

BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

Tolosako Udalbatzak, bi mila eta hogeita lau urriaren hogeita hamaikan, egindako Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hau hartu zuen:

7. «13 LASKOAIN» ESPARRUKO «13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37» AZPIESPARRUKO XEHETASUN-AZTERKETAREN ETA AZPIESPARRUA EGIKARITZEKO ARAUBIDEAREN ALDAKETAREN HASIERAKO ONESPENAREN ONDOTIK AURKEZTU DIREN ALEGAZIOAK ERANTZUTEA ETA BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA.

Lurraldea Lan Esparruko Informazio Batzorde Iraunkorraren 2024ko urriaren 23ko irizpena

IKUSIRIK

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

BIGARRENA.- «Villa Sagrado Corazon» eraikina Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorren Katalogoan barneratuz finkatuta dagoela ulertuta, Jaitzuria Barri SL enpresa sustatzaileak eskaera egin zuela 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.

HIRUGARRENA.- Aurkeztutako eskaera aztertzeko, 2024ko apirilaren 25 eta 26ean, hirigintza buruak (JM24_29) zein hirigintzako tekniko juridikoak (MAU24062), hurrenez hurren, txosten bana egin zutela.

LAUGARRENA.- Tolosako Udalean, 2024ko apirilaren 26an, Uraren Euskal Agentziaren hasierako komunikazioa jaso zela.

BOSGARRENA.- Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko apirilaren 30ean, besteak beste, erabaki zuela hasierako onespena ematea «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketari.



SEIGARRENA.- 2024ko maiatzaren 6tik 23ra bitartean, honako hauei hartutako erabakia jakinarazi zitzaiela: Jaitzubia Barri SL, Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul, Oria 4ko jabekideak, Oihane Beloki Zubiri, SF 35zk. jabekideak, Oria 6ko jabekideak, SF39ko jabekideak eta SF 39, 39A, 41 eta 41Ako jabekideak.

ZAZPIGARRENA.- 2024ko maiatzaren 8an, Jaitzubia Barri SL enpresak, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkaturik, Tolosako Udalean idatzi bat aurkeztu zuela, oro har, eskatuz eteteko bere egunean onetsitako "13.1 San Frantzisko pasealekua 37" azpiesparruko urbanizatzeko jarduketa-programa zein urbanizazio-proiektua.

ZORTZIGARRENA.- 2024ko maiatzaren 13an, «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneraren iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (91 zk.) argitaratu zela. Hala, udaleko web orrian zein iragarki taulan iragarri zela 2024ko maiatzaren 13tik ekainaren 11 bitarte. Honekin batera, 2024ko maiatzaren 14an eta 15ean, iragarkia argitaratu zela Berria eta Tolosaldeko Atarian zein Diario Vasco aldizkarietan. Honela, informazio publikoko epea 2024ko ekainaren 12an amaitu zela.

BEDERATZIGARRENA.- 2024ko ekainaren 6 eta 7 bitartean honako alegazioak jaso zirela: San Frantzisko 35 eta 39A zenbakiko jabekideen erkidegoenak eta Oria kalea 6 zenbakiko jabekideen erkidegoarenak. Hiru atarrietako alegazioak Gonzalo Arrúe Portu letraduak ordezkaturik aurkeztu zirela.

HAMARGARRENA.- Tolosako Udalean, 2024ko ekainaren 11n, Gipuzkoako Ur Kontsultazioaren txostena aurkeztu zela, besteak beste, dokumentazio osagarria eskatuz. Hori horrela, hurrengo egunean, sustatzaileari jakinarazi zitzaiola.

HAMAIKAGARRENA.- 2024ko ekainaren 17an, hirigintzako tekniko juridikoak jendaurrekoari buruzko txostena (MAU24086) egin zuela eta, hurrengo egunean, udaleko idazkariak txosten horren gainean ziurtagiria eman zuela.

HAMABIGARRENA.- Sustatzaileak udalean aurkeztutako etete eskaeraren inguruan, 2024ko ekainaren 26an, hirigintzako tekniko juridikoak txostena (MAU24083) egin zuen.

HAMAIRUGARRENA.- 2024ko uztailaren 16an, Uraren Euskal Agentziak eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak, Tolosako «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» hiri antolamenduko azpiesparruko Xehetasun azterketaren aldaketaren izapide barruan, txostenak helarazi zuela. Eta, hala, 2024ko uztailaren 22an, sustatzaileari igo zitzaiola.

HAMALAU GARRENA.- 2024ko abuztuaren 19an, Jaitzubia Barri SL enpresak, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkaturik, «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketari dagokion dokumentua zuzenduta aurkeztu zuela. Eta, egun berean, Uraren Euskal Agentziari igorri zitzaiola.

HAMABOS GARRENA.- 2024ko irailaren 18an, Jaitzubia Barri SL enpresak, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkaturik, aurkeztutako alegazioei buruzko txostena aurkeztu zuela udalean.



HAMASEIGARRENA.- 2024ko urriaren 10ean, sustatzaileak emailaz Xehetasun Azterketaren Aldaketan zehaztutako bolumetria adierazten duten argazkiak aurkeztu zituela.

HAMAZAZPIGARRENA.- 2024ko urriaren 14an, Jaitzubia Barri SL enpresak, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkaturik, «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketa eta azpiesparrua egikaritzeko araubidea aldatzeko Testu Bategina aurkeztu duela.

HEMEZORTZIGARRENA.- 2024ko urriaren 17an, Kantauri Isurialdeko Konfederazioaren aldeko txostena jaso zen.

KONTUAN HARTURIK

LEHENA.- 2024ko urriaren 15ean, hirigintza buruak egindako **TXOSTEN TEKNIKOAN** (JM24_066), besteak beste, jasotakoa:

<<

- **TXOSTENAREN HELBURUA:**

Txosten hau idazten da xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren Testu Bateginari buruzko informazioa emateko.

- **DOKUMENTUAREN HELBURUA:**

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

Zehazki, xehetasun-azterlanaren hainbat parametro aldatu dira, eraikina finkatzearen ondorioz; horrela, eraikinaren lerrokaduretarik eta altueretarik 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 azpiesparruko 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 egokitzeko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela Lurzorua eta Hirigintzako 2/2006 Legeko 73.1 artikuluen arabera.

Lege bereko 73.2 artikulua zehazten du xehetasun-azterketen zehaztapenak 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 lurzoruen 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 artikuluen 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 kalifikatua dago. Proposatutako egiturazko hirigintza-parametroen azterketa hau da:

		TOLOSAKO HAPO	INDARREKO XEHEBASUN AZTERKETA	XEHEBASUN AZTERKETAREN ALDAKETA	BETETZE N 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-	SESTRA GAINEAN	2.847	2.847	2.847	BAI

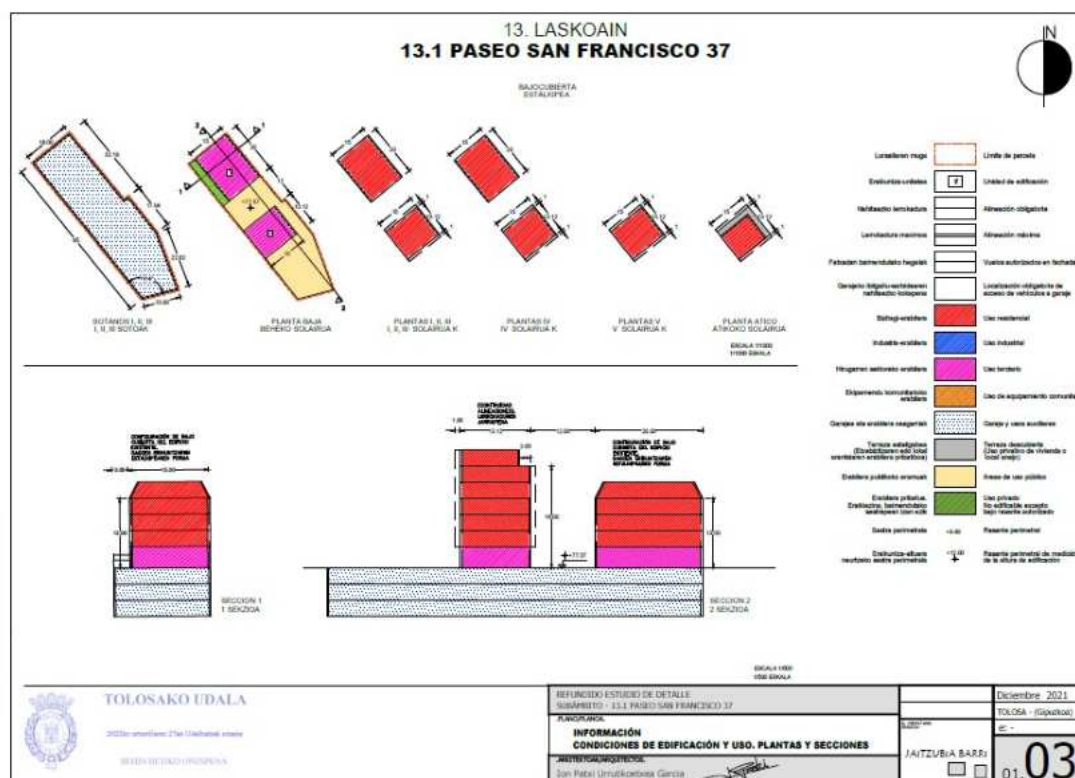
ERAIKIGARRITASUNA (m2(s))	SESTRA AZPIAN	3.280	3.280	3.280	BAI
KALIFIKAZIO GLOBALA (m2)		A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA (1.512)	A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA (1.547)	A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA (1.547)	BAI
HIRIGINTZA-SAILAKAPENA		Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua	BAI

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-eraiikigarritasunari dagokionez, indarrean dagoena mantendu da. Beraz, **betetzen dira egiturazko parametro guztiak.**

- **HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA BETETZEA:**

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

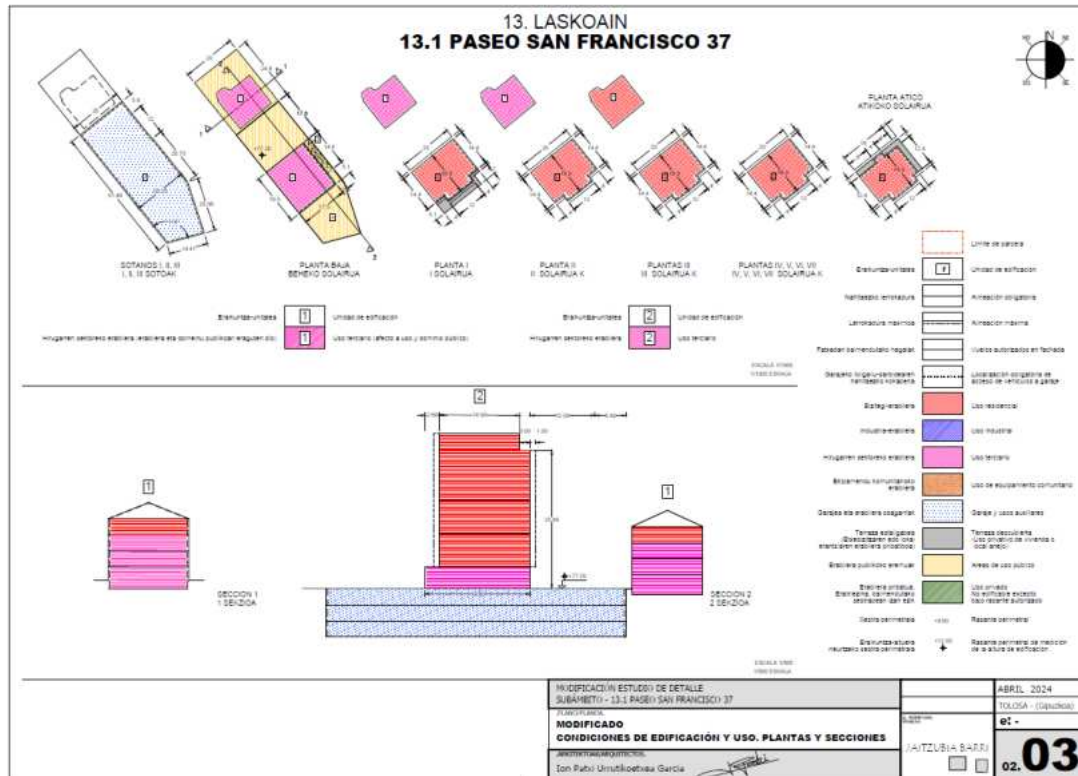


indarrean dagoen antolamendu xehatua



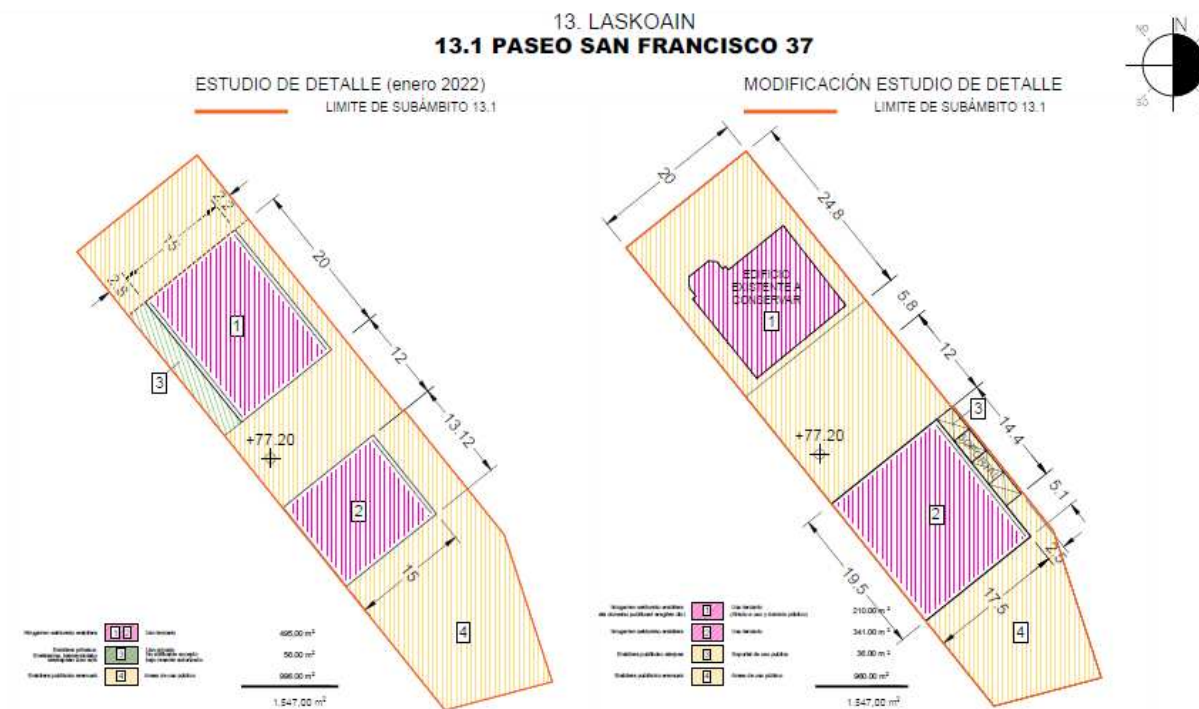
TOLOSAKO
UDALA

2024IPLE0013



proposatutako antolamendu xehatua

	INDARREAN DAGOEN XEHETASUN AZTERKETA			XEHETASUN AZTERKETAREN ALDAKETA			BETETZE N 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



proposatutako antolamendu xehatua

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:

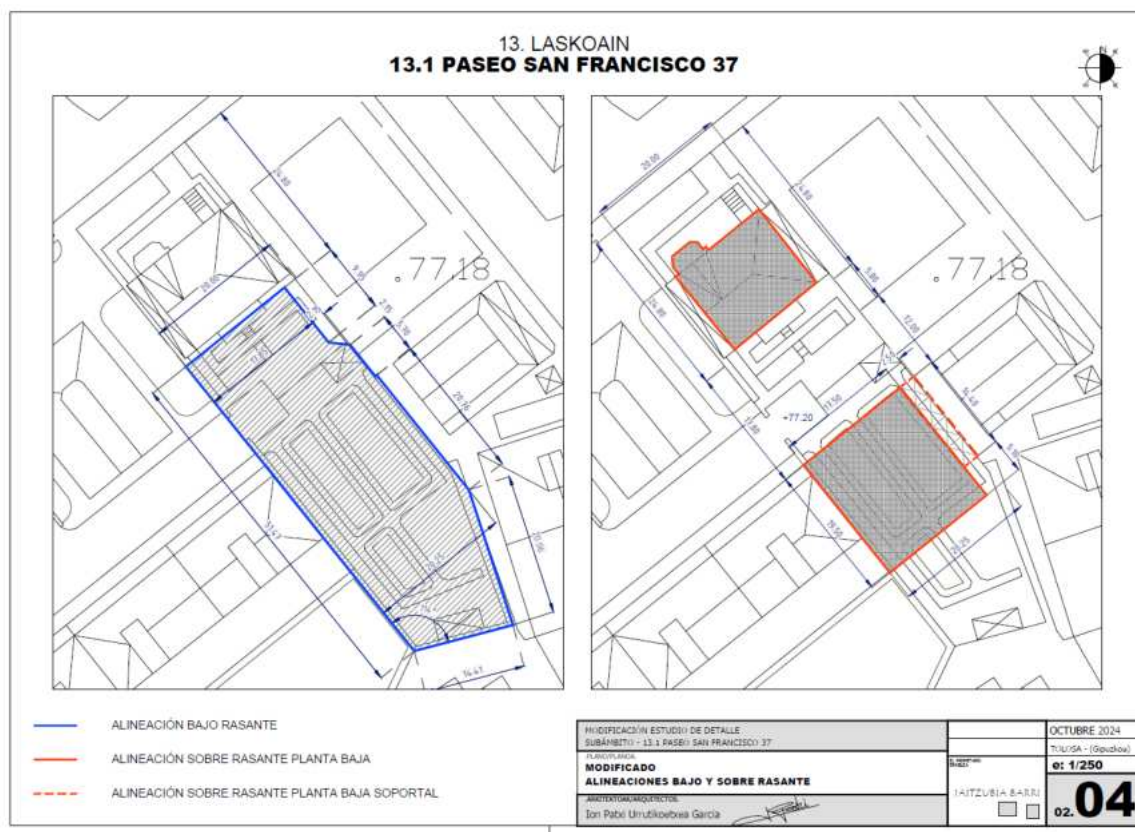
“2.– Ez dira ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jarri behar ez xehetasun-azterlanak, ez eraikintza- edo hirigintza-ordenantzak, ez arkitektura- edo hirigintza-ondarea babesteko katalogoak, ez baitira plantzat hartzen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera. 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.



- **AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEN ONDORIOAK:**

San Frantzisko 35 zenbakiko jabekideen erkidegoak aurkeztutako alegazioan, besteak beste, beraien garajera sartu ahal izateko arrapala zabaltzeko aukera jasotzeko eskatu zen. Nahiz eta ez dagokion xehetasun-azterketaren aldaketako dokumentu honi aukera hau jasotzea, azpiesparru honen muga aldatzea dakarrelako, ordezeko irtenbide bat adostu ahal izateko, San Frantzisko 37 azpiesparruko sotoko alineazioak aldatu egin dira. Horrela, etorkizunean Udala eta bizilagunen artean dagokion Hitzarmena izenpetu eta arrapala zabaltzeko aukera egingarria izan dadin.



proposatutako lerroakdurak

- **TXOSTEN SEKTORIALAK:**

Eragindako eremua Oria ibaiaren zaintza eremuan sartzen da. Beraz, xehetasun azterketaren aldaketa dokumentua Ur agentziari bidali zen eta behin betiko onespena emateko beharrezkoa izango da erakunderen aldeko txostena.

- **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 lurzoruaren legeko 73. artikulua), eta proposatutako aldaketak justifikatuta daudela, ez da eragozpenik ikusten 2024ko urriaren 14an aurkeztutako «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketa eta azpiesparrua egikaritzeko araubidea aldatzeko Testu Bateginari behin betiko onespina eman ahal izateko honako baldintzapean:

- Xehetasun Azterketaren Aldaketaren eremua Oria ibaiaren zaintza eremuan sartzen denez, Kantauri Isurialdeko Konfederazioaren aldeko txostena beharko da.
- Txosten juridikoan jasotakoa kontuan hartu beharko da».

BIGARRENA.- Gaurko egunez hirigintzako tekniko juridikoak egindako **TXOSTEN JURIDIKO**an (MAU24113), besteak beste, jasotakoa:

«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:

- Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legea.
- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legea.
- 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.
- Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (2009/03/31 GAO 60 zk.).
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea.
- Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretua.

HIRUGARRENA.- «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespinen ondotik aurkeztu diren alegazioek honakoa jasotzen dutela:

- SAN FRANTZISKO 35 ZENBAKIKO JABEKIDEEN ERKIDEGOAK aurkeztutako alegazioa: Gonzalo Arrúe Portu letraduak ordezkaturik, Tolosako Udalean, 2024/06/06an (sarrera zk. 2024-7490) alegazio-idatzia aurkeztu zuen eta 2024/06/07an (sarrera zk. 2024-7583), ahalordetze-agiria.

Laburbilduz, aurkeztutako alegazio-idatzia, aurretiazko alegazioaz gain, lau alegazio nagusik osatzen dute:

AURRETIAZKO ALEGAZIOA.- Adierazten da ordezkatzeko den jabekide erkidegoak aurkeztu zuela alegazio-idatzia aurretiaz onartu zen Xehetasun Azterlanaren onespenean. Hala, berriz ere eduki bera ez errepikatzearren, adierazten da idatzi hartan esandakoari lotzen dela.

LEHENENGO ALEGAZIOA.- San Frantzisko pasealekuko 35. zenbakiko garajeetara sartzeko zortasuna eta arrapalari buruzkoa.

Alegazio-jartzaileak Tolosako HAPOn «13 Laskoain» esparruari dagokion fitxa urbanistikoan jasotako zortasuna jasotzeko eskakizuna egiten du. Zehazki, adierazten du Udalbatzak 2022ko urtarrilaren 27an onartutako Xehetasun Azterlanean gai hau modu xehatuan aurreikusi eta barneratu zela; eta, hasierako onspena izan zuen urbanizazio-proiektuan ere aipamena egin zitzaioela. Orain, ordea, aipatzen dute xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren espedientean ez dela ez barneratu ez aipamenik egiten. Beraz, orain izapidetzen ari den espedientean, hori barneratzea eskatzen da.

Bide-zorrari dagokionez, alegazioa aurkeztu duen jabekide erkidegoak grafikoki bi proposamen zehatz egiten ditu: bata, SF35 garajera sartzeko, SF37 zenbakitik igarotzeko zortasun-eskubidearekin; eta, bestea, SF35 garajeko arrapala handitzearekin. Hori dela eta, eskatzen da xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketan honako zehaztapenak barneratzea:

- 1) Xehetasun-azterketaren aldaketak barne hartzea "13.1 San Frantzisko pasealekua 37" azpierzemuko sotoko solairuaren eta San Frantzisko pasealekuko 35. zenbakiko sotoko solairuaren arteko bide-zorra, indarrean dagoen Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra adierazten duen bezala.
- 2) Xehetasun-azterketaren aldaketak jabari publiko-pribatu bat gainjartzea jasotzea "13.1 San Frantzisko pasealekua 37" azpierzemuko 1. eraikin berriaren eta San Frantzisko pasealekuko 35. eraikin finkatuaren artean, alegazio hau sinatzen duen jabeen erkidegoko arrapalaren zabalera handitu ahal izateko.
- 3) Kontuan hartuta URAREN eta Udalaren erantzunei lotutako bi aukera daudela, xehetasun-azterketaren aldaketak San Frantzisko pasealekuko 35. zenbakiko sotoko solairura sartzeko bi aukerak jasotzea, eta, ondoren, bi erakundeen erantzunetan oinarrituta, Jabeen Erkidegoak bere interesetara ondoen egokitzen den konponbidea erabaki ahal izatea.

BIGARREN ALEGAZIOA.- San Frantzisko kaleko 35. zenbakiko ataria, egun dagoen burdin hesia kentzea eta argiztapenari buruzkoa.

Alegazio-jartzaileak adierazten du urbanizazio-proiektuaren hasierako onspenaren alegazio-aldian proposatu zuela urbanizazio bat. Izatez, aipatzen du urbanizazio-proiektu horretan (behin betiko onartu ez zena) berriaz jaso zela udalak eta San Frantzisko 35 Erkidegoak akordio bat lortzeko komenigarritasuna; San Frantzisko 37 eta San Frantzisko 35 lurzatiaren arteko lotura amaitzeko. Era berean, gehitzen du proiektu horrek proposatzen zuela lanak koordinatzea garajeko arrapala handituko balitz, eta, San Frantzisko 37ko egungo eraikina eraitsi ondoren, lehenik eta behin

garajeko arrapala handitzea eraikuntza berria hasi aurretik.

Argiteriari dagokionean, alegazio jartzaileak proposatzen du xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketak argiteria proposamen bat barneratzea.

Azkenik, alegazio-jartzaileak proposatzen du San Frantzisko 37 zenbakian kokatzen den eraikinaren aurrealdeko burdin hesia kentzea.

HIRUGARREN ALEGAZIOA.- Aurreikusitako lerrokadurak, altuerak eta eraikigarritasunari buruzkoa.

Alegazio-jartzaileak arrazoitzen du xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketarekin proposatzen den eraikinak lehendik aurreikusitako lerrokadura, altuera eta eraikigarritasunetik aldetzen dela eta HAPOn kontrakoak direla.

Adierazitako xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketan jasotako helburuan eta arrazoiketan oinarrituz, alegazio-jartzaileak adierazten du orain izapidetzen ari den dokumentuak HAPOn jasotakoa garatu behar duela eta ez aldatu. Beraz, azpimarratzen du proposatutako lerrokadurak eta sestrak zein altuerak eta solairu kopuruak Zuzenbidearen aurkakoak direla. Adierazitakoarekin batera, alegazio-jartzaileak argudiatzen du ez dela zuzkidura-jarduketa bat baizik, jarduketa bat zuzkidura batekin.

Alegazio-idatzian gaineratzen da izapidetzen ari den aldaketak, aurreko eraikina babestu nahian eta, aldi berean, inolako aprobetxamenduari uko egin gabe, atzeko eraikinera eramanez, atzean eraikin handi bat planteatzen duela, okupazioan zein altueran/bolumenean, eta, hori, legez kontrakoa dela. Beraz, Zuzenbidearen kontrakoa ikusten dute izapidetzen ari den aldaketa.

Tolosako HAPOn «13 Laskoain» esparruari dagokion fitxa urbanistikoan eraikuntzaren forma erregulatzeko jasotako parametroei dagokionez, alegazio-jartzaileak argudiatzen du orain proposatutako eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak inolaz ere ez datozela bat egun inguruan dauden eraikuntzakoekin. Honela, argudiatzen du izapidetzen ari den aldaketa HAPOn kontrakoa dela, aldatu egiten duela eta ez duela betetzen bertan jasotakoa.

Lerrokadura eta altuerari dagokionez, alegazioan adierazten da etorkizuneko 2.blokea ez dela inola ere lerrokatuta egongo hegoaldeko muga multzoko eraikinekin; aitzitik, azpimarratzen da nabarmen nabarmentzen dela. Gehitzen da esanez 2. blokeak, hain zuzen ere, San Frantzisko pasealekuko 43A, 41A eta 39A eraikinetako hegoaldeko fatxadetan eta Oria Hoteleko Oria kaleko 2. zenbakiko eraikinean dagoen lerrokadura hautsiko duela. Horregatik guztiagatik, ondorioztatzen da aldaketan proposatutako lerrokadurak HAPOn kontrakoak direla.

Altuerari dagokionez, alegazio-jartzaileak, berriz ere, fitxa urbanistikoan eraikuntzaren forma erregulatzeko jasotako parametrora joz, adierazten du aldaketan proposatutako proposamenak preskripzio hori urratzen duela.

Alegazio-jartzailea oso kritiko agertzen da 2. blokeak izango duen altuerarekin eta, hala, adierazten du ezin direla HAPOn jasotako preskripzioak urratu, sartzen ez diren tokian altura, solairu eta bolumen handiagoak sartuz.

Eraikigarritasunari dagokionean, berriz, aipatzen da 2.blokeari aitortzen zaion eraikigarritasuna HAPOn jasotzen dena baina handiagoa dela; hots, 1.347 m2(t) baino gehiago. Hori deuseztasunerako arrazoia dela irizten da. Gehitzen da esanez euren kalkuluen arabera (nahiz eta 2. blokeko azalerak ez izan), aldaketak sestra gainean proposatzen duen eraikigarritasuna HAPOn aurreikusitakoa baina askoz ere handiagoa dela. Hori arrazoitzeko, euren kalkulua egiten dute; sartu beharko litzatekeen eta aldaketan barneratu ez diren azalerak adieraziz. Hala, ondorioztatzen dute HAPOn jasotako eta orain proposatutako preskripzioak nabarmen guztiz desberdinak eta neurritz kanpokoak direla

LAUGARREN ALEGAZIOA.- Prozedurari buruzkoa.

Alegazio-jartzailearen esanetan, izapidetza erraztearren, udala legezko babesik ez duen "prozedura sinplifikatu" bat eramaten ari da. Beraz, izapidetzen ari den edo izapidetu nahi den prozeduraren kontra agertzen da.

Beste behin, alegazio jartzaileak argudiatzen du azpiesparru hau ez dela "zuzkidura-jarduketa bat", "zuzkidura bat duen jarduketa bat" baizik. Hori horrela, uste da udala prozeduran erratzen ari dela.

Alegazio-jartzaileak argi adierazten du euren iritziz orain izapidetzen ari den aldaketa legez kanpoko dela. Eta, legezkoa balitz ere, aldaketa oso garrantzitsua dela, ez bakarrik Plan Orokorrean, baita, orain arte eremuarekin lotuta garatutako plangintza osoarena ere.

Amaitzen da adieraziz ez dela argi geratzen zein diren landu/onartu beharreko hurrengo tresnak.

Adierazitako guztiarengatik, alegazio-jartzaileak **ESKATZEN** du adierazitako alegazio horiek aurkeztutzat har daitezela, alegazio-idatzian formulatzen diren eskaerak sar daitezela eta xehetasun-azterketaren aldaketa eskaera horietara egokitu dadila, euren garaje-solairuaren zortasuna barne hartuta eta arrapala handituta, San Frantzisko 35 zenbakiko atariaren ondoko urbanizazioa, burdin-hesia kenduta eta argizatuta, alegazioetan adierazi den bezala, Plan Orokorrean adierazitako lerrokatutako, altuerak eta eraikigarritasuna errespetatuz, eta haren onarpena uka dadila parametro horiek Plan Orokorrearenetara egokitzen ez diren bitartean eta, hala badagokio, lege ezarritako prozedurari jarraitzea defentsa-gabeziarik sortu gabe.

- SAN FRANTZISKO 39A ZENBAKIKO JABEKIDEEN ERKIDEGOK aurkeztutako alegazioa: Gonzalo Arrúe Portu letratuak ordezkaturik, Tolosako Udalean, eta 2024/06/06n (sarrera zk. 2024-7518) alegazio-idatzia aurkeztu zuen eta 2024/06/07an (sarrera zk. 2024-7567), ahalordetze-agiria.

Laburbilduz, alegazio-idatzia, aurretiazko alegazioaz gain, bost alegazio nagusik osatzen dute:

AURRETIAZKO ALEGAZIOA.- Adierazten da alegazioa aurkezten dela ulertzen delako izapidetzen ari den aldaketak Zuzenbidearen kontrako zenbait zehaztapen dituela.

LEHENENGO ALEGAZIOA.- Lerrokadurei buruzkoa:

San Frantzisko 35 zenbakiko jabekide erkidegoak aurkeztutako alegazioan jasotako argudiaketa bera jasotzen da.

BIGARRENGO ALEGAZIOA.- Altuerei buruzkoa:

San Frantzisko 35 zenbakiko jabekide erkidegoak aurkeztutako alegazioan jasotako argudiaketa bera jasotzen da.

HIRUGARREN ALEGAZIOA.- Eraikigarritasunari buruzkoa:

San Frantzisko 35 zenbakiko jabekide erkidegoak aurkeztutako alegazioan jasotako argudiaketa bera jasotzen da.

LAUGARREN ALEGAZIOA.- Ordezkatuaren argi eta bisten gaineko afekzioari buruzkoa:

Alegazio-jartzaileak egungo eraikinaren konparazio-pare bat eta gutxi gorabehera 2. Blokea izango denaren fotomuntaia atxikitzen ditu. Hala, argudiatzen da proposatzen den eraikinarekin San Frantzisko 39A zenbakiko eraikina erabat estaltzen duena eta haren argiei (eraikin osoarenak) eta argiei/bistei (azken solairuko terrazenak) larriki eragiten diela. Beraz, adierazten da adierazitako eraikineko jabeek hirigintzan zein arlo zibilean eragiten diela eta, beraz, erabat horren aurka agertzen dira.

BOSGARREN ALEGAZIOA.- Prozedurari buruzkoa:

San Frantzisko 35 zenbakiko jabekide erkidegoak aurkeztutako alegazioan jasotako argudiaketa bera jasotzen da.

Adierazitako guztia-rengatik, alegazio-jartzaileak **ESKATZEN** du adierazitako alegazioak aurkeztutaz har daitezela, nire ordezkatuaren lerrokadurei, altuerei, eraikigarritasunari eta argien eta bisten afekzioari dagokienez, eta onar daitezela harik eta parametro horiek Plan Orokorren parametroetara egokitzen diren arte, eta, hala badagokio, legez ezarritako prozedurari jarrai dakiola defentsa-gabeziarik sortu gabe.

- ORIA KALEA 6 ZENBAKIKO JABEKIDEEN ERKIDEGOAK aurkeztutako alegazioa, Gonzalo Arrúe Portu letraduak ordezkatura, Tolosako Udalean, 2024/06/06an (sarrera zk. 2024-7519) alegazio-idatzia aurkeztu zuen eta 2024/06/07n (sarrera zk. 2024-7568) ahalordetze-agiria.

Laburbilduz, alegazio-idatzia, aurretiazko alegazioaz gain, bost alegazio nagusik osatzen dute:

AURRETIAZKO ALEGAZIOA.- Adierazten da alegazioa aurkeztu dela ulertzen delako izapidetzen ari den aldaketak Zuzenbidearen kontrako zenbait zehaztapen dituela.

LEHENENGO ALEGAZIOA.- Lerrokadurei buruzkoa:

San Frantzisko 35 zenbakiko jabeakide erkidegoak aurkeztutako alegazioan jasotako argudiaketa bera jasotzen da.

BIGARRENGO ALEGAZIOA.- Altueri buruzkoa:

San Frantzisko 35 zenbakiko jabeakide erkidegoak aurkeztutako alegazioan jasotako argudiaketa bera jasotzen da.

HIRUGARREN ALEGAZIOA.- Eraikigarritasunari buruzkoa:

San Frantzisko 35 zenbakiko jabeakide erkidegoak aurkeztutako alegazioan jasotako argudiaketa bera jasotzen da.

LAUGARREN ALEGAZIOA.- Ordezkatuaren argi eta bisten gaineko afekzioari buruzkoa:

Argudiatzen da proposatzen den 2.blokeak hegoaldeko zatian egungo lerrokadura hautsi eta gaintu egingo duela eta, ondokoekiko altuera eta eraikigarritasun handiagoa izango duenez, Oria kalea 6 zenbakiko bizilagunei eragin egingo diola argiei eta bisten dagokionez; espazioa saturatu eta estaltzen duten heinean.

BOSGARREN ALEGAZIOA.- Prozedurari buruzkoa:

San Frantzisko 35 zenbakiko jabeakide erkidegoak aurkeztutako alegazioan jasotako argudiaketa bera jasotzen da.

Adierazitako guztiarengatik, alegazio-jartzaileak **ESKATZEN** du adierazitako alegazioak aurkeztutaz har daitezela, nire ordezkatuaren lerrokadurei, altueri, eraikigarritasunari eta argien eta bisten afekzioari dagokienez, eta onar daitezela harik eta parametro horiek Plan Orokorraren parametroetara egokitzen diren arte, eta, hala badagokio, lege ezarritako prozedurari jarrai dakiola defentsa-gabeziarik sortu gabe.

LAUGARRENA.- Adierazitako alegazioen aurrean egiten den **AZTERKETA JURIDIKOA**:

Ikusirik SAN FRANTZISKO 35 ZENBAKIKO JABEKIDEEN ERKIDEGOAK aurkeztutako alegazioak eta SAN FRANTZISKO 39A ZENBAKIKO JABEKIDEEN ERKIDEGOAK zein ORIA KALEA 6 ZENBAKIKO JABEKIDEEN ERKIDEGOAK aurkeztutako alegazioek, hein handi batean, eduki bera dutela, aurkeztutako hiru alegazioak azterketa juridiko bakarrean aztertuko dira.



▪ **Tolosako HAPOn «13 Laskoain» esparruari dagokion fitxa urbanistikoan jasotako sarbide- eta bide-zortasuna.**

San Frantzisko 35 zenbakiko jabekide erkidegoaren eskaera nagusienetakoa da orain izapidetzen ari den espedienteko dokumentuan HAPOn «13 Laskoain» esparruari dagokion fitxa urbanistikoan jasotako sarbide- eta bide-zortasuna barneratzea. Baina, haratago joanda, honako zehaztapenak barneratzea eskatzen da:

- 1) Xehetasun-azterketaren aldaketak barne hartzea "13.1 San Frantzisko pasealekua 37" azpierzemuko sotoko solairuaren eta San Frantzisko pasealekuko 35. zenbakiko sotoko solairuaren arteko bide-zorra, indarrean dagoen Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra adierazten duen bezala.
- 2) Xehetasun-azterketaren aldaketak jabari publiko-pribatu bat gainjartzea jasotzea "13.1 San Frantzisko pasealekua 37" azpierzemuko 1. eraikin berriaren eta San Frantzisko pasealekuko 35. eraikin finkatuaren artean, alegazio hau sinatzen duen jabeen erkidegoko arrapalaren zabalera handitu ahal izateko.
- 3) Kontuan hartuta URaren eta Udalaren erantzunei lotutako bi aukera daudela, xehetasun-azterketaren aldaketak San Frantzisko pasealekuko 35. zenbakiko sotoko solairura sartzeko bi aukerak jasotzea, eta, ondoren, bi erakundeen erantzunetan oinarrituta, Jabeen Erkidegoak bere interesetara ondoen egokitzen den konponbidea erabaki ahal izatea.

Lehenengo eskakizunari dagokionez, kontuan hartzen bada Udalbatzak 2022ko urtarrilaren 27an, ohiko osoko bilkuran, behin betikoz onetsitako «13. Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun azterketan jasotakoa, ikus daiteke, bere egunean San Frantzisko 35 zenbakiko jabekide erkidegoak egindako alegazioak kontuan hartuta, barneratu zela adierazitako zortasuna. Hala ere, San Frantzisko 35eko jabekideen erkidegoak adierazitako xehetasun azterketaren aurrean aurkeztutako alegazioari erantzuteko egindako txosten juridikoan (MAU21023) adierazi zen bezala, orain ere gogorarazi nahi da kontuan hartuta xehetasun-azterketaren xedea eta zehaztapenak zeintzuk diren (2/2006 Legea 60 eta 73. artk.) ez dela tresna hau HAPOn aurreikusitako bide-zorra berariaz jaso edo aipatu behar duena. Izan ere, xehetasun-azterketek ez dute zertan HAPOn jasotako obligazioak berriz ere erreproduzitu behar baldin eta horiek ukitzen ez badira.

Bigarren eskakizunari dagokionez, adierazi behar da egiten den proposamenak HAPOn jasotako aurreikuspenak aldatzea ekarriko lukeela. Izan ere, San Frantzisko 35 zenbakiko garajeetara sartzeko arrapala handitu nahi da San Frantzisko 37 zenbakiko azpiesparrutik hartuta. Antzematen dena da proposamen hau egiten dela izapidetzen ari den dokumentuan aldaketak egin behar direla aprobetxatuz eta, horrek, kontraesana dakarrela alegazio-idatzian adierazitakoarekin; izan ere, hori kontuan hartzeak antolamenduan aldaketak sartzeko bailuke sotoari dagokionez eta, sotoko lurzatiaren eraikuntza-aukerak murriztea ekar dezake.

Nolanahi ere, benetan eskatzen ari dena alternatiba bikoitza ezartzea da eta, hori, neurri batean, kontraesankorra izango litzateke; izan ere, horietako batean beharrezkoa da San Frantzisko 37 zenbakiko sotoa eraikitzea lursailaren mugaraino, eta bestean justu kontrakoa egitea. Eremuaren urperagarritasun maila kontuan izanda, ordea, Uraren Euskal Agentziak «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko garajeak eraikitzeke ezarritako baldintzak ikusita, teknikoki, ezinezkoa dirudi bi garaje hauek



komunikatu ahal izatea. Beraz, bi proposamenen artean egingarriena bigarrenak dirudi; nahiz eta ez dagokion xehetasun-azterketaren aldaketako dokumentu honi aukera hau jasotzea, aurretik adierazi bezala azpiesparru honen muga aldatzea dakarrelako.

Hala ere, San Frantzisko 35 zenbakiko jabekideen beharrak eta aukerak ikusita, ordezeko irtenbide bat adostu ahal izango da xehetasun-azterketaren xede diren lursailetatik gaur egungo sotorako sarrera hobetzeko. Horretarako, alde horretan lursail pribatua txikitu egingo da eta jabari publikoa handitu. Beraz, ondoren udala eta San Frantzisko 35 zenbakiko jabekideen arteko dagokion hitzarmena egin beharko litzateke azalera hori desafektatu ahal izateko, eskaerak proiektuaren espazio publikoen azalera murriztuko lukeelako arrapala zabaldu ahal izateko. Hala ere, hori komunitate horrek atariaren ondoko lurzorua emanek konpentsatu daiteke.

2024ko urriaren 14an, Jaitzubia Barri SL enpresak aurkeztutako testu bateginean, jada aurreikusi da San Frantzisko 35 zenbakiko jabekideen garajera sartu ahal izateko arrapala zabaltzeko aukera. Hori horrela, lehen adierazitako adostasuna lortzeko, San Frantzisko 37 azpiesparruko sotoko alineazioak aldatu egin dira. Horrela, etorkizunean Udala eta bizilagunen artean dagokion Hitzarmena izenpetu eta arrapala zabaltzeko aukera egingarria izan dadin.

Ondorioz, San Frantzisko 35 zenbakiko jabekide erkidegoaren eskaerako bigarren aukera onartu eta ontzat ematen da.

- **San Frantzisko 35. Zenbakiko atariaren eta argiztapenaren inguruko proposamena zein eskaera. Eta, San Frantzisko 37 zenbakiko eraikina inguratzen duen burdin hesia kentzeko eskaera.**

San Frantzisko 35 zenbakiko jabekide erkidegoaren beste eskaera nagusietakoa da aurretiaz urbanizazio-proiektuaren hasierako onespeneren jendaurrekoan aurkeztu zuten alegazioan jasotakoa betetzea, hau da, euren atariari atxikitutako lurzoru pribatua udalari lagatzea; udalak zenbait baldintza betetzearen truke. Honekin batera, eskatzen da orain izapidetzen ari den dokumentuak argiztapena hobetzeko proposamen bat txertatzea. Era berean, proposatzen da San Frantzisko 37 zenbakiko eraikina inguratzen duen burdin hesia kentzea eraikinaren aurrealdea.

Beste behin, kontuan izanik xehetasun-azterketaren xedea eta zehaztapenak zeintzuk diren, adierazi beharra dago orain izapidetzen ari den dokumentua ez dela San Frantzisko 35 zenbakiko atariari atxikitutako lurzoru pribatua udalari lagatzeko tresna, ez eta hori aurreikustekoa. Aipamena egin badaiteke ere, lagapena egin ahal izateko, beharrezkoa ikusten da hitzarmen bat sinatzea adierazitako jabekide erkidegoaren eta udalaren artean. Nahiz eta udalak, oro har, begi onez ikusten duen proposatutako lagapena, hitzarmenean aurreikusi beharko litzateke alde biei dagozkien betebeharrak zein obligazioak.

Argiztapenari dagokionez berriz, beste behin, adierazi beharra dago orain izapidetzen ari den dokumentuaren objektua/eskumena ez dela inondik inora azpiesparrutik kanpoko argiztapen proposamena barneratzea. Zehaztapen horiek urbanizazio-lanetan jaso beharreko zehaztapenak dira.

San Frantzisko 37 zenbakiko eraikinaren aurrealdean inguratzen duen burdin hesia kentzeko proposamenari dagokionez, jasotzat hartzen da. Unea iritxitakoan pentsatuko da

zer egin orain, ordea, ez da izapidetzen ari den dokumentuan jasotzeko betekizuna.

Ondorioz, alegazioa ezetsi egin behar da.

▪ **Lerrokadurak, altuerak eta eraikigarritasuna.**

Alegazio-jartzaileak hirugarren alegazio gisa argudiatu duena jorratzeko, lehenbizi, beharrezkoa ikusten da zenbait kontzeptu argitzea. Hala nola, xehetasun-azterketen objektua, eremua, irismena eta mugak.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak (2/2006 Legea), hirigintza antolatzeke gainerako tresnen artean, xehetasun-azterketak aurreikusten ditu. Hori horrela, 73. artikuluan, arautzen da antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeko direla. Hala, azpimarratzen da plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar duela zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela.

Adierazitako artikulua horren bigarren puntuan argi adierazten da xehetasun-azterketak gauza hauetara mugatuko direla:

<<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 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>>.

Era berean, 2/2006 Legeko 73.4. artikuluan arautzen da xehetasun-azterketek ezingo dutela, inolaz ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, agintzen da ezingo dutela lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi.

Aintzat hartzekoa da ere, 2/2006 Legeko 104. Artikulua, zeinak xedatzen duen hirigintza-planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, ez dela beharrezkoa izango plan-mota berbera erabiltzea eta zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabiltzea, baldin eta, dagokion planak xehetasun-azterketa bidez berariaz onar ditzakeen hobekuntzak edo aldaketak badira.

2/2006 Legean araututakotik azpimarratu behar da xehetasun-azterlanak izapidetzeko, lehendik, antolamendu xehatua egon behar duela; xehetasun-azterketei hori osatu edo egokitzeko aukera ematen zaielarik. Beraz, puntu honetan, komenigarria da argitzea egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren arteko desberdintasuna.

Egiturazko zehaztapenez osatutako egiturazko antolamenduak lurraldearen edo



udalerrriaren antolamendu globala ezartzen du, eta, normalean, plangintzak lurralde edo udalerrri horretarako zehazten duen ereduan txertatzen da. Antolamendu xehatuak, berriz, zehaztapen xehatuak ditu, eta egiturazko zehaztapenak osatzen ditu, hirigintza-parametro guztiak definitzeko. Hau da, plangintza eraginkorra izateko beharrezkoak diren erabakiak burutzeko balio dute baina, ezin dute egiturazko zehaztapenetan jasotako kontzeptu edo parametroen aurka jo eta, une oro, haietan jasotzen diren preskripzioekin bat etorri behar dute. Beraz, hierarkia printzipioari jarraituz, egiturazko antolamenduan jasotako zehaztapenak ezin dira urratu antolamendu xehatuaren bitartez.

Argibide hau emanda, kontuan izan behar da Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra xehetasun-azterlanei ematen dien irismena zein jarduteko marjina.

Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

4. artikulua. Plan Orokorren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.

<< (...)

4. Antolamendu xehatuaren berezko maila dute honakoetan bildutako zehaztapenak:

—«2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentu honetan bildutakoak, bertan izendatuki adierazitako kasu eta terminoetan.

—«2.2. Hirigintza Esparruetako (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «IV. Hirigintza Erregimen Xehatua» epigrafean bildutakoak.

—«5.3. Antolamendu xehatuaren planoak» dokumentuko planoak.

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantzietara egokitzen direnen kasuan izan ezik, zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren maila duen espediente bat (plan berezia edo plan partziala) edo xehetasun azterlan bat formulatu ahal izango da. Haien esku-hartze eremua arautzen duten irizpideak, hots, indarrean dagoen legerian zein hiri-plangintzan bertan (Plan Orokor hau barne) ezarrita daudenak aintzat hartuko dira horretarako.

Era berean, zehaztapen horien aldaketari plangintza orokorraren maila duen espediente baten testuinguruan ekin ahal izango zaio, baina horrek ez du adierazitako zehaztapenen maila eta izaera xehatua aldaraziko, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla-eta maila bera aldatzea komenigarritzat jotzen ez bada behintzat. (...)>>.

13. artikulua. Erabilera xehatuko (azpi)zonen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra (Oro har, arau partikularretara igortzen diren zehaztapenak izendatuki ezarri beharko dira, kasuak kasu, arau horien «II. Hirigintza Erregimen Orokorra» idatz zatian, eta «plangintza orokorraren» maila esleituiko zaie.

<< (...) — Eraikuntzaren forma —sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne— lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira. (...)>>.

17. artikulua. Hiri-lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko erregimena.

<< (...)

4. Xehetasun-azterlanak formulatzea

A. Indarrean dagoen hirigintzako legerian eta Plan Orokor honetan bertan ezarritako muga eta baldintzen barruan, xehetasun-azterlanak formulatu ahal izango dira, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa antolatzeko.

Xehetasun-azterlanak formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan



definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketen plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada».

19. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen lotura arauemailea eta horiek berraztertze erregimena.

<<(...)

3. Nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun-azterlanak formulatuz aldatu ahal izango dira honako kasuetan:

—Lursail eraikigarrien ordenantza zehatzak xehetasun azterlan baten esku hartzeko eremuaren berezko alderdietan birdoitzean.

Birdoikuntza hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara (altuera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerrokadura eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintza erregimen orokorra arautzen duten baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

—Antolamendu xehatua 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 73. artikuluan aurreikusitako irispidearekin egokitzean.

Egokitze horretan antolamendu xehatua eraginpeko lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzea sartzen da, baina ezin izango ditu haren oinarritzko ezaugarriak aldatu. Irabazizko lursailetara zein antolamendu horren emaitzazko zuzkidura publikoetara heda daiteke.

Zuzkidura publiko horiei dagokienez, egokitze horrek bere mugaketa zehatzaren birdoikuntza ekar dezake, baina ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ez bere baldintza kualitatiboen balio-galerarik ekarri.

—Irabazizko erabileretara zuzentzen diren lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail-banaketa aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespenekin, ezin izango da zonifikazioa aldatu.

Aitzitik, ekipamendu komunitarioko erabileretara zuzentzen diren lursailetan azalera gehitzea onartu ahal izango da.

Edonola ere, planteatutako proposamenen irispidea kontuan harturik, udalak plangintza xehatuko espediente bat formula dadin eskatu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko idatz zatietan adierazten diren baldintzetara egokitzen diren. (...)».

Txertatutako artikulua guzti horien edukia irakurrita, ondorioztatu daiteke Tolosako HAPOn arabera xehetasun-azterketen bitartez aldatu, osatu edo antolatu daitezkeela antolamendu xehatuaren berezko maila duten zehaztapenak, arau partikularretan zehaztutako eraikuntzen formak (altuera eta solairu kopurua), lerrokadura eta sestetara hedatzeko aukerarekin, baita euren konfigurazio fisikoa eta goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa. Hala, azpimarratu behar da orain izapidetzen ari den dokumentuaren bitartez aldatzen diren zehaztapenak antolamendu xehatuari dagozkiola eta inondik inora egiturazko antolamenduari (2/2006 Legea, 56. Art.).

Xehetasun-azterketen inguruko jurisprudentzia.

Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak plangintza orokorretan barneratutako antolamendu xehatua aldatzen duten xehetasun-azterketak babesten ditu. Hala jasotzen da azaroaren 26ko 794/2008 zenbakidun Sententzian, uztailaren 20ko 477/2012 zenbakidun Sententzian zein otsailaren 24ko 84/2021 zenbakidun Sententzian. Horietan guztietan, Tolosako HAPOn kasuan gertatzen den bezala, berariaz baimentzen da xehetasun-azterketek zehaztapen xehatuak aldatzea.

- Lerrokadurak eta altuerak.

Lerrokadurei dagokionez, alegazio-jartzaileak aldaketa jasotzen duen dokumentuko 11-13. Orrialdeetan jasotakoa barneratuz, zein Plan Orokorreko eta aldaketa jasotzen



duen dokumentuko plano bana atxikituz, adierazten du orain izapidetzen ari den dokumentuak Plan Orokorrak agintzen duen parametro-baliokidetasun horren kontrako lerrokaduren aldaketa ezartzen duela, bereziki atzealdeko eraikinaren hegoaldeko eta mendebaldeko mugetan.

Hala, gehitzen da esanez etorkizuneko 2. blokea ez dela inola ere lerrokatuta egongo hegoaldeko mugan multzoko eraikinekin (San Frantzisko pasealekuko 43A, 41A eta 39A eraikinen hegoaldeko fatxadak eta Oria Hotelaren eraikina Oria kaleko 2. zenbakian); aitzitik, azpimarratzen da argi nabarmentzen dela. Adierazpen hau indartzearen, Katastroko eta aldaketa jasotzen duen dokumentuko 02.01 planoak atxikitzen dira.

Honen aurrean adierazi behar da HAPOk lerrokadura batzuk derrigorrezkoak direla eta beste batzuk, berriz, gehienekoak. Orain izapidetzen ari den Xehetasun-azterlanaren aldaketa honek, bere eskumenen barruan, lerrokadura horiek aldatu ditzake. Hala, ipar-mendebaldean derrigorrezko lerrokadura ezartzen da eta ipar-ekialdean zein hego-ekialdean, berriz, gehieneko lerrokadurak. Horrez gain, metro bateko hegala baimentzen dira.

Bestalde, aipatzekoa da alegazioarekin batera aurkeztutako fotomuntaia ez dela egiazkoa, izan ere, beheko plantako azalera aintzat hartuta bakarrik egin da; beraz, aintzat hartu gabe goiko solairuek lerrokadura desberdina dutela.

Altueri dagokionez, berriz, alegazioetan argudiatzen denez, xehetasun-azterketaren aldaketan proposatutako 2. blokeak gainditu egingo luke HAPOn jasotako solairu kopurua eta eraikinaren altuera. Zehazki, Laskoingo Arau Partikularren IV.C.a atalaren edukia (2009ko GAOren 10.479. orrialdea) eta 2009ko GAOren 10.486. orrialdeko grafikoa aipatzen dira, zati batean errepikatzen duena. Hala, atzeko eraikinak, aipatutako fitxan, beheko solairua, bost solairu eta atikoaren solairu bat izango lituzke, partzialki atzeraemanda. Hala ere, xehetasun-azterketaren aldaketak gehieneko altuera hau proposatzen du: beheko solairua, 7 goi-solairu eta partzialki atzeraemandako atiko bat.

Honen aurrean adierazi behar da, aurreko puntuan esan den bezala, azpieremuko arau partikularren IV. atalean jasotako arauak antolamendu xehatuko arauak direla, eta HAPOk berak baimena ematen duela xehetasun-azterketaren bidez aldatzeko, bere eskumenen barruan. Bolumenak antolatzea da berariaz haiei esleitutako ahalmenetako bat (2/2006 Legea 73.2.b). Beraz, alegazioa ezetsi egin behar da.

Ondorioz, lerrokadura eta altueri buruzko alegazioa ezetsi egin behar da.

- **Eraikigarritasuna.**

Eraikigarritasunari buruzko alegazioan, lehenik eta behin, arau partikularretako III.1.11.111.A.a apartatuari erreferentzia egiten zaio, zeintzuek puntu horretan 13.1 San Frantzisko pasealekua 37 azpieroemuari aipamena egiten dioten sestra gainean 2.847 m²(s) eta sestrapean 3.280 m²(s)-ko hirigintza eraikigarritasuna esleituz. Jarraian, eremuko arau partikularren IV.1.B.a atalaren edukia ere aipatzen da antolatutako lursailen eraikigarritasun fiskoa islatuz, sestra gainean 1. multzoarentzat 1.500 m²(s) eta 2. multzoarentzat 1.347 m²(2).

Alegazioak zalantzan jartzen du, lehenik eta behin, xehetasun-azterketaren aldaketak baimendutako bolumena. Hala, sestra gaineko eraikigarritasun baimendua 3.059,25 m²-koa izango litzatekeela dio eta, ez, HAPOk baimentzen dituen 2.847 m²-koa.

Adierazten du, halaber, ez dela kontuan hartu 1. blokean dagoen eraikin osoa, zuzkidura publikoetarako erabili baita, eta zenbatu egin behar zela, bai eta lehendik dagoen blokeko azalera batzuk ere, hala nola estalkipeko azalera, 80 m² esleitzen baitzikio, gainerako kasuetan bezala, Katastroetik lortzen duena.

Alegazioko azken adierazpen horretatik hasita, eta 2/2006 Legeko 35.3 artikulua xedatu duenarekin bat etorritik, gogoratzekoa da hirigintza-eraikigarritasunaren zenbaketatik kanpo daudela lehendik dauden azalera eraikiak edo zuzkidura publikoetarako aurreikusitakoak. HAPOren arau orokorren 22.2.B artikuluan ere jasotzen da erregulazio hori. Eta, horrexegatik, nahiz eta erabilera tertziarioa izan (jarduera ekonomikoak), azalera hori ez da zenbatzen xehetasun-azterketak berariaz zehazten baitu zuzkidura publikorako erabiltzen dela.

2/2006 Legearen 56.1.e) artikulua arabera, eraikigarritasun fisikoak ezartzea antolamendu xehatuaren zehaztapena da eta, aurretiaz adierazi den bezala, xehetasun-azterketak egokiak dira bolumenak antolatzeko (2/2006 Legea 73.2.b) art.) eta, baita, dotazio berriak ezartzeko.

Xehetasun-azterketaren aldaketak, behin betikoz onartu zen dokumentuak egiten zuen bezala, bloke bakoitzari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna zuzenean definitzearen alde egiten du. Horrela, eta 1. blokeko eraikigarritasun fisikoak egungo egoerarekin bat etorritik litzatekeela adierazten bada ere (lerroakadurak, sestrak eta nahitaezko bolumenak), argi dago hari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna (199,07m²) soilik erabili ahal izango dela irabazizko erabileretarako, eta gainerakoa irabazi-asmorik gabeko erabileretarako edo azalera ez-konputagarrietarako gorde beharko dela.



2. blokearen kasuan ere berdin jokatzen da baina, gainera, gehieneko okupazio-parametroak ezartzen dira. Nahitaezko lerrokadura batzuekin eta gehieneko beste batzuekin. Hasieraz onetsitako dokumentuaren memoriako IV. ataleko 4. eta 5. puntuetan deskribatzen den bezala eta 02.03 eta 02.04 planoetan ikus daitekeen bezala.

Beraz, zehaztapenen aniztasun hori kontuan hartuta, baimendutako gehieneko eraikigarritasuna zehaztapen horiek guztiak gainjarrita aplikatzearen emaitza dela ulertu behar da, eta murriztaileenak direnen multzoak mugatuko du. HAPOren arau orokorren 22.1.G artikulua hitzez hitz ezartzen duen bezala.

Nolanahi ere, alegazioek ez dute kontuan hartzen HAPOren arau orokorren 53. artikuluan eraikigarritasuna zenbatzeari buruz xedatutakoa.

Bolumenen antolamendua eta aldaketa baimenduta daude xehetasun-azterlanetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 73. eta 104. artikuluen arabera, bai eta 1. galderari erantzuten dion puntuan aipatu diren guztiak ere (lerrokadurei dagokienez). Beraz, ez da HAPOa urratzen.

Horregatik guztiagatik, alegazioa ezetsi egin behar da.

▪ Argi eta bisten zortasuna.

San Frantzisko 39A zein Oria kalea 6 zenbakiko jabekideen erkidegoak argi eta bisten gaineko afekziori buruzko alegazioa aurkeztzen dute.

San Frantzisko 39A zenbakiko jabekideen erkidegoak egungo eraikinaren konparazio-pare bat eta gutxi gorabehera 2. blokea izango denaren fotomuntaia atxikitzen du. Hala, argudiatzen du proposatzen den eraikinarekin San Frantzisko 39A zenbakiko eraikina erabat estaltzen dela eta haren argiei (eraikin osoarenak) eta argiei/bistei (azken solairuko terrazenak) larriki eragiten diela. Beraz, adierazten du adierazitako eraikineko jabeek hirigintzan zein arlo zibilean eragiten diela.

Lehenik eta behin, adierazi behar da alegazioan atxikitutako fotomuntaia ez datorrela bat xehetasun-azterketaren aldaketak espazio horretarako dakarren antolamenduarekin. Funtsean, ez dituelako kontuan hartzen goiko solairu bakoitzean proposatutako atzeraemanguneak, proposatutako beheko solairuaren proiektio bertikala egitera mugatu baita.

Sustatzaileak aurkeztutako alegazioen inguruan egin duen txostenari atxikitutako irudietan ikusten da xehetasun-azterketaren aldaketak barne hartzen duen

antolamenduaren irudia eta bolumetria.

Beraz, ez da onargarria atxikitutako fotomuntaia eta 2.blokeak San Frantzisko 39A zenbakiko eraikina erabat estaltzen duela esatea.

Argi-bisten zortasunei dagokionez, orain dagokigunerako, beharrezkoa da kontuan izatea Kode Zibilak araututakoa:

- **582. Artikulua.-** Alboko finkari begira ezin da bista zuzeneko leihorik ireki, ezta horren antzeko balkoirik edo beste hegalkinik ere, bi metroko tarterik ez badago alboko finkaren eta halakoak izango dituen hormaren artean. Halaber, alboko finkari begira ezin da soslai edo lapraneko bistarik izan, 60 zentimetroko tarterik ez bada-go.
- **583. artikulua.-** Aurreko artikulua aipatzen dituen tarteak neurtuko dira, zuzeneko bistetan, hormaren kanpoko marrik, zuloek ez badute hegalkinik, eta, hegalkinak badituzte, hegalkin horien marrik; lapraneko bistetan, bi finkak banantzen dituen marrik.
- **584. artikulua.-** 582. artikuluan xedatutakoa ezin zaie aplikatu herri-bidearen bitartez banandutako eraikinei.

Kontuan izanik izapidetzen ari den dokumentuan proposatutako 2.blokearen antolamendua, lehenik eta behin, argi esan daiteke San Frantzisko 39A zenbakiko eraikinarekiko ez dela bista zuzeneko leihorik ezta horren antzeko balkoirik edo beste hegalkinik irekiko. Izango direnak albo-bistak edo zehiarrak izango dira. Hori dela eta, bi aukera daudela esan daiteke: bat, albo-bistak edo zehiarrak izatea bi jabetza bereizteko lerrotik zenbatzen hasita 60 zentimetrorara edota, bi, terrazetako alboetan guztiz opakoak diren lama finko batzuk jartzea esekitokiak sortzeko eta, hartara, albo-bistak edo zehiarrak desagertzea. Ondorioz, aukera bat edo beste hautatuko balitz ere ez litzateke argi-bisten zortasuna urratuko.

Oria kalea 6 zenbakiko jabekideen erkidegoak, berriz, argudiatzen du proposatzen den 2. blokeak hegoaldeko zatian egungo lerroakadura hautsi eta gainditu egingo duela eta, ondokoekiko altuera eta eraikigarritasun handiagoa izango duenez, Oria kalea 6 zenbakiko bizilagunei eragin egingo diola argiei eta bistei dagokionez; espazioa saturatu eta estaltzen duten heinean.

Honen aurrean esan behar da, nahiz eta 2.blokeak zuzeneko bistak izan Oria kalea 6 zenbakiko eraikinera, alde batetik, bi metro baino gehiagoko tarte egongo dela eta, bestetik, herri-bide bitartez bananduta egongo direla. Beraz, ez dago inolako urraketarik erkidego horri dagokionez.

Horregatik guztiatik, argi eta bisten gaineko afekziori buruz egindako alegazioak ezetsi egin behar dira.

▪ **Izapidetzen ari den prozedura.**

Aurkeztutako hiru alegazio-idatziak prozeduraren inguruko alegazio berbera jasotzen dute eta funtsean diote, izapidetza erraztearren, udala legeko babesik ez duen "prozedura sinplifikatu" bat eramaten ari dela. Argudiatzen da azpiesparru hau ez dela "zuzkidura-jarduketa bat", "zuzkidura bat duen jarduketa bat" baizik eta, horregatik,



udala prozeduran erratzen ari dela. Alegazio-jartzaileek argi adierazten dute euren iritziz orain izapidetzen ari den aldaketa legez kanpokoa dela eta, legezkoa balitz ere, aldaketa oso garrantzitsua dela, ez bakarrik Plan Orokorrean, baita, orain arte eremuarekin lotuta garatutako plangintza osoarena ere. Hala, adierazten dute ere ez dela argi geratzen zein diren landu/onartu beharreko hurrengo tresnak. Azkenik, defentsa-gabezia sortzen duen bidezidorrari jarraitu nahi izatea aurpegiaratu du.

Adierazpen horren aurrean, beharrezkoa ikusten da honako puntuak argitzea:

- Tolosako Udala «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa jasotzen duen dokumentua izapidetzeko Udalbatzak 2022ko urtarrilaren 27an, ohiko osoko bilkuran, behin betikoz onetsitako xehetasun-azterketan jarraitu zuen prozedura bera jarraitzen ari da. Hau da, aintzat hartu eta errespetatu da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean (98 art.) ezarritako prozedura eta Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan (33.1 art.) xedatutakoa. Beraz, argi esan daiteke eremu honi lotutako orain arteko prozedurak, zein orain izapidetzen ari denak, aipatutako araudian jasotako betekizun guztiak betez egin direla eta, ondorioz, legearekin bat datoze. Are gehiago, araututako prozeduran jasotako alegazioaldiak guztiz errespetatzeaz gain, eremuaren alboko eraikinetako jabe erkidegoak interesduntzat hartu dira udalak hartutako erabakiak zuzenean jakinaraziz. Ondorioz, udalak eremuan orain arte emandako prozedurak eta oraingoa ere gardentasun osoz eman ditu; beraz, onartezina da esatea udala legezko babesik ez duen "prozedura sinplifikatu" bat ematen ari dela edota defentsa-gabezia eman denik.
- Egikaritzeko sistemari dagokionez, alegazio-jartzaileek argudiatzen dute azpiesparru hau ez dela "zuzkidura-jarduketa bat", "zuzkidura bat duen jarduketa bat" baizik. Ez dago argi baieztapen honekin zehazki zer esan nahi den edota aplikagarri den Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusita dauden jarduketa-arloak eta -motak ezagutzen diren.

Beraz, komenigarria ikusten da 2/2006 Legeak hirigintzako antolamendua egikaritzeko arautzen dituen jarduketa-moten inguruko azalpena ematea. Hala, adierazi behar da 2/2006 Legeak 136-142. Artikuluetan jarduketa-arloak eta -motak arautzen dituela. Hori horrela, honako jarduketa-motak aurreikusten ditu: jarduketa isolatuak, zuzkidura-jarduketak, jarduketa integratuak eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak. Orain dagokigunerako, komenigarria da azaltzea adierazitako Lege horren ondorioetarako jarduketa integratuen eta zuzkidura-jarduketen arteko aldea.

«137. artikulua.– Zuzkidura-jarduketak.

Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira zuzkidura-jarduketatzat: hirigintza-erakigarritasuna handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatugabeen zuzkidura- karga gauzatzera zuzendutako jarduketak.

138. artikulua.– 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. (...)».

Irakur daitekeenez, besteak beste, bien arteko alde nagusia da zuzkidura-jarduketak hirigintza-erakigarritasuna handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabea ematen direla eta jarduketa integratuak, berriz, urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzoru finkatu gabea.

«13 Laskoain» hirigintza esparruko arau partikularretan, zehazki, «IV. hirigintza erregimen xehatua» atalean, hiri-lurzoruaren kategorizazioa zehaztean aipatzen da «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko lursailak hiri-lurzoru finkatu gabeak direla, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik (2/2006 Legeko 11.3.b).1 art. definitzen da). «Villa Sagrado Corazon» eraikina Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorren Katalogoan barneratuz finkatuta geratzeak, ordea, argi dago azpiesparruko egoera aldatu egin duela eta, ondorioz, 2/2006 Legeko 11.3.b).2 art. aurreikusten den kasuan gaudela. Hori horrela, interpretatu zein ulertu daiteke ere jarduketa-mota aldatu egin dela jarduketa-integratutik zuzkidura-jarduketara. Honen arrazoa ere bada neurri batean eraikina finkatzeak ere urbanizazio-lan gutxiago ekartzen dituela.

Egikaritze-araubideari dagokionez, 2/2006 Legeak zehazten du jarduketa-mota, plangintzatik ondorioztatzen diren egitezko elementuen eta elementu juridikoen arabera. Horregatik, 2/2006 Legearen 138. artikulua, jarduketa integratu baten aurrean gaudela jotzeko, zera eskatzen du: urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru izatea, jarduketa isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa eskatzen duena. Hartara, jarduketa isolatu baten aurrean gaudela jotzeko aukera ematen duten kasuak egiaztatzerakoan, zera ikusi da: 2/2006 Legearen 136.b eta 195 artikuluen arabera, beharrezkoa den urbanizazioak ez duela gairatzen aurreikusitako eraikuntza-obra kontrata bidezko exekuzio-aurrekontuaren % 5. Hau da, ezin da jardun integratuaz hitz egin, obra horiek eraikuntzaren obra osagarri gisa baimendu baitaitezke. Horrela, antolamendu berriak eragotzi egiten du HAPOk eremuko arau partikularren fitxan agintzen duen jarduketa integratua mantentzea.

Bestalde, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 11.3.b.2 artikuluen arabera, eta HAPOk une honetan finkak gauzatura duena baino hirigintza-erakigarritasun handiagoa esleitzen duenez, argi dago hirigintza-erakigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru baten aurrean gaudela. Eta lursail horiei 2/2006 Legearen 25.2 artikulua ezarritako betebeharrak esleia dakizkiekeenez, dagokien zuzkidura-karga kentzea barne, argi dago 2/2006 Legearen 137. artikuluan definitutako zuzkidura-jarduketa baten aurrean gaudela. Haren definizioa eta betebeharrak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen testu bateginaren 7.1.b eta 18.2 artikuluetan ere badaude (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua), eta horiekin argi eta garbi identifikatzen da eremua xehetasun-azterketari erantsitako antolamenduarekin definitzen den kasua.

HAPOren arau orokorren 29., 33. eta 37. artikuluetan ere errepikatzen den lege-eskema.

Beraz, argi dago betetzen direla zuzkidura-jarduketa baten aurrean gaudela jotzeko legezko baldintzak.

Bestalde, kontuan hartzekoa da ere Tolosako HAPOk 29.2.B artikuluan, eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoruen atalean, honakoa zehazten dela: «Aipatutako kategorizazioa hiri-plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko zehaztapena adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzako ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri-plangintzan bildutakoez bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur-eremuak dagokien hiri-lurzoruko kategorian sartzeko, baina horrek ez du esan nahi plangintza horretako egitura- antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren aurreikuspenak aldatuko direnik (Hala badagokio, eta hiri-lurzorua hiri-lurzoru finkatuaren edo hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorietan sartzeari dagokionez, antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko fasean –dagokien eraikuntza-proiektuaren izapideak barne– egiaztatzen diren datuen eta informazioaren ondorio izan litezkeen birdoikuntzak besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «53.1.h» artikuluan azaldutako irizpideekin bat datozela ulertuko da)».

Hori dela eta, orain izapidetzen ari den dokumentuan arrazoitzen denez, «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko zuzkidura-kargak gauzatzera zuzendutako jarduketa-mota zuzkidura-jarduketarena izan behar du; aurreikusitako jarduketa integratuaren orde.

Horren harira, Tolosako HAPOk 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.**

(...)».

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 bererari edo horren osagarri).

Beraz, Tolosako HAPOko 37.a) artikulua emandako aukerari jarraituz, egokia da orain izapidetzen ari den Xehetasun-azterketaren aldaketarekin batera azpiesparru horretako egikaritze araubidea ere aldatzea. Ondorioz, beste behin, esan beharra dago prozedura aplikagarri diren legeak zein araudiak emandako eskumenen barruan izapidetzen ari dela; legezkoa dela, alegia.

- Azkenik, jarraian izapidetu beharko diren espedientei dagokionez, UJP izapidetzeko beharra ez izan arren, dagokion birpartzelazio proiektua izapidetuko da.

Hori guztia kontuan hartuta, argi dago Tolosako Udala legez aurreikusitako prozedura jarraitzen ari dela, eta, nolana ere, nahikoa dela alegazio-egileen, eragindakoen eta, oro har, herritarren eskubideak bermatzeko. Ondorioz, prozedurari buruzko alegazioa ezetsi egin behar da.

BOSGARRENA.- Udalbatzari dagokiola behin betiko onespena ematea «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 98.3 artikuluan eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.2 c) artikuluan ezarritakoaren arabera.

Aurreko guztia aintzat harturik, hona hemen nire

PROPOSAMENA

LEHENA.- ZATI BATEAN ONARTZEA «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneren ondotik aurkeztu diren ALEGAZIOAK, hain zuzen, onartzea San Frantzisko 35 zenbakiko jabekideen garajera sartu ahal izateko arrapala zabaltzeko aukera eta, beraz, San Frantzisko 37 azpiesparruko sotoko alineazioak aldatzea; etorkizunean Udala eta bizilagunen artean dagokion Hitzarmena izenpetu eta arrapala zabaltzeko aukera egingarria izan dadin.

Gainontzeko alegazioak ezetsi egiten dira azterketa juridikoan azaldutako arrazoiengatik.

BIGARRENA.- BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA «13 Laskoain» esparruko «13.1



San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketari.

HIRUGARRENA.- Behin betiko onespén erabaki hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

LAUGARRENA.- Erabaki hau alegazio-jartzaileari zein enpresa sustatzaileari jakinaraztea eta, eragindako jabe zein interesdunei erabaki honen berri ematea.

BOSGARRENA.- Erabaki hau hirigintzaren arloan eskumena duen foru-organoari jakinaraztea».

Tolosako udaleko Lurraldea Batzordeak, 2024ko urriaren 23an egindako bilkuran, irizpen-proposamen hau aztertu eta bozkatu du. Bozketaren emaitza honako hau izan zen:

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

Abstentzioak: Xarles Iturbe Pasaban, Patxi Amantegi Zubiria eta Jose Mari Villanueva Telleria.

Beraz, hori dena ikusirik, honako irizpen hau onartzea proposatzen zaio Udalbatzaren Osoko Bilkurari:

IRIZPENA

LEHENA.- ZATI BATEAN ONARTZEA «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onspénaren ondotik aurkeztu diren ALEGAZIOAK, hain zuzen, onartzea San Frantzisko 35 zenbakiko jabekideen garajera sartu ahal izateko arrapala zabaltzeko aukera eta, beraz, San Frantzisko 37 azpiesparruko sotoko alineazioak aldatzea; etorkizunean Udala eta bizilagunen artean dagokion Hitzarmena izenpetu eta arrapala zabaltzeko aukera egingarria izan dadin.

Gainontzeko alegazioak ezetsi egiten dira azterketa juridikoan azaldutako arrazoiengatik.

BIGARRENA.- BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketari.

HIRUGARRENA.- Behin betiko onespén erabaki hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

LAUGARRENA.- Erabaki hau alegazio-jartzaileari zein enpresa sustatzaileari jakinaraztea eta, eragindako jabe zein interesdunei erabaki honen berri ematea.

BOSGARRENA.- Erabaki hau hirigintzaren arloan eskumena duen foru-organoari jakinaraztea.

Udalbatzako bozketaren emaitza honako hau izan da:

Aldeko Botoak: Angel Martinez de Rituerto Arregui, Estitxu Kortejarena Ugarte, Goiuri Ezeiza Arandia, Ander Figuerido Zubiria, Josune Sanz Vidal, Aitor Agirresarobe Murgi, Kristina Pelaez Errazkin, Aitzol Garcia Azurmendi eta Garbiñe Marzol Ormazabal

Abstentzio Botoak: Xarles Iturbe Pasaban, Biotxa Agirre Ugalde, Leire Zubeldia Rezola, Javier Zabala Sastre Tolosa, Ainhoa Dominguez Landa, Patxi Amantegi Zubiria eta Iker Uson Gonzalez.

Beraz, Udalbatzak, gehiengoz, onartu du «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onspenaren ondotik aurkeztu diren alegazioak erantzutea eta behin betiko onspena eman dio.

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

O.e.
**ANTOLAKUNTZA LAN ESPARRUKO
ZINEGOTZI DELEGATUA**

**IDAZKARIA
BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ**



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024IPLE0013-7. LASKOAIN behin betik onespena/7. LASKOAIN behin betik

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MARIA BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ - 15924469M
Data / Fecha: 2024/11/05 16:37:45

Sinatzailea 2 / Firmante 2: CRISTINA PELAEZ ERRAZQUIN - 44145570Z
Data / Fecha: 2024/11/05 19:58:52