



BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, bi mila eta hogeita lauko apirilaren hogeita hamarrean, besteak beste, ondoren aipatzen den erabakia hartu du:

3. HASIERAKO ONESPENA EMATEA «13 LASKOAIN» ESPARRUKO «13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37» AZPIESPARRUKO XEHETASUN-AZTERKETAREN ETA AZPIESPARRUA EGIKARITZEKO ARAUBIDEAREN ALDAKETARI.

HELBIDEA:	San Frantzisko 37
ESPARRUA:	13. Laskoain
AZPIESPARRUA:	13.1. San Frantzisko Pasealekua 37
ESKATZAILEA:	JAITZUBIA BARRI SL
* ORDEZKARIA:	O.M.U.G.
AURKEZPEN DATA:	2024/04/23 (2024-5524 erregistro zk.)
DOKUMENTAZIOA:	Eskaera orria eta xehetasun-azterketaren zein azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa (memoria + planoak)
ESPEDIENTEA:	2024H1070001
ERLAZIONATUTAKO	2021H1070002 – Xehetasun-azterketa
ESPEDIENTEAK:	2021H1130003 – Urbanizatzeko jarduketa programa 2021H1140002 – Egikaritze hitzarmena 2021H1100002 – Hirigintza hitzarmena 2022H1180002 – Birpartzelazio proiektua 2022H1220001 – Urbanizazio proiektua

AURREKARIAK

Tolosako Udaleko Udaltzarak, 2024ko otsailaren 29an, Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, erabaki zuen hasierako onespena ematea Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorraren Katalogoaren aldaketari. Zehazki, proposatutako aldaketa izan zen: II. Mailako babesa duten D – Udal-intereseko ondasun higiezin zerrendan barneratzea San Frantzisko Pasealekua 37an dagoen «Villa Sagrado Corazon» eraikina. Hala, erabakiaren iragarkia, 2024ko martxoaren 19an, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen (56 zk.).



«Villa Sagrado Corazon» eraikina Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorraren Katalogoan barneratuz finkatuta dagoela ulertuta, Jaitzubia Barri SL enpresa sustatzaileak eskaera egin du Tolosako Udalbatzak, 2022ko urtarrilaren 27an, Ohiko Osoko Bilkuran behin betiko onetsitako «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketa eta azpiesparrua egikaritzeko araubidea aldatzeko.

TXOSTEN TEKNIKOA

2024ko apirilaren 25ean, hirigintza buruak txostena (JM24_029) egin du eta, besteak beste, honakoa jaso da:

“2- AZTERKETA TEKNIKOA:

TXOSTENAREN HELBURUA:

Txosten hau idazten da xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketari buruzko informazioa emateko.

DOKUMENTUAREN HELBURUA:

Xehetasun-azterlanaren aldaketa honen helburua da eremuaren antolamendu xehatua egokitzea, bai lurzati eraikigarriena, bai zuzkidura publikoena, 13.1 azpierenmuaren hirigintza-araubide orokorra arautzen duten baldintzak errespetatuz.

Zehazki, xehetasun-azterlanaren hainbat parametro aldatu dira, eraikina finkatzearen ondorioz; horrela, eraikinaren lerrokaduretara eta altueretara egokitu da antolamendua, aldatzen den xehetasun-azterlanean ordenatzen zenaren aztarna murriztuz.

Atzealdean dagoen eraikinari dagokionez, dokumentu honek xehetasun-azterketan zehaztutako lerrokadurak eta sestrak, altuera eta solairu-kopurua aldatzen ditu; hori guztia, 13.1 azpierenmurako definitutako hirigintza-eraikigarritasun osoa errespetatuz. Bestalde, plangintza orokorretik eratorritako bideen edo zuzkidura publikoen azalera ere egokitu egin du; proposatutako egokitzapenarekin aipatutako azalera handitu egingo da.

Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeke dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeke beharra dagoela edo hala komeni dela Lurzorua eta Hirigintzako 2/2006 Legeko 73.1 artikulua arabera.



Lege bereko 73.2 artikulua zehazten du xehetasun-azterketen zehaztepenak zertara mugatuko diren:

“2.– Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.

c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.”

Kasu honetan, lerrokadurak egokitzea 73.2.a puntuarekin bat dator.

Proposatutako bolumenen berrantolaketa eta zuzkidura publikoen gehikuntza, berriz, 73.2.b puntuan barneratu daitezke.

Hala ere, Lurzorua eta Hirigintzako 2/2006 Legeko 73.3 artikulua arabera:

“3.– Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoari ezer kendu gabe”.

Beraz, hurrengo puntuetan aztertuko da aurkeztutako proposamenak indarreko plangintzak (Tolosako HAPOk) ezarritako aurreikuspenak errespetatzen ote dituen.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUDIA BETETZEA:

Tolosako Plan Orokorren arabera, lursail hori “13. Laskoain” izeneko hirigintza esparruko 13.1. San Frantzisko Pasealekua 37 azpiesparruan dago. Azpiesparru hau hiri-lurzoru bezala sailkatuta dago eta A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona bezala kalifikatuta dago. Proposatutako egiturazko hirigintza-parametroen azterketa hauxe da:



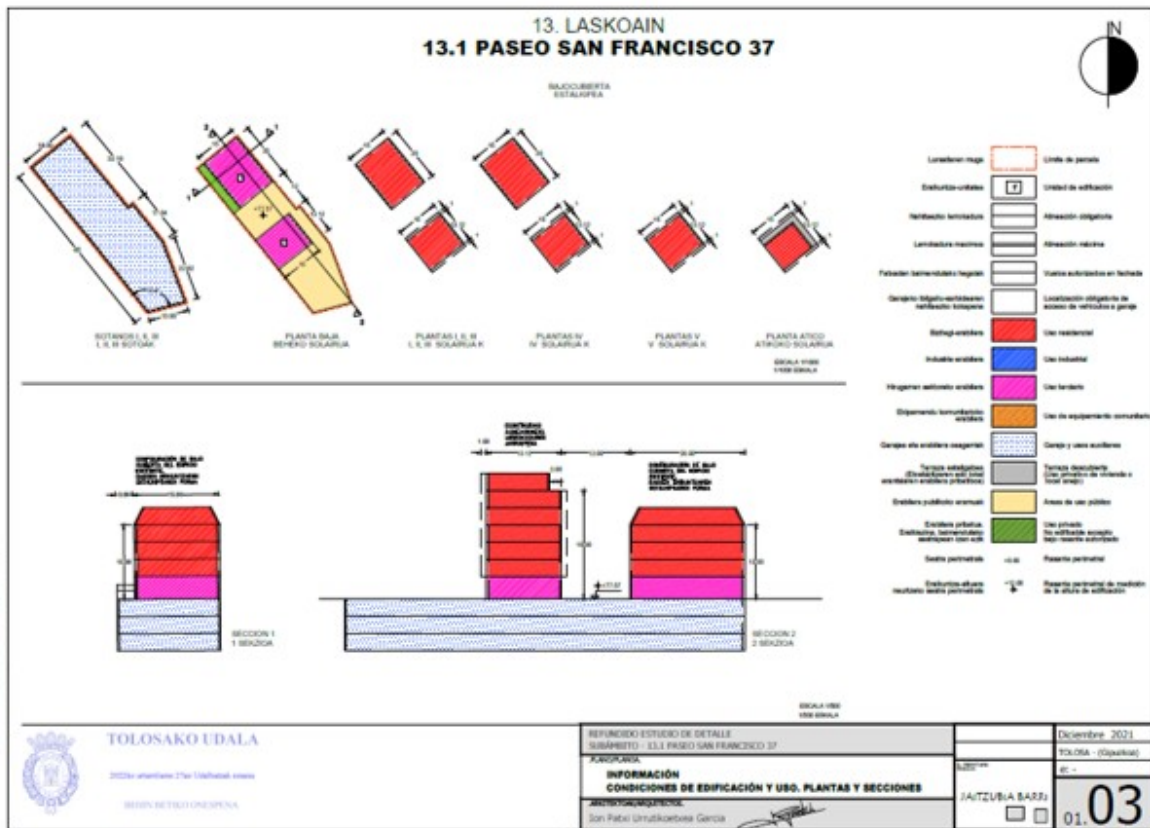
	TOLOSAKO HAPO	INDARREKO XEHEBASUN AZTERKETA	XEHETASUN AZTERKETAREN ALDAKETA	BETETZEN DU (BAI/EZ)
AZPIESPARRUAREN AZALERA (m2)	1.512	1.547 (plano topografiko zehatzaren ondorio da neurketa hau)	1.547 (plano topografiko zehatzaren ondorio da neurketa hau)	BAI (<%5)
HIRIGINTZA- ERAIKIGARRITASUNA (m2(s))	SESTRA GAINEAN	2.847	2.847	BAI
	SESTRA AZPIAN	3.280	3.280	BAI
KALIFIKAZIO GLOBALA (m2)	A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA (1.512)	A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA (1.547)	A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA (1.547)	BAI
HIRIGINTZA-SAILAKAPENA	Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua	BAI

HAPOko azpiesparruaren muga aldatu egiten da zertxobait eragileak egindako plano topografiko zehatzaren ondorioz. Baina HAPOko 15.3 artikuluari jarraiki, plangintza xehatuaren xede den esparruaren mugaketaren birdoikuntzak onargarriak dira esparru horien azalera %5 baino gehiago handitu edo murrizten ez bada.

Xehetasun Azterlanean gehienezko lerrokadurak definitu dira baina hirigintza-erakigarritasunari dagokionez, indarrean dagoena mantendu da. Beraz, **betetzen dira egiturazko parametro guztiak.**

HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA BETETZEA:

Indarrean dagoen hirigintza erregimen xehatua 2022ko urtarrilaren 27an udalbatzak behin betiko onartutako Xehetasun Azterketak definitutakoa da:



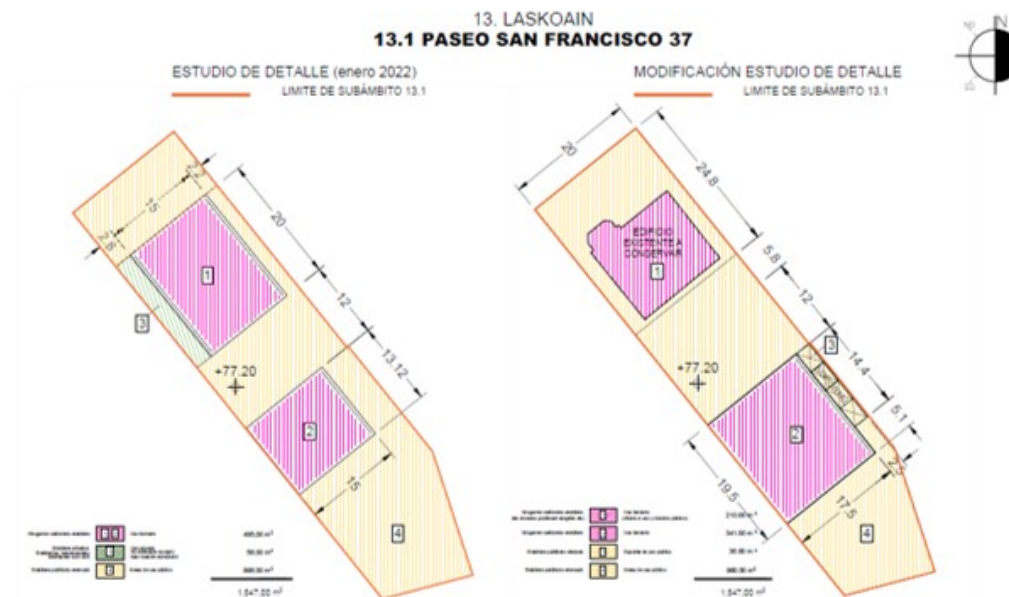
indarrean dagoen antolamendu xehatua

ESKUIF581235-1ce1-43ad-b834-000c3754beb6



	INDARREAN DAGOEN XEHETASUN AZTERKETA			XEHETASUN AZTERKETAREN ALDAKETA			BETETZEN DU (BAI/EZ)
KALIFIKAZIO XEHATUA (m2)	Erabilera pribatua Hirugarren sekt.	495,00	547,80	Erabilera pribatua Hirugarren sekt.	341,00	341,00	BAI
	Erabilera pribatua Eraikiezina	56,00		Erabilera pribatua Eraikiezina	0,00		
	Erabilera publikoko eraikina	0,00	964,20	Erabilera publikoko eraikina	210,00	1.206,00	
	Erabilera publikoko lurzorua	964,20		Erabilera publikoko lurzorua	996,00		
ETXEBIZITZEN ERREGIMENA	Etxebizitza libreak			Etxebizitza libreak			BAI
ETXEBIZITZA KOPURUA	Ez da zehazten			Ez da zehazten			BAI
ERAIKINAREN PROFILA	1 BLOKEA	III+BS+IV		1 BLOKEA	III+BS+IV		BAI
	2 BLOKEA	III+BS+V+A		2 BLOKEA	III+BS+V+A		BAI

ESKU1F581235-1ce1-43ad-b834-000c3754beb6





Batetik, «Villa Sagrado Corazon» eraikina finkatzearen ondorioz lerrokadurak eta altuerak egokitzen dira eraikinaren ezaugarrietara eta atzeko eraikinaren lerrokadurak eta sestrak, altuera eta solairu-kopurua egokitzen dira. Bestetik, proposatutako antolamenduak lehendik aurreikusitako erabilerak doitzen ditu. Proposamena aztertuta ondorioztatzen da egin nahi diren aldaketekin erabilera publikoko azalera ez dela gutxitzen; kontrakoa, gehitu egiten da. Beraz, **proposatutako antolamendu xehatua egokia da.**

PLANAREN OHIKO INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA:

46/2020 Dekretuak, martxoaren 24koak, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenak, bere 6.3 artikuluan honakoa jasotzen du lurralde- eta hirigintza-plangintza ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jartzearen inguruan:

“2.– Ez dira ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jarri behar ez xehetasun-azterlanak, ez eraikingintza- edo hirigintza-ordenantzak, ez arkitektura- edo hirigintza-ondarea babesteko katalogoak, ez baitira plantzat hartzen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera. Gainera, prozedura hori ez da beharrezkoa, halakoak garrantzi txikikoak baitira eta ez baitute batere gaitasun berrizailerik, hirigintza-antolamenduaren ikuspegitik.

Beraz, Xehetasun Azterketaren aldaketa hau ez dago ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende.

TXOSTEN SEKTORIALAK:

Eragindako eremua Oria ibaiaren zaintza eremuan sartzen da. Beraz, xehetasun azterketaren aldaketa dokumentua Ur agentziari bidali beharko zaio dagokion txostena egin dezan. Dokumentuari behin betiko onespena emateko erakunde honen aldeko txostena beharko da.

TXOSTEN JURIDIKOA:

Txosten tekniko honen osagarri, alderdi juridikoen azterketa txosten juridikoan egingo da.

3.- ONDORIOA:

Beraz, kontuan izanda Xehetasun Azterketaren Aldaketak antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adierazi, zuzendu edo osatu ditzakeela eta bolumenen berrantolaketa egin dezakeela (ikus 2/2006 lurzoruaen legeko 73. artikulua), eta proposatutako aldaketak justifikatuta daudela, ez da eragozpenik ikusten xehetasun azterlanari hasierako onespena eman ahal izateko. Dena den, txosten juridikoan jasotakoa kontuan hartu beharko da.



Bestalde, Xehetasun Azterketaren Aldaketaren eremua Oria ibaiaren zaintza eremuan sartzen denez, xehetasun azterlanaren dokumentua Ur agentziari bidali beharko zaio dagokion txostena egin dezan”.

TXOSTEN JURIDIKOA

Gaurko egunez, hirigintzako tekniko juridikoak txostena (MAU24062) egin du eta, besteak beste, honakoa jaso da:

“ZUZENBIDEZKO OINARRIAK

I. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. artikuluan araututakoaren arabera, xehetasun-azterketak antolamendu xehatuaren zehaztapenak osatzeko edo egokitzeko dira. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak baieztatu behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitu beharra dagoela edo hala komeni dela. Xehetasun-azterketak gauza hauetara mugatuko dira:

- a. Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.
- b. Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egin beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzorua kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.
- c. Urbanizatzeko lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

Hori horrela, xehetasun-azterketen aldaketek ere adierazitako artikuluan araututakora mugatu beharko dira.

II. Aplikatu beharreko legeria honakoek ezartzen dute:

- Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (2009/03/31 GAO 60 zk.).
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73., 74., 85. eta 98. artikulua.
- Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 4., 7., 33. eta 37. artikulua.
- Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 11. artikulua, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
- Ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuak onartutako Lurzorua Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatzeko eta aplikatzeko Plangintzako Erregelamenduaren 65., 66., 120., 121. eta 140. artikulua.



- Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j), 22.2.c) eta 70.2 artikulua.
- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 82. artikulua.

III. Xehetasun-azterketek, zein bere aldaketek, ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenik urratu, edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, legearen 73.2.b) artikuluan xedaturikoari ezer kendu gabe.

IV. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 74. artikuluekin bat etorriz, xehetasun-azterketek eta, baita, bere aldaketek, honako agiri hauek izango dituzte:

- Memoria bat, bi gauza justifikatzeko: alde batetik, 73. artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egiten direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorraren edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.
- Informazio-planoak.
- Antolamenduaren planoak.

V. Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 6.2 artikuluekin bat etorriz, xehetasun-azterketak, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera planak ez direnez, ez dira ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende egongo. Zentzu berean, xehetasun-azterketen aldaketak ere ez.

VI. Xehetasun-azterketa, edota bere aldaketa, onartzeko 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. Xehetasun-azterketaren aldaketa onartzeko jarraitu beharreko PROZEDURA xehetasun-azterketa bera onartzeko jarraitu beharreko prozedura berdina da. Zehazki, honako hau da:

A. Xehetasun-azterketaren aldaketa izapidetzen hasi ondoren, eta ematen den txosten teknikoan xedatutakoaren arabera, Alkateari dagokio xehetasun-azterketa hasieraz onartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 98. artikuluan eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikuluan xedatutakoaren arabera; hiru hilabeteko epean. Tolosako Udalarari dagokionez, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaion 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetzeta Dekretuaren bidez.



B. Xehetasun-azterketaren aldaketa hasieraz onesteak berez ekarriko du lizentzien emakida etetea, gehienez urtebeterako, plangintzaren xede den lurraldeko eremuetan, baldin eta eremu horien zehaztaperen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte.

Etete horren ondorioak behin betiko onespenerekin azkenduko dira, eta, edozein kasutan, hasierako onespeneretik urtebete igarotakoan.

C. Hasierako onespeneraren ondoren, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 98.2 artikularekin bat etorritik, xehetasun-azterketaren aldaketaren proiektua jendaurrean jarriko da hogei egunez, aztertu eta bidezko alegazioak aurkeztu ahal izateko, udaletxeko iragarki-taulan, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean eta hedadura handieneko egunkari batean edo batzuetan iragarkia argitaratuz.

Era berean, interesdunen eskura egongo da Tolosako Udalaren egoitza elektronikoan.

Era berean, zuzenean ukitutako jabeei eta gainerako interesdunei jakinaraziko zaie, xehetasun-azterketaren lurralde-eremuan sartzen badira.

D. Jendaurrean jartzeko aldia amaituta, alegazioak aurkeztuta eta horiei buruzko txostena eginda, jendaurreko informazioaren emaitza ikusita, Udalbatzak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 98.3 artikularekin eta Toki Araubidearen Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.2.c) artikularekin bat etorritik, xehetasun-azterketaren aldaketa behin betiko onetsiko du, bidezko diren aldaketak eginda.

Xehetasun-azterketaren aldaketa behin betiko onesteko epea hiru hilabetekoa izango da, hasierako onespeneretik zenbatzen hasita; epe hori igarotakoan, ezetsizat joko da administrazio-isiltasunez.

E. Xehetasun-azterketaren aldaketa behin betiko onartu ondoren, interesdunei jakinaraziko zaie, eta behin betiko onespeneraren erabakia Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikularekin bat etorritik.

Era berean, hirigintzaren arloan eskumena duen foru-organoari jakinaraziko zaio, behin betiko onespeneraren erabakia hartu eta hamar eguneko epean, ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuak onartutako Lurzoruari Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatzeko eta aplikatzeko Plangintzako Erregelamenduaren 140.5 artikularekin bat etorritik.

AZTERKETA JURIDIKOA

I. «13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37» AZPIESPARRUARI DAGOKION XEHETASUN-AZTERKETAREN ALDAKETA.

Kontuan izanik aplikatu beharreko legeria eta, aintzat harturik hirigintza buruak egindako txostena teknikoa (JM24_029), adierazi daiteke aurkeztutako «13 Laskoain» esparruko



«13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren aldaketa jasotzen duen dokumentua (memoria zein planoak) egokitzen dela legerian agindutakora.

Hala ere, aipatzekoa da aurkeztutako dokumentuan adierazten dela lehendik onartutako Urbanizatze Jarduketa Programa eta Urbanizatze Proiektua, behin xehetasun-azterketaren aldaketa behin betikoz onetsita, ondorioz gabe geldituko direla. Hala ere, gogorarazi behar da 2024ko otsailaren 28ko 2024/403 Zinegotzi Delegatu Dekretuan, besteak beste, adierazi zela urbanizazio obren lizitazio prozesua amaitutzat eman beharko zela eta, udalean, Urbanizatze Jarduketa Programa eta Urbanizazio Proiektua bertan behera uzteko eskaera espresuki aurkeztu beharko zela. Ondorioz, ez dira besterik gabeko ondorioz gabe geldiko baizik, Tolosako Udalean eskaera egin beharko da.

II. «13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37» AZPIESPARRUA EGIKARITZEKO ARAUBIDEAREN ALDAKETA.

Udalan aurkeztutako dokumentuan xehetasun-azterketaren aldaketa jasotzeaz gain, «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa ere barneratzen da. Hau da, aurreikusten da jarduketa mota aldatzeko beharra eta, hortaz, jarduketa integratu izan beharrean zuzkidura-jarduketa izatea.

Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren (aurrerantzean, HAPO) 37.1 artikuluan adierazten da hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko (indarrean dagoen legerian araututakoen artean) eta planteatutako helburuak lortzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean egokitzen diren jardun motei jarraituko zaiela. Hala, Tolosako HAPOn xedatzen da «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruak jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen duela.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 138. Artikulua honela definitzen ditu jarduketa integratuak:

«1.– Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira jarduketa integratutzat: **urbanizazio bidez finkatu gabeko hiru-lurzoruaren barruan** eta lurzoru urbanizagarriaren barruan, **egikaritze isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lursailetan egiten direnak, urbanizatzeko jarduketa-programa bakar baten arabera orube bat edo batzuk sortzeko**. Jarduketa horiek egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez gauzatu beharko dira egikaritze publikoz edo pribatuz, baita egikaritze-jarduketak antolamendu-eremu ezberdinei dagozkien kasuan ere.

2.– Sistema orokorren sareetako zuzkidura publikoetarako beharrezkoak diren lurzorua eta eskubideak jarduketa integratuetan sartu ahal izango dira edo jarduketa horiei atxiki, doan lortzeko eta, hala badagokio, zuzkidura horien egikaritzea finantzatzeko.

3.– Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jarduketaren funtzionaltasunerako aurreikusi gabeko tokiko sistemen sareko beste zuzkidura batzuk ere sartu edo atxiki ahal izango dira egikaritze-unitatean, aurretiaz arrazoiak emanda, betiere zuzkidurok egikaritzeko beharrezkoa den lurzoria eta eskubideak doan lortze aldera».

Kontuan izanik, ordea, Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorren Katalogoaren aldatetaren bitartez «Villa Sagrado Corazon» eraikina finkatuta geldituko dela,



ulertzen da zuzenean «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruaren kategorizazioa ere aldatu egingo dela. Hau da, urbanizazio bidez finkatu gabeko hiru-lurzoru izatetik hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatiko hiri-lurzoru finkatu gabea izatera igaroko dela (2/2006 Legea – 11.art).

Hori horrela, udalean aurkeztutako xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa dokumentuan adierazten da «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko zuzkidura-kargak gauzatzera zuzendutako jarduketa mota zuzkidura-jarduketarena izan behar duela; aurreikusitako jarduketa integratuaren orde.

Horren harira, Tolosako HAPOko 37. Artikuluan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko modalitateak arautzen direnean, zuzkidura-jarduketei dagokionez, honakoa adierazten da:

«A. Zuzkidura-jardun deritzenen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, nahiz aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak.

B. Planteatutako antolamendua gauzatzeko lursailak berriz zatitzeko proiektu bat formulatzea komeni dela irizten bazaio, alde zuzenetik proiektu horren xede izan behar duen gauzatze-unitatea mugatuko da.

Lursailak zatitzeko proiektua eta urbanizazio-obren proiektua eraikuntza-proiektua egin eta eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen egin eta onartu beharko dira.

C. Lursailak zatitzeko proiektua eta urbanizazio-obren proiektua egitea eta onartzea beharrezkoa ez bada, dokumentu honen 33. artikuluan azaldutako betebeharrak eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean bete beharko dira.

D. Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideak dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan garatu beharko dira.

Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, ordenantza horiek adierazitako irizpideak berregokitzea planteatu ahal izango dute».

Artikulu horretako a) atala aztertuz gero, ikus daiteke aukera dagoela zuzkidura-jarduketaren modalitatea HAPOz besteko hirigintza-tresna zein dokumentu bitartez hautatzeko (Plan Orokorra garatzeko plangintza) edota aurreragoko fase batzuetan (antolamendua gauzatzeko fasean, eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi bereran edo horren osagarri).

«13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparrura itzuliz, egokiena litzateke egikaritze araubidea Urbanizatzeko Jarduketa Programaren (aurrerantzean, UJP) bitartez zehaztea edota aldatzea baina, behin azpiesparru hori zuzkidura-jarduketatzat hartuta ez dago zertan UJPrik izapidetu. Beraz, Tolosako HAPOko 37.a) artikulua emandako aukerari



jarraituz, egokia ikusten da orain izapidetu nahi den Xehetasun-azterketaren aldaketarekin batera azpiesparru horretako egikaritze araubidea ere aldatzea”.

Adierazitako aurrekariak zein egindako txosten teknikoa eta juridikoa ikusita, eta udal teknikariak egindako proposamena aztertu ondoren, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- HASIERAKO ONESPENA EMATEA Tolosako Udalean, 2024ko apirilaren 23an (2024-5524 erregistro zk.), JAIZUBIA BARRI SL enpresak, O. M. U.G.k ordezkatuta, aurkeztutako «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa proiektuari.

Honako baldintza kontuan izanda: enpresa sustatzaileak hasitako urbanizazio obren lizitazio prozesua amaitutzat eman eta udalean Urbanizatzeko Jarduketako Programa eta Urbanizazio Proiektua bertan behera uzteko eskaera aurkezte beharko du.

BIGARRENA.- Xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa proiektua Uraren Euskal Agentziara igortzea, dagokion txostena egin dezan.

HIRUGARRENA.- Xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa proiektua jendaurrean jartzea hogeit egunez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean, Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Atarian eta udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarritz.

Era berean, interesdunen eskura egongo da Tolosako Udalaren web gunean [<https://udala.tolosa.eus/eu/udal-administrazioa/iragarki-taula>].

Jendaurreko erakustaldian, espedientea aztertu nahi duen edonoren esku geratuko da, bidezko alegazioak aurkez daitezzen.

LAUGARRENA.- Sustatzaileari, zuzenean ukitutako jabeei eta gainerako interesdunei, xehetasun-azterketaren lurralde-eremuan daudenei, jakinaraztea.

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

O.e.

**ANTOLAKUNTZA LAN ESPARRUKO
ZINEGOTZI DELEGATUA**

IDAZKARIA



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024IGBA0011-San Frantzisko 37 azpiezparru-aldaketa/San Frantzisko 37