



SARA BERASATEGUI FUERTES, Tolosako udal idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

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

9. HASIERAKO ONESPENA EMATEA, HALA BADAGOKIO, TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO ONDAREAREN UDAL-KATALOGOAREN ALDAKETA PUNTUALARI BURUZKO IRIZPENARI.

Lurraldea Lan Esparruko Informazio Batzorde Iraunkorraren 2026ko apirilaren 22ko irizpena.

LURRALDEA LAN ESPARRUKO INFORMAZIO BATZORDEARI PROPOSATZEN ZAION IRIZPENA

IKUSIRIK

LEHENA.- 2025H1090001 espediente honetako aurrekariak:

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

ESKUCd93e980-a6d8-42dc-8040-bf433244ab8e



Txosten juