



UNITATEA	Hirigintza, Obra eta Zerbitzu, Ingurumena, Mugikortasuna eta Trantsizio Energetikoko departamentua
XEDEA	<<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko urbanizatzeko jarduketa-programaren lehenengo aldaketa. Hasierako onespena.
ORDEZKARIA	Asier Lanceta Vicente
TITULARRA	<<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko ituntze-batzarra

### ALKATETZA DEKRETUA

KRISTINA PELAEZ ERRAZKIN andreak, Tolosako Udaleko jarduneko alkate-udalburuak, emana. Horretarako behar dituen ahalmenak xedapen honek ematen dizkio: batetik, Toki-Araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1 eta 21.3 artikuluetan ezarritakoa, bestetik, 2024/1719 alkatetza dekretuak, zeinaren bidez alkate-lehendakariak berenganatzen ditu 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 alkatetzaren dekretuaren bitartez Tokiko Gobernu Batzarrean eskuordetutako eskumenak, eta azkenik, 2024/1608 alkatetza dekretuak, zeinaren bidez alkate-lehendakariak alkateorde honi eskuordetzen dizkio bere eskumenak har ez dagoen bitartean.

### IKUSIRIK

LEHENA.- Tolosako Udaleko Udaltzaren 2021eko maiatzaren 27ko osoko bilkuran, behin betiko onartu zuen <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia (2021eko irailaren 10eko GAO, 174. zk.)

BIGARRENA.- Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, 2021eko urriaren 13an hartutako erabakiaren bidez, behin betiko onartu zuen <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko Hirigintzako Jarduketa Programaren Testu Bategina (2021eko urriaren 29ko GAO, 208. zk.).

HIRUGARRENA.- Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, 2022ko apirilaren 5ean hartutako erabakiaren bidez, behin betiko onartu zuen Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruaren urbanizazio-proiektua (2022ko apirilaren 29ko GAO, 80. zk.).

LAUGARRENA.- Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, 2022ko ekainaren 28an hartutako erabakiaren bidez, behin betiko onartu zen Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruaren birpartzelazio-proiektua (2022ko uztailaren 5eko GAO, 127. zk). Hutsen zuzenketa eman zen azpierrez horretako jabe guztiek osatutako Hitzarmen Batzordeak sustatua (2022ko uztailaren



11ko GAO, 131. zk.).

BOSGARRENA.- Zailtasun teknikoen ondorioz egikaritzeari dagozkion obrak nabarmen atzeratu direla arrazoituta, <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko ituntze-batzarrak, Asier Lanceta Vicentek ordezkaturak, 2024ko uztailaren 9an (2024-9139 sarrera zk.), <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruaren Urbanizatzeko Jarduketa Programaren aldaketa-dokumentua izapidetzeko eskaera eta dokumentu atxikia aurkeztu zuen. 2024ko abuztuaren 1ean (2024-10237 sarrera zk.), zuzenketa aurkeztu zuen.

SEIGARRENA.- <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko ituntze-batzarrak, Asier Lanceta Vicentek ordezkaturak, 2024ko uztailaren 9an (2024-9177/9180/9182/9183/9184/ sarrera zenbakiak.), <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruaren Urbanizazio Proiektuaren aldaketa-dokumentua izapidetzeko eskaera eta dokumentu atxikia aurkeztu zuen.

## KONTUAN HARTURIK

LEHENA.- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 3. eta 4. artikuluetan xedatutakoaren arabera, titularrak baduela gaitasuna administrazio publikoen aurrean jarduteko, eta betetzen dituela baldintzak interesdun izaera onar dakion.

BIGARRENA.- Aplikatu beharreko legeria honakoek ezartzen dutela:

- Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (2009/03/31 GAO 60 zk.).
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea.
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua.
- Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretua.
- Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
- Ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuak onartutako Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatzeko eta aplikatzeko Plangintzako Erregelamendua.
- Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legea.
- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legea.

