAPO-ko Katalogoaren aldaketan**, Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako azterketako **38 eraikin barneratuko dira**. Zehazki honako eraikin hauek:



FITXA	HELBIDEA	IZENA
1	BELATE PASEALEKUA 1 BIS	BELATE PASEALEKUA 1 BIS ETXEA
2	DONOSTIA ETORBIDEA 2	BIDEZAINEN ETXEA
3	DONOSTIA ETORBIDEA 21	GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-1)
4	ELKANO ETA ALMIRANTE REKALDE	P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA
5	ESKOLAPIO LORATEGIA 4	BANCO GIPUZKOANO
6	FELIPE GORRITI PLAZA 1	OYARBIDE HOSTALA
7	FORU ETORBIDEA 1	FORU ETORBIDEA 1 ETXEA
8	FORU ETORBIDEA 2	FORU ETORBIDEA 2 ETXEA
9	GELTOKI KALEA 1	GELTOKI ETXEA 1
10	GUDARI KALEA 1	GUDARI 1 ETXEA
11	IBAIONDO KALEA 7	IZASKUN ETXEA
15	IRUÑA ETORBIDEA 2-4	IRUÑA IBILTOKIA 2-4 ETXEA
16	IZASKUNGO AMA PLAZA 1-11	GRUPO ANDRA MARI
17	KONDEANEKO ALDAPA 3	KONDEANEKO ALDAPA 3
18	KONDEANEKO ALDAPA 7	KONDEANEKO ALDAPA 7 ETXEA (URRUTITXO)
19	KONDEANEKO ALDAPA 8	IBAI-GAIN
20	KONDEANEKO ALDAPA 9	GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)
21	KONDEANEKO ALDAPA 10	VILLA MARIA JUANITA
22	KONDEANEKO ALDAPA 12	KONDEANEKO ALDAPA 12 ETXEA
23	KONDEANEKO ALDAPA 14	KONDEANEKO ALDAPA 14 ETXEA
24	KONDEANEKO ALDAPA 30	KONDEANEKO ALDAPA 30 ETXEA
25	KONDEANEKO ALDAPA 32	EGUZKI TOKI
26	LARRAMENDI 2-4-6	ARANGUREN ETA ANTZUOLA ERAIKINAK
27	LARRAMENDI 5	ARKAUTE TXALETA
28	LASKOAIN 10-12	LASKOAIN ETXEA 10-12



29	NAFARROA ETORBIDEA 6	BIGARREN MAILAKO OSASUN-ZENTROA ETA AMA KLINIKA
30	NAFARROA ETORBIDEA 13	NAFARROA ETXEA 13
31	PEDRO TOLOSA PASE. 2	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43 ETXEA (ORIABURU)
32	RONDILLA KALEA 34B	ESKOLA ZAHARRAK
33	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1 ETXEA
34	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17 ETXEA
35	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20 ETXEA
36	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22 ETXEA
38	SANTA KLARA 1	SANTA KLARA KALEA 1
39	UZZURRE 4-6-8-10	UZZURRE KALEA 4-6-8-10
40	ZUBEROA 1-4	ZUBEROA TALDEA
41	ZUMAKAREGI PASEALEKUA 1	ZUMAKAREGI PASEALEKUA 1 ETXEA
42	ZUMAKAREGI PASEALEKUA 2	URETA HIGIEZINEN ELKARTEA

Amaitzeko, Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako eraikinen azterketaren baitan, dagoeneko HAPOko Ondarearen Udal-Katalogoan dagoen San Frantzisko kalea 37 "Villa Sagrado Corazón" eraikinaren fitxa egin zuten, eta beraz fitxa hau ere, Tolosako HAPOko Ondarearen Udal-katalogoaren aldaketa puntualen gehituko da.

FITXA	HELBIDEA	IZENA
37	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37	VILLA SAGRADO CORAZÓN

X. PROPOSAMENA

Kontuan izanik aurrekariak eta azterketa tekniko-juridikoa, hauxe da proposatzen dena:

LEHENENGOA.- HASIERAKO ONESPENA EMATEA Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko ondarearen udal-katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barneratzeko KATALOGOAREN ALDAKETA PUNTUALARI. Zehazki, beltzez nabarmendutakoak barneratuko dira:



TOLOSAKO
UDALA

2025IPLE0007

INDARREAN DAGOEN KATALOGOA

ALDAKETAREKIN PROPOSATZEN DEN
ZERREDA

ESKUBARRAK-36884B08-97c8-e8db9261fc25



ZK	IZENA	ZK	IZENA	(fitxa)
35	JESUSEN ZERBITZARIEN KOMENTUKO KAPERA.	35	JESUSEN ZERBITZARIEN KOMENTUKO KAPERA.	
36	ARRAMELEKO SAN JUAN ERMITA.	36	ARRAMELEKO SAN JUAN ERMITA.	
37	SAN BLAS ERMITA.	37	SAN BLAS ERMITA.	
38	ELIZETXE BASERRIA.	38	ELIZETXE BASERRIA.	
39	ARRETXE BASERRIA.	39	ARRETXE BASERRIA.	
40	NAGUSI ETXE BASERRIA.	40	NAGUSI ETXE BASERRIA.	
41	LARRANETAKO BORDA BASERRIA.	41	LARRANETAKO BORDA BASERRIA.	
42	AMAROTZ HAUNDI BASERRIA.	42	AMAROTZ HAUNDI BASERRIA.	
43	URKIZU GOIKOA BASERRIA.	43	URKIZU GOIKOA BASERRIA.	
44	ESOLA BASERRIA.	44	ESOLA BASERRIA.	
45	ILLARRAMENDI GOENA BASERRIA.	45	ILLARRAMENDI GOENA BASERRIA.	
46	BERRANO BASERRIA.	46	BERRANO BASERRIA.	
47	PIKUAGA BASERRIA.	47	PIKUAGA BASERRIA.	
48	AZURZIA ERROTA.	48	AZURZIA ERROTA.	
49	OSARAIN GOIKOA ERROTA.	49	OSARAIN GOIKOA ERROTA.	
50	OSARAIN BEHEKOA ERROTA.	50	OSARAIN BEHEKOA ERROTA.	
51	"LA GUADALUPE" PAPER-FABRIKA.	51	"LA GUADALUPE" PAPER-FABRIKA.	
52	TRENBIDEKO LANGILEAREN ETXEA. KATALOGOTIK KANPO. (2020/10/20 UDALBATZAK BEHIN BETIKO ONARTUA)			
53	ORRATZ-ZAINAREN ETXEA.	53	ORRATZ-ZAINAREN ETXEA.	
54	ARANBURU JAUREGIA.	54	ARANBURU JAUREGIA.	
55	SAN JOSE IKASTETXEA.	55	SAN JOSE IKASTETXEA.	
56	TELEFONICA ENPRESAREN ERAIKINA. NAFARROA ETORBIDEA, LASKORAIN KALEAREKIN.	56	TELEFONICA ENPRESAREN ERAIKINA. NAFARROA ETORBIDEA, LASKORAIN KALEAREKIN.	
57	BEDIAIOKO ELIZA.	57	BEDIAIOKO ELIZA.	
96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	37
		97	BELATE PASEALEKUA 1 BIS ETXEA	1
		98	BIDEZAINEN ETXEA	2
		99	GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-1)	3
		100	P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA	4
		101	BANCO GIPUZKOANO	5
		102	OYARBIDE HOSTALA	6
		103	FORU ETORBIDEA 1 ETXEA	7
		104	FORU ETORBIDEA 2 ETXEA	8