HIRUGARRENA.- Gairen inguruan egiten den azterketa juridikoa:

## ZUZENBIDEZKO OINARRIAK



- I. Urbanizatzeko jarduketa-programek (aurrerantzean, UJP) arautu eta, hala badagokio, faseka antolatzen dituzte hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorekatuan jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea. Horretarako, zehaztapen hauek egiten dituzte:
- Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketan xede den egikaritze unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.
  - Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.
  - Jarduera integratuak exekutatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolahi ere, jarduketa horren gutxienezko edukien erregulazioa.
  - Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatzeko-karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
  - Urbanizazio-obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa.

UJPK ezin dute, inoiz, dena delako plangintzan zehazturik datozen ez egitura-antolamendua ez antolamendu xehatua aldatu. Hala ere, egikaritze-unitateak aldatzeko aukerak daukate, legean zehazturiko moduan egiten bada.

Jarduketa-programak hirigintza-plana onartzen den aldi berean edo geroago onartuko dira. Hirigintza plan horrek programen egikaritzea legitimatuko du, eta programen xede den egikaritze-unitatearen edo unitateen antolamendua edukiko du, hala egiturazkoa nola xehatua.

- II. Jarduketa-programek egin beharreko urbanizazio-obrak zehaztu beharko dituzte, gutxi gorabeherako kostua zehaztuta, eta, gutxienez, honako alderdi hauek:
- Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoen dagokien garapen-mailarekin azalduta.
  - Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.
  - Hala euri-uren nola ur-beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrarekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.
  - Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
  - Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista saioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
  - Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
  - Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta



gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.

- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

**III.** Urbanizatzeko jarduketa-programek honako alderdi hauek ere arautu behar dituzte:

- a) Jarduera publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema.
- b) Xede dituen egikaritze-unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintzako aldaketa.
- c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedaturikoa izan ezik.
- d) Urbanizatzeko lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikuntza-lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan.
- e) Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizatzeko gasturik eta bestelako kargarik gabe laga beharko dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera.
- f) Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa, halakorik behar izatekotan.
- g) Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak.

**IV.** Aurreko puntuetan zerrendatutako dokumentazioaz gain, UJPek honako dokumentazio hau jasoko dute:

- a) Memoria justifikatiboa, egikaritze-programazioa eta guzti.
- b) Urbanizatzeko aurregitasmoa.
- c) Jarduerak izango dituen egikaritze-unitateen informazio-planoak eta mugaketa-planoak.
- d) Partzelen planoak, eta jarduketaren xede diren ondasunen eta eskubideen titularren zerrenda.
- e) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du.

**V.** Honako hauek egin eta sustatu ahal izango dituzte UJP:

- a) Udalek, eta haien menpe dauden edo haien partaide dituzten erakunde edo entitateek, udal-plangintza egikaritzeko. Entitate sustatzaileak desjabetze ahalmenik ez duenean, udala izango da administrazio jardulea.
- b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, 16. artikuluan zehaztutako lurretan urbanizatzeko edo eraikitze-lanak egiteko; eta foru-aldundiek, 16.2 artikuluan zehaztutako lurretan era bereko lanak egiteko.



Halaber, ahalmen hori administrazio haien menpeko edo haiei atxikitako erakunde edo entitate publiko orori eman ahal izango zaio, helburu berarekin.

- c) Herri-administrazioek, oro har, jarduketa integratuak burutuz sektore-eskumenak erabiltzeko.
- d) Herri-administrazioek partizipatutako sozietate eta entitate pribatuak, jarduketa integratuen bidez beren helburua gauzatzeko.
- e) Norbanakoek, berdin delarik lurren jabe diren ala ez. Lurrak aldi baterako okupatzeko baimena eman diezaioke, udalak, urbanizatzeko jarduketa-programa baten proposamena egin nahi duen edonori, behar duen informazioa jaso dezan, betiere desjabetzeari buruzko legerian xedatutakoaren arabera. Halaber, herri-administrazioen erregistro eta artxiboetan dagoen informazioa eta agiriak kontsultatu ahal izango ditu, haien araubide juridikoa eta funtzionamendua erregulatzeko legeria orokorraren arabera.

Gainera, urbanizatzeko jarduketa-programa alderdi batek eskatuta izapidetu ahal izango da. Izapidetzeko eskaria udal-erregistroan sartuko da, eta, horrekin batera, administrazioa ez diren pertsona edo entitateek egindako eskabideen kasuan, berme bat jarriko da, programak jarduketa integratuari dagokion eremua urbanizatzeko kalkulatu duen kostuaren % 1ekoa hain zuzen ere. Berme hori administrazioaren kontratuei buruzko legerian onartutako edozein eratan jarriko da.

- VI. UJP hitzarmen bidez esleitzeko, beharrezkoa izango da hitzarmen bat sinatzea eta hitzarmen horretan gutxienez lurzorua jabetzaren %50 baino gehiagok zenbait konpromiso bere egitea. Zehazki, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2. artikuluan araututakoak.
- VII. UJP onartzeko eta esleitzeko 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.
- VIII. Prozedura honi jarraituko zaio:
  - A) UJP jaso ondoren, eta aurkeztutako dokumentazioa eta dagozkion txosten teknikoak ikusita, udalak jarduketa-programaren hasierako onarpena onartu edo ezetsi egingo du, gehienez ere hilabeteko epean.  
Alkatetzari dagokio UJPri onspena ematea (Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 21.1.j) artikulua). Tolosako Udalarri dagokionez, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaion 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetzeta Dekretuz bidez. Baina, abuztua izanik, 2024/1719 Alkatetzeta Dekretuz, alkate-lehendakariak berenganatu egin ditu 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetzaren dekretuaren bitartez Tokiko Gobernu Batzarrean eskuordetutako eskumenak. Horretaz gain, 2024/1608



Alkatetza Dekretu bitartez, alkate-lehendakariak Kristina Pelaez Errazkin alkateordeari eskuordetu dizkio bere eskumenak har ez dagoen bitartean. Ondorioz, azken horri dagokio UJPri hasierako onespina ematea.

- B) Hasierako onespinen erabakiak dagokion iragarkia argitaratu beharra ekarriko du berekin. Iragarki horretan programaren edukien funtsezko elementuak jasoko dira, gutxienez hogeit hamar eguneko epean, jendaurrean jartzeko eta dagozkion alegazioak jasotzeko. Era berean, erabakia jarduketaren eraginpeko ondasun eta eskubideen titularrei jakinaraziko zaie.

Halaber, eskuragarri egongo da udalaren egoitza elektronikoa.

- C) Alegazioak jaso ondoren, eta horiek ikusi eta kontuan hartuta, udalak urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzea erabakiko du, gehienez ere bi hilabeteko epean, hasierako onespinen erabakia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzen denetik zenbatzen hasita.

Epe hori igaro eta ebazpenik eman ez bada, behin betiko onartu dela ulertuko da, betiere interesdunei jakinarazteko izapidea amaitu bada.

- D) UJP behin betiko onartzeko erabakia edo presuntziosko egintza lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratu beharko da, edukien laburpen batekin batera. Eduki horien artean, gutxienez, honako hauek jasoko dira: eremuaren identifikazioa, sailkapena eta kalifikazioa, eremuari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna, jarduketa-sistema, aurrekontua eta urbanizazio-obrak eta, hala badagokio, eraikuntza-obrak egikaritzeko programazioa.

- E) Urbanizatzeko jarduketa-programari behin betiko onespina ematen zaionean, eremua garatzeko baldintzak ezarri beharko dira.

- F) Aldi berean burutu ahal izango dira urbanizatzeko jarduketa-programa onartzeko prozedura eta programaren xede diren egikaritze-unitateak kokatutako area edo sektoreko plangintza xehakatu onartzeko prozedura. Horrelakoetan, programako zehaztapenak aldatu edo egokitu egin beharko dira, hala badagokio, plangintza xehakatuari behin betiko onespina ematen zaionean.

## AZTERKETA JURIDIKOA

1. **<<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruaren UJPren lehen aldaketaren edukia.**

Zailtasun teknikoen ondorioz egikaritzeari dagozkion obrak nabarmen atzeratu direla arrazoituta, <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko ituntze-batzarrak, Asier Lanceta Vicentek ordezkaturik, 2024ko abuztuaren 1ean (2024-10237 sarrera zk.), <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruaren Urbanizatzeko Jarduketa Programaren aldaketa-dokumentua izapidetzeko eskaera eta dokumentu atxikia zuzenduta aurkeztu zuen.

Dokumentu horrek honako edukia dauka:

1. Aurrekariak



2. Proiektuaren objektua
3. Programaren eduki materiala.
4. Proiektuaren sustatzailea.
5. Proiektuaren idazlea.
6. Indarrean dagoen UJPren eduki juridiko-urbanistikoaren aldaketak.

Aurkeztutako dokumentuan adierazten denaren arabera, aldaketaren objektua da UJPren eduki juridiko-urbanistikoko bi gai aldatzea, zehazki, ondoriozko orubeak eraikitzeke obrak egiteko faseak era epeak zehazten dituztenak. |

Hala, aurkeztutako aldaketa-dokumentuan argudiatzen da proposatzen den aldaketaren irismena txikia dela eta, ondorioz, aldaketa aurkeztutako Memoriara mugatzen dela; ez baitu bideragarritasun ekonomikoa eta finantzarioaren azterketan eraginik ez eta indarrean dagoen UJPri erantsitako planoetan (batean izan ezik).

## 2. Indarrean dagoen UJPren eduki juridiko-urbanistikoaren aldaketak.

Aurkeztutako Urbanizatzeko Jarduketa Programaren aldaketa-dokumentuan azaltzen denez, A.20.1-2/24.1 partzelako obra hasi ondoren ikusi zen azterlan geoteknikoetan ezarritako aurreikuspena gainditu egin zela hasieran aurreikusitakoa baino konplexutasun eta heterogeneotasun handiagoko lursail batekin topo egin zelako eta, beraz, egikaritze-proiektuan aurreikusitako ainguratze-sistemen errendimenduari kalte larria egin zitzaiolako, lurrean dauden barrunbeen ondorioz. Barrunbe horiek direla eta, azpimarratzen da beharrezkoa izan dela lurra mantentzeko aurreikusitakoa baino askoz ere handiagoa den zulgune bat betetzea, eta, beraz, lan horiek egiteko hasieran aurreikusitako plangintzarekiko atzerapenak pilatuz joan direla. Hala, adierazten da egoera hori etxebizitza libreetan ere gertatu dela baina, inpaktu txikiagoarekin.

Indarrean dagoen Urbanizatzeko Jarduketa Programak eraikuntza-garapenarekin lotzen ditu urbanizazio-faseak, eta, beraz, urbanizazioaren lehen fasea a.20.1-2/24.1 eta a.20.3/24.1 lurzatietan kokatutako etxebizitza babestuen egikaritzari lotuta dago. Azaldu berri diren zailtasun teknikoek ondorioz, ordea, aurkeztutako dokumentuan azaltzen da tasatutako etxebizitza-blokeak egiteko obrek atzerapen handia izan dutela, gainerako lurzatiek baino handiagoa, eta, beraz, ezinezkoa izan dela horiek amaitzea eta urbanizazioaren bigarren faseari lotutako a.20.4/24.1 eta a.20.5/24.1 lurzatietan kokatutako etxebizitza libreen aurretik entregatzea.

Dokumentuan argitzen da a.20.1-2/24.1, a.20.4/24.1 eta a.20.5/24.1 lursailetako blokeen zuinketa-akta egun berean egin bazen ere, 2023ko otsailaren 3an, obrak ez zirela une berean hasi. Hala, aipatzen da a.20.4/24.1 eta a.20.5/24.1 lurzatietan kokatutako etxebizitzak 2023ko otsailean hasi baziren ere, zuinketa-akta sinatu eta egun gutxira, a.20.1-2/24.1 lurzatietan dauden etxebizitza tasatuen obrak bi hilabete





geroago hasi zirela, 2023ko apirilaren 25ean. Zehazki, adierazten da etxebizitza horiek esleitzeko zozketa 2023ko apirilaren 19an egin zela eta, obrak hasteko, dagokion finantzaketa lortu behar zela eta finantzaketa hori etxebizitza horien zozketaren eta esleipendunen izendapenaren mende zegoela.

Beraz, aldaketa-dokumentuan argitzen da zozketaren datak eragindako atzerapenak, lursailaren inguruabarrei lotutako atzerapenarekin batera, gaur egungo egoerara garamatzatela; izan ere, a.20.4/24.1 eta a.20.5/24.1 lurzatiei dagozkien eraikuntza-obrak a.20.1-2/24.1 lurzatiei dagozkien obrak baino 3 hilabete lehenago amaituko direla aurreikusten baita. Horretarako, eta azaldu dena argiago gera dadin, atxikitako lurzatiei dagozkien Gantt diagramak erantsi dira eranskin gisa.

Bestalde, aurkeztutako dokumentuan adierazten da, urbanizazio-obren faseak partzelak eraikitzeke obren exekuzioari lotuta geratzen badira ere, jolasak dituen plaza berri bat sortzeko espazio librearen kasu zehatzean, bai eta lurramendi pasealekuko 23. etxebizitza-bloke kontsolidatura sartzeko espaloien kasuan ere (hasiera batean, urbanizazio-obren 1. fasearen barruan sartzen ziren), obra horien exekuzioa, azken batean, 2. fasean sartuko dela, eta, adierazitako arrazoiengatik, 1. fasea baino lehen amaituko dela. Honekin batera, eranskin gisa, obra hori 2. fasean sartu dela islatzen duen plano atxikitu da.

Beraz, urbanizazioa egikaritzeko faseen aldaketa (UJPren Hirigintzako Eduki Juridikoari buruzko 5. atala) 1. eta 2. faseen artean aldaketa hori egitera mugatzen da.

Gaur egun, honakoa da edukia:

**<< FASE 1:**

- Superficie: 1.419 m<sup>2</sup>, sin contabilizar afecciones a terrenos colindantes.
- Situación: Corresponde a la zona situada más al oeste del subámbito, entre el vial de acceso oeste a la Residencia lurramendi y la rotonda.
- Descripción general: Comprende la nueva acera y aparcamientos en línea del tramo oeste de vial de lurramendi Pasealekua, así como el espacio libre, de nueva creación de una plaza con juegos y la acera de acceso al bloque de viviendas consolidado nº23 de lurramendi pasealekua.
- Queda vinculada y posibilita el desarrollo de las parcelas a.20.1-2/24.1 y a.20.3./24.1 destinadas a viviendas tasadas y VPO.
- Adjudicación: 4 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras: 2 meses desde la adjudicación de la 1ª Fase de urbanización.
- Ejecución de las obras: 12 meses desde su inicio.
- Finalización de la ejecución de las obras, acabados: antes de la solicitud de la Licencia de Primera ocupación de los bloques edificatorios correspondientes a esta fase de urbanización.

**FASE 2:**





- Superficie: 3.036 m2, sin contabilizar afecciones a terrenos colindantes.
- Situación: Corresponde a la zona norte situada en la zona central del subámbito, entre la rotonda y el cruce con Martín José Iraola etorbidea así como un pequeño espacio destinado a vial de enlace con la carretera de Diputación frente al antiguo acceso a la Residencia Iurramendi, y el acceso peatonal al sistema general de parque.
- Descripción general: Comprende la resolución viaria de acceso desde la rotonda y sus zonas ajardinadas y la nueva acera y aparcamientos en línea y el vial de Iurramendi Pasealekua en su totalidad, incluido el enlace con la carretera de Diputación, y la acera de acceso a los bloques de viviendas consolidadas nº24 y 25 de Iurramendi pasealekua.
- Queda vinculada y posibilita el desarrollo de las parcelas a.20.4./24.1 y a.20.5./24.1 destinadas a dos bloques de viviendas libres.
- Adjudicación: 16 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras: 2 meses desde la adjudicación de la 2ª Fase de urbanización.
- Ejecución de las obras: 12 meses desde su inicio.
- Finalización de la ejecución de las obras, acabados: antes de la solicitud de la Licencia de Primera ocupación de los bloques edificatorios correspondientes a esta fase de urbanización.>>

Eta, aurkeztutako dokumentuan azaldutako urbanizazio faseen aldaketa dela eta, testua honela geratuko da:

#### <<FASE 1:

- Superficie: 557, 78 m2, sin contabilizar afecciones a terrenos colindantes.
- Situación: Corresponde a la zona situada más al oeste del subámbito, entre el vial de acceso oeste a la Residencia Iurramendi y la rotonda.
- Descripción general: Comprende la nueva acera y aparcamientos en línea del tramo oeste de vial de Iurramendi Pasealekua.
- Queda vinculada y posibilita el desarrollo de las parcelas a.20.1-2/24.1 y a.20.3./24.1 destinadas a viviendas tasadas y VPO.
- Adjudicación: 4 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras: 2 meses desde la adjudicación de la 1ª Fase de urbanización.
- Ejecución de las obras: 12 meses desde su inicio.
- Finalización de la ejecución de las obras, acabados: antes de la solicitud de la Licencia de Primera ocupación de los bloques edificatorios correspondientes a esta fase de urbanización.

#### FASE 2:

- Superficie: 3.897, 38 m2, sin contabilizar afecciones a terrenos colindantes.
- Situación: Corresponde a la zona norte situada en la zona central del subámbito, entre la rotonda y el cruce con Martín José Iraola etorbidea así como un pequeño espacio destinado a vial de enlace con la carretera de Diputación frente al antiguo



acceso a la Residencia Iurramendi, y el acceso peatonal al sistema general de parque.

-Descripción general: Comprende la resolución viaria de acceso desde la rotonda y sus zonas ajardinadas y la nueva acera y aparcamientos en línea y el vial de Iurramendi Pasealekua en su totalidad, incluido el enlace con la carretera de Diputación, y la acera de acceso a los bloques de viviendas consolidadas nº24 y 25 de Iurramendi pasealekua, así como el espacio libre, de nueva creación de una plaza con juegos y la acera de acceso al bloque de viviendas consolidado nº23 de Iurramendi pasealekua.

- Queda vinculada y posibilita el desarrollo de las parcelas a.20.4./24.1 y a.20.5./24.1 destinadas a dos bloques de viviendas libres.

- Adjudicación: 16 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de las obras: 2 meses desde la adjudicación de la 2ª Fase de urbanización.

- Ejecución de las obras: 12 meses desde su inicio.

- Finalización de la ejecución de las obras, acabados: antes de la solicitud de la Licencia de Primera ocupación de los bloques edificatorios correspondientes a esta fase de urbanización.>>

Azkenik, gaur egun, UJPren eduki juridiko-urbanistikoaren 6. Apartatua honakoa da:

**<<6.- Plazos para la realización de las obras de edificación de los solares resultantes:**

a. Edificios ubicados en las parcelas a.20.1-2/24.1 (tasadas) (FASE 1ª de urbanización):

- Solicitud de Licencia de Edificación: 2 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.

- Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.

b. Edificio ubicado en la parcela a.20.3/24.1 (VPO) (FASE 1ª de urbanización):

- Solicitud de Licencia de Edificación: 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

- Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.

- Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.

c. Edificios ubicados en las parcelas a.20.4/24.1 (libres) y a.20.5/24.1 (libres) (FASE 2ª de urbanización):

- Solicitud de Licencia de Edificación: 14 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.

- Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.



d. Edificios ubicados en las parcelas a.20.6/24.1 (libres) y a.20.7/24.1 (libres) (FASE 3ª de urbanización):

- Solicitud de Licencia de Edificación: 26 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.
- Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.>>

Eta, orain aurkeztutako dokumentuan azaldutakoagatik, atal honen edukia honakoa izatea proposatzen da:

**<<6.- Plazos para la realización de las obras de edificación de los solares resultantes:**

a. Edificios ubicados en las parcelas a.20.1-2/24.1 (tasadas) (FASE 1ª de urbanización):

- Solicitud de Licencia de Edificación: 2 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras de edificación: 6 meses desde la obtención de Licencia.
- Finalización de las obras de edificación: 34 meses desde la obtención de Licencia.

b. Edificio ubicado en la parcela a.20.3/24.1 (VPO) (FASE 1ª de urbanización):

- Aprobación del proyecto de obras: 10 meses desde la aprobación definitiva de la modificación del PAU.
- Inicio de las obras de edificación: 6 meses desde la aprobación del proyecto de obras.
- Finalización de las obras de edificación: 38 meses desde la aprobación del proyecto de obras.

c. Edificios ubicados en las parcelas a.20.4/24.1 (libres) y a.20.5/24.1 (libres) (FASE 2ª de urbanización):

- Solicitud de Licencia de Edificación: 14 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.
- Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.

d. Edificios ubicados en las parcelas a.20.6/24.1 (libres) y a.20.7/24.1 (libres) (FASE 3ª de urbanización):

- Solicitud de Licencia de Edificación: 26 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras de edificación: 4 meses desde la obtención de Licencia.
- Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.>>



### 3. Aurkeztutako UJPren lehen aldaketa jasotzen duen dokumentuaren egokitasuna.

<<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko Urbanizatzeko Jarduketa Programaren lehen aldaketa jasotzen duen dokumentuaren (2024ko abuztuaren 1ean aurkeztutakoa, 2024-10237 sarrera zk.) irismena txikia da eta ez du eraginik lehendik onartutako UJPren bideragarritasun ekonomikoan eta finantziarioaren azterketan ez eta indarrean dagoen UJPri erantsitako planoetan (batean izan ezin). Beraz, bat etorrita lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legarekin, egokia da aurkeztutako UJPren lehen aldaketa jasotzen duen dokumentuari hasierako onespena ematea; egokitzat eman ez UJPren eduki juridiko-urbanistikoaren 5 eta 6. apartatuak aldatzea.

Hala, erabakiaren iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzean, beharrezkoa izango da UJPren funtsezko eduki hauek adieraztea:

Jarduera integratua: <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparrua.

Gauzatze-araubidea: hitzarmen-sistema.-

Hirigintza-eraikigarritasun fisikoa:

- Sestra gainean: 14.040 m<sup>2</sup>/t.
- Sestra azpian: 10.971,75 m<sup>2</sup>/t.

Urbanizazio-aurrekontua: 1.630.702,09 € (BEZ gabe).

Udalaren % 15ari dagozkion terrenoen lokalizazioa: a.20.3/24.1 lurzatia.

Beste bizileku bat emateko programa: Beste bizileku bat emango zaie eremuan bertan, etxebizitza librean, berralojamendu eskubidea dutenei.

Urbanizazioa-obrak egikaritzeko epeak:

1. Fasea:

Esleipena: 4 hilabete, urbanizazio proiektua behin betiko onartzen denetik.

Obren hasiera: 2 hilabete, lehenengo urbanizazio-faseko obrak esleitzen direnetik.

Obrak egitea: 12 hilabete, obrak hasten direnetik.

Obrak amaitzea: urbanizazio-fase honi dagozkion eraikuntza-blokeak lehenengoz okupatzeko lizentzia eskatu aurretik.

2. Fasea:

Esleipena: 16 hilabete, urbanizazio proiektua behin betiko onartzen denetik.



Obren hasiera: 2 hilabete, bigarrenko urbanizazio-faseko obrak esleitzen direnetik.

Obrak egitea: 12 hilabete, obrak hasten direnetik.

Obrak amaitzea: urbanizazio-fase honi dagozkion eraikuntza-blokeak lehenengoz okupatzeko lizentzia eskatu aurretik.

### 3. Fasea:

Esleipena: 28 hilabete, urbanizazio proiektua behin betiko onartzen denetik.

Obren hasiera: 2 hilabete, bigarrenko urbanizazio-faseko obrak esleitzen direnetik.

Obrak egitea: 12 hilabete, obrak hasten direnetik.

Obrak amaitzea: urbanizazio-fase honi dagozkion eraikuntza-blokeak lehenengoz okupatzeko lizentzia eskatu aurretik.

Ondoriozko orubeak eraikitze obrak egiteko epeak:

a.20.1-2/24.1 lursailetan (tasatuak) kokatutako eraikinak (urbanizazioaren 1. fasea):

Eraikitze lizentziaren eskaera: 2 hilabete, Urbanizazio Proiektua behin betiko onartzen denetik.

Eraikuntza-obren hasiera: 6 hilabete lizentzia lortzen denetik.

Eraikuntza-obrak amaitzea: 34 hilabete, lizentzia lortzen denetik.

a.20.3/24.1 lurzatian (BOE) dagoen eraikina (urbanizazioko 1. fasea):

Obra-proiektua onartzea: 10 hilabete, UJPren aldaketa behin betiko onartzen denetik.

Eraikuntza-obren hasiera: 6 hilabete, obra-proiektua onartzen denetik.

Eraikuntza-obrak amaitzea: 38 hilabete, obra-proiektua onartzen denetik.

a.20.4/24.1 (libreak) eta a.20.5/24.1 (libreak) lurzatietan kokatutako eraikinak (urbanizazioaren 2. fasea):

Eraikitze lizentziaren eskaera: 14 hilabete, Urbanizazio Proiektua behin betiko onartzen denetik.

Eraikuntza-obren hasiera: 2 hilabete lizentzia lortzen denetik.

Eraikuntza-obrak amaitzea: 30 hilabete, lizentzia lortzen denetik.

a.20.6/24.1 lursailetan (libreak) eta a.20.7/24.1 lursailetan (libreak) (urbanizazioaren 3. fasea) kokatutako eraikinak:

Eraikitze lizentziaren eskaera: 26 hilabete, Urbanizazio Proiektua behin betiko onartzen denetik.



TOLOSAKO  
UDALA

2024H1130003

Eraikuntza-obren hasiera: 4 hilabete lizentzia lortzen denetik.

Eraikuntza-obrak amaitzea: 30 hilabete, lizentzia lortzen denetik.

Aipatutako guztia aintzat hartuta, jarduneko alkate honek honako hau

### E B A Z T E N   D U

**LEHENA.-** HASIERAKO ONESPENA EMATEA <<24.1 lurramendi pasealekua>> azpiesparruko urbanizatzeko jarduketa-programaren lehenengo aldaketa jasotzen duen dokumentuari (2024ko abuztuaren 1ean aurkeztutako dokumentua, 2024-10237 sarrera zk.); egokitzat emanez eduki juridiko-urbanistikoaren 5 eta 6. apartatuak aldatzea.

**BIGARRENA.-** Urbanizatzeko jarduketa-programaren lehen aldaketa jendaurrean jartzea hogeit egunez, programaren edukien funtsezko elementuak jasotzen dituen iragarkia argitaratuz Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean zein Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Ataria egunkarietan. Eta, baita, udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarritz.

Ebazpen honek ez dio amaiera ematen administrazio-bideari, izapide-egintza bat denez, ezin baita haren aurka errekurtsorik jarri, hargatik eragotzi gabe Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 112.1 artikuluan xedatutakoa.

**Jarduneko Alkateak agindu eta izenpetua, eta nik, idazkari naizen honek, ziurtatua, Tolosan, sinaduran agertzen den datan.**

JARDUNEKO ALKATEA

UDAL IDAZKARIA

Kristina Pelaez Errazkin

Begoña Garmendia Vazquez



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024H1130003-DEKRETUA/DECRETO ()