	105	GELTOKI ETXEA 1	9
	106	GUDARI 1 ETXEA	10
	107	IZASKUN ETXEA	11
	108	IRUÑA IBILTOKIA 2-4 ETXEA	15
	109	GRUPO ANDRA MARI	16
	110	KONDEANEKO ALDAPA 3	17
	111	KONDEANEKO ALDAPA 7 ETXEA (URRUTITXO)	18
	112	IBAI-GAIN	19
	113	GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)	20
	114	VILLA MARIA JUANITA	21
	115	KONDEANEKO ALDAPA 12 ETXEA	22
	116	KONDEANEKO ALDAPA 14 ETXEA	23
	117	KONDEANEKO ALDAPA 30 ETXEA	24
	118	EGUZKI TOKI	25
	119	ARANGUREN ETA ANTZUOLA ERAIKINAK	26
	120	ARKAUTE TXALETA	27
	121	LASKOAIN ETXEA 10-12	28
	122	BIGARREN MAILAKO OSASUN-ZENTROA ETA AMA KLINIKA	29
	123	NAFARROA ETXEA 13	30
	124	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43 ETXEA (ORIABURU)	31
	125	ESKOLA ZAHARRAK	32
	126	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 1 ETXEA	33
	127	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 17 ETXEA	34
	128	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 20 ETXEA	35
	129	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 22 ETXEA	36
	130	SANTA KLARA KALEA 1	38
	131	UZTURRE KALEA 4-6-8-10	39
	132	ZUBEROA TALDEA	40
	133	ZUMALAKARREGI PASEALEKUIA 1 ETXEA	41
	134	URETA HIGIEZINEN ELKARTEA	42

BIGARRENA.- Urtebetez 97-134 zenbakien arteko, biak barne, eraikinak osorik eraisteko lizentziak etetea, baita fatxadei eragiten dieten baimen-emateak, zaharberritze zientifikoko edo zaharberritze kontserbatzaileko jarduketak ez badira, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak ezartzen duenari lotuta.



Urtebeteko epea izango da erabaki hau hartzen denetik Tolosako HAPOko Ondare Katalogoa aldatzeko behin betiko onespeneren erabakia hartu arte. Hala ere, etete hori iraungi egingo da hura hartzeko gehieneko epea igarotze hutsagatik, eta, indarrean badago, hasierako onespeneren ondoren erabakitzen den etetearekin ordeztuko da.

HIRUGARRENA.- Eraginkorra izan dadin, etete-erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean zein Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Ataria egunkarietan argitaratzea eta, baita, udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jartzea. Eta, erabaki hau jakinaraztea eteteak eragindako lizentzia-eskaerak aurretik aurkeztu dituzten jabeei.

LAUGARRENA.- Ondare Katalogoaren aldaketa puntuala jendaurrean jartzea hogeita hamar laneguneko epean, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, udaletxeko iragarki taulan zein Tolosako Udalaren web orrian argitaratzen den bihamunetik hasita, herritarrek aztertu eta erreklamazio edo iradokizunak aurkez ditzaten.

Era berean, interesdunen eskura jartzea Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako ondare azterketa eta eraikinen fitxak Tolosako Udalaren web gunean [<https://udala.tolosa.eus/eu/zerbitzuak/hirigintza-azpiegiturak/udal-katalogoaren-handitzea>].

BOSGARRENA.- Xedatzea epe horretan alegaziorik ez badago, behin betiko onartuta dagoela ulertuko dela.

SEIGARRENA.- Erabakiaren berri ematea Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzari eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura, Lankidetzak, Gazteria eta Kirol Departamentuko Kultura Zuzendaritzari, dagozkion txostenak egin ditzaten.>>

IRIZPEN-PROPOSAMENA

LEHENENGOA.- HASIERAKO ONESPENA EMATEA Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko ondarearen udal-katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barneratzeko, II. Mailako babesa duten - D. Udal-intereseko ondasun higiezinak- zerrendan, KATALOGOAREN ALDAKETA PUNTUALARI. Zehazki, beltzez nabarmendutakoak barneratuko dira:

INDARREAN DAGOEN KATALOGOA		ALDAKETAREKIN PROPOSATZEN DEN ZERRENDA		
ZK	IZENA	ZK	IZENA	(fitxa)
35	JESUSEN ZERBITZARIEN KOMENTUKO KAPERA.	35	JESUSEN ZERBITZARIEN KOMENTUKO KAPERA.	
36	ARRAMELEKO SAN JUAN ERMITA.	36	ARRAMELEKO SAN JUAN ERMITA.	
37	SAN BLAS ERMITA.	37	SAN BLAS ERMITA.	
38	ELIZETXE BASERRIA.	38	ELIZETXE BASERRIA.	
39	ARRETXE BASERRIA.	39	ARRETXE BASERRIA.	
40	NAGUSI ETXE BASERRIA.	40	NAGUSI ETXE BASERRIA.	
41	LARRANETAKO BORDA BASERRIA.	41	LARRANETAKO BORDA BASERRIA.	
42	AMAROTZ HAUNDI BASERRIA.	42	AMAROTZ HAUNDI BASERRIA.	
43	URKIZU GOIKOA BASERRIA.	43	URKIZU GOIKOA BASERRIA.	



44	ESOLA BASERRIA.	44	ESOLA BASERRIA.	
45	ILLARRAMENDI GOENA BASERRIA.	45	ILLARRAMENDI GOENA BASERRIA.	
46	BERRANO BASERRIA.	46	BERRANO BASERRIA.	
47	PIKUAGA BASERRIA.	47	PIKUAGA BASERRIA.	
48	AZURZIA ERROTA.	48	AZURZIA ERROTA.	
49	OSARAIN GOIKOA ERROTA.	49	OSARAIN GOIKOA ERROTA.	
50	OSARAIN BEHEKOA ERROTA.	50	OSARAIN BEHEKOA ERROTA.	
51	"LA GUADALUPE" PAPER-FABRIKA.	51	"LA GUADALUPE" PAPER-FABRIKA.	
52	TRENBIDEKO LANGILEAREN ETXEA. KATALOGOTIK KANPO. (2020/10/20 UDALBATZAK BEHIN BETIKO ONARTUA)			
53	ORRATZ-ZAINAREN ETXEA.	53	ORRATZ-ZAINAREN ETXEA.	
54	ARANBURU JAUREGIA.	54	ARANBURU JAUREGIA.	
55	SAN JOSE IKASTETXEA.	55	SAN JOSE IKASTETXEA.	
56	TELEFONICA ENPRESAREN ERAIKINA. NAFARROA ETORBIDEA, LASKORAIN KALEAREKIN.	56	TELEFONICA ENPRESAREN ERAIKINA. NAFARROA ETORBIDEA, LASKORAIN KALEAREKIN.	
57	BEDAIOKO ELIZA.	57	BEDAIOKO ELIZA.	
96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	37
		97	BELATE PASEALEKUA 1 BIS ETXEA	1
		98	BIDEZAINEN ETXEA	2
		99	GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-1)	3
		100	P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA	4
		101	BANCO GIPUZKOANO	5
		102	OYARBIDE HOSTALA	6
		103	FORU ETORBIDEA 1 ETXEA	7
		104	FORU ETORBIDEA 2 ETXEA	8
		105	GELTOKI ETXEA 1	9
		106	GUDARI 1 ETXEA	10
		107	IZASKUN ETXEA	11
		108	IRUÑA IBILTOKIA 2-4 ETXEA	15
		109	GRUPO ANDRA MARI	16
		110	KONDEANEKO ALDAPA 3	17
		111	KONDEANEKO ALDAPA 7 ETXEA (URRUTITXO)	18
		112	IBAI-GAIN	19
		113	GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)	20
		114	VILLA MARIA JUANITA	21
		115	KONDEANEKO ALDAPA 12	22



	ETXEA	
116	KONDEANEKO ALDAPA 14 ETXEA	23
117	KONDEANEKO ALDAPA 30 ETXEA	24
118	EGUZKI TOKI	25
119	ARANGUREN ETA ANTZUOLA ERAIKINAK	26
120	ARKAUTE TXALETA	27
121	LASKOAIN ETXEA 10-12	28
122	BIGARREN MAILAKO OSASUN-ZENTROA ETA AMA KLINIKA	29
123	NAFARROA ETXEA 13	30
124	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43 ETXEA (ORIABURU)	31
125	ESKOLA ZAHARRAK	32
126	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1 ETXEA	33
127	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17 ETXEA	34
128	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20 ETXEA	35
129	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22 ETXEA	36
130	SANTA KLARA KALEA 1	38
131	UZTURRE KALEA 4-6-8-10	39
132	ZUBEROA TALDEA	40
133	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1 ETXEA	41
134	URETA HIGIEZINEN ELKARTEA	42

BIGARRENA.- Urtebetez 97-134 zenbakien arteko, biak barne, eraikinak osorik eraisteko lizentziak etetea, baita fatxadei eragiten dieten baimen-emateak, zaharberritze zientifikoko edo zaharberritze kontserbatzaileko jarduketak ez badira, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak ezartzen duenari lotuta.

Urtebeteko epea izango da hasierako onspen erabakia hartzen denetik Tolosako HAPOko Ondare Katalogoa aldatzeko behin betiko onspenaren erabakia hartu arte. Hala ere, etete hori iraungi egingo da hura hartzeko gehieneko epea igarotze hutsagatik, eta, indarrean badago, hasierako onspenaren ondoren erabakitzen den etetearekin ordeztuko da.

HIRUGARRENA.- Eraginkorra izan dadin, etete-erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean zein Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Ataria egunkarietan argitaratzea eta, baita, udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jartzea. Eta, erabaki hau jakinaraztea eteteak eragindako lizentzia-eskaerak aurretik aurkeztu dituzten jabeei.

LAUGARRENA.- Ondare Katalogoaren aldaketa puntuala jendaurrean jartzea hogeita hamar laneguneko epean, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, udaletxeko iragarki taulan zein Tolosako Udalaren web orrian argitaratzen den biharamunetik hasita, herritarrek aztertu eta erreklamazio edo iradokizunak aurkez ditzaten.



Era berean, interesdunen eskura jartzea Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako ondare azterketa eta eraikinen fitxak Tolosako Udalaren web gunean [<https://udala.tolosa.eus/eu/zerbitzuak/hirigintza-azpiegiturak/udal-katalogoaren-handitzea>].

BOSGARRENA.- Xedatzea epe horretan alegaziorik ez badago, behin betiko onartuta dagoela ulertuko dela.

SEIGARRENA.- Erabakiaren berri ematea Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzari eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura, Lankidetzeta, Gazteria eta Kirol Departamentuko Kultura Zuzendaritzari, dagozkion txostenak egin ditzaten.

Aurreko guztia aintzat harturik, Tolosako Udaleko Lurraldeko Batzorde Informatiboak, 2025eko uztailaren 23an egindako bilkuran, irizpen-proposamena aztertu eta bozkatu du.

Bozketaren ondoren emaitza hau izan da:

Aldeko botoak: Ander Figuerido Zubiria, Aitor Agirresarobe Murgi, Aitzol Garzia Azurmendi eta Garbiñe Marzol Ormazabal.

Abstentzioa: Xarles Iturbe Pasaban, Biotxa Agirre Ugalde eta Jose Mari Villanueva Telleria.

Beraz, gehiengoz, Batzordeak honako irizpen hau onartzea proposatzen dio Udalbatzaren Osoko bilkurari:

IRIZPENA

LEHENENGOA.- HASIERAKO ONESPENA EMATEA Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko ondarearen udal-katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barneratzeko, II. Mailako babesa duten - D. Udal-intereseko ondasun higiezinak- zerrendan, KATALOGOAREN ALDAKETA PUNTUALARI. Zehazki, beltzez nabarmendutakoak barneratuko dira:

INDARREAN DAGOEN KATALOGOA		ALDAKETAREKIN PROPOSATZEN DEN ZERRENDA		
ZK	IZENA	ZK	IZENA	(fitxa)
35	JESUSEN ZERBITZARIEN KOMENTUKO KAPERA.	35	JESUSEN ZERBITZARIEN KOMENTUKO KAPERA.	
36	ARRAMELEKO SAN JUAN ERMITA.	36	ARRAMELEKO SAN JUAN ERMITA.	
37	SAN BLAS ERMITA.	37	SAN BLAS ERMITA.	
38	ELIZETXE BASERRIA.	38	ELIZETXE BASERRIA.	
39	ARRETXE BASERRIA.	39	ARRETXE BASERRIA.	
40	NAGUSI ETXE BASERRIA.	40	NAGUSI ETXE BASERRIA.	
41	LARRANETAKO BORDA BASERRIA.	41	LARRANETAKO BORDA BASERRIA.	
42	AMAROTZ HAUNDI BASERRIA.	42	AMAROTZ HAUNDI BASERRIA.	
43	URKIZU GOIKOA BASERRIA.	43	URKIZU GOIKOA BASERRIA.	



44	ESOLA BASERRIA.	44	ESOLA BASERRIA.	
45	ILLARRAMENDI GOENA BASERRIA.	45	ILLARRAMENDI GOENA BASERRIA.	
46	BERRANO BASERRIA.	46	BERRANO BASERRIA.	
47	PIKUAGA BASERRIA.	47	PIKUAGA BASERRIA.	
48	AZURZIA ERROTA.	48	AZURZIA ERROTA.	
49	OSARAIN GOIKOA ERROTA.	49	OSARAIN GOIKOA ERROTA.	
50	OSARAIN BEHEKOA ERROTA.	50	OSARAIN BEHEKOA ERROTA.	
51	"LA GUADALUPE" PAPER-FABRIKA.	51	"LA GUADALUPE" PAPER-FABRIKA.	
52	TRENBIDEKO LANGILEAREN ETXEA. KATALOGOTIK KANPO. (2020/10/20 UDALBATZAK BEHIN BETIKO ONARTUA)			
53	ORRATZ-ZAINAREN ETXEA.	53	ORRATZ-ZAINAREN ETXEA.	
54	ARANBURU JAUREGIA.	54	ARANBURU JAUREGIA.	
55	SAN JOSE IKASTETXEA.	55	SAN JOSE IKASTETXEA.	
56	TELEFONICA ENPRESAREN ERAIKINA. NAFARROA ETORBIDEA, LASKORAIN KALEAREKIN.	56	TELEFONICA ENPRESAREN ERAIKINA. NAFARROA ETORBIDEA, LASKORAIN KALEAREKIN.	
57	BEDAIOKO ELIZA.	57	BEDAIOKO ELIZA.	
96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	37
		97	BELATE PASEALEKUA 1 BIS ETXEA	1
		98	BIDEZAINEN ETXEA	2
		99	GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-1)	3
		100	P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA	4
		101	BANCO GIPUZKOANO	5
		102	OYARBIDE HOSTALA	6
		103	FORU ETORBIDEA 1 ETXEA	7
		104	FORU ETORBIDEA 2 ETXEA	8
		105	GELTOKI ETXEA 1	9
		106	GUDARI 1 ETXEA	10
		107	IZASKUN ETXEA	11
		108	IRUÑA IBILTOKIA 2-4 ETXEA	15
		109	GRUPO ANDRA MARI	16
		110	KONDEANEKO ALDAPA 3	17
		111	KONDEANEKO ALDAPA 7 ETXEA (URRUTITXO)	18
		112	IBAI-GAIN	19
		113	GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)	20
		114	VILLA MARIA JUANITA	21
		115	KONDEANEKO ALDAPA 12	22



	ETXEA	
116	KONDEANEKO ALDAPA 14 ETXEA	23
117	KONDEANEKO ALDAPA 30 ETXEA	24
118	EGUZKI TOKI	25
119	ARANGUREN ETA ANTZUOLA ERAIKINAK	26
120	ARKAUTE TXALETA	27
121	LASKOAIN ETXEA 10-12	28
122	BIGARREN MAILAKO OSASUN-ZENTROA ETA AMA KLINIKA	29
123	NAFARROA ETXEA 13	30
124	SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43 ETXEA (ORIABURU)	31
125	ESKOLA ZAHARRAK	32
126	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1 ETXEA	33
127	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17 ETXEA	34
128	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20 ETXEA	35
129	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22 ETXEA	36
130	SANTA KLARA KALEA 1	38
131	UZTURRE KALEA 4-6-8-10	39
132	ZUBEROA TALDEA	40
133	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1 ETXEA	41
134	URETA HIGIEZINEN ELKARTEA	42

BIGARRENA.- Urtebetez 97-134 zenbakien arteko, biak barne, eraikinak osorik eraisteko lizentziak etetea, baita fatxadei eragiten dieten baimen-emateak, zaharberritze zientifikoko edo zaharberritze kontserbatzaileko jarduketak ez badira, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak ezartzen duenari lotuta.

Urtebeteko epea izango da hasierako onespén erabakia hartzen denetik Tolosako HAPOko Ondare Katalogoa aldatzeko behin betiko onspénaren erabakia hartu arte. Hala ere, etete hori iraungi egingo da hura hartzeko gehieneko epea igarotze hutsagatik, eta, indarrean badago, hasierako onspénaren ondoren erabakitzen den etetearekin ordeztuko da.

HIRUGARRENA.- Eraginkorra izan dadin, etete-erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean zein Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Ataria egunkarietan argitaratzea eta, baita, udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jartzea. Eta, erabaki hau jakinaraztea eteteak eragindako lizentzia-eskaerak aurretik aurkeztu dituzten jabeei.

LAUGARRENA.- Ondare Katalogoaren aldaketa puntuala jendaurrean jartzea hogeita hamar laneguneko epean, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, udaletxeko iragarki taulan zein Tolosako Udalaren web orrian argitaratzen den biharamunetik hasita, herritarrek aztertu eta erreklamazio edo iradokizunak aurkez ditzaten.

Era berean, interesdunen eskura jartzea Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak egindako ondare azterketa eta eraikinen fitxak Tolosako Udalaren web gunean [<https://udala.tolosa.eus/eu/zerbitzuak/hirigintza-azpiegiturak/udal-katalogoaren-handitzea>].

BOSGARRENA.- Xedatzea epe horretan alegaziorik ez badago, behin betiko onartuta dagoela ulertuko dela.

SEIGARRENA.- Erabakiaren berri ematea Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzari eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura, Lankidetzak, Gazteria eta Kirol Departamentuko Kultura Zuzendaritzari, dagozkion txostenak egin ditzaten.

Udalbatzako bozketaren emaitza honako hau izan da:

Aldeko Botoak: Angel Martinez de Rituerto Arregui, Maria Estibalitz Kortejarena Ugarte, Goiuri Eceiza Arandia, Ander Figuerido Zubiria, Miren Yosune Sanz Vidal, Aitor Aguirresarobe Murgui, Cristina Pelaez Errazquin, Aitzol Luis Garcia Azurmendi, Miren Garbiñe Marzol Ormazabal

Abstentzioak: Xarles Iturbe Pasaban, Miren Biotxa Aguirre Ugalde, Maria Leire Zubeldia Rezola, Javier Francisco Zabala Sastre, Ainhoa Dominguez Landa, Jose Francisco Amantegui Zubiria, Iker Uson Gonzalez

Beraz, Udalbatzak, gehiengoz, hasierako onarpena eman dio ondarearen udal-katalogoaren aldaketa puntualaren espedientearen irizpenari.

Hala jasota gera dadin eta bidezko ondorioak izan ditzan, ziurtagiri hau egiten dut, Antolakuntza Lan Esparruko zinegotzi delegatuaren onespenezekin, Tolosan, sinadura agertzen den datan.

O.e.

**ANTOLAKUNTZA LAN ESPARRUKO
ZINEGOTZI DELEGATUA
RODRIGO**

**UDAL IDAZKARI AKZIDENTALA
FRANCISCO JAVIER ARANIGURÍA**



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2025IPLE0007-10-ondare katalogoaren aldaketa puntuala/10-ondare katalogoaren aldaketa

Digitalki sinatua:



Francisco Javier Araniguría Rodrigo

Udal idazkari akzidentala

Data: 2025/08/08 14:49:47

SARA BERASATEGUI FUERTES titularren ordezkari jarduten (2025/1697 zenbakidun Dekretuaz ebatzia) / Actuando por suplencia de la persona titular SARA BERASATEGUI FUERTES (Resuelto por el Decreto nº 2025/1697)



Zinegotzi delegatua

Data: 2025/08/08 14:51:09



EKS | CSV: ZIRRIBORROA - BORRADOR

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=07110>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=07110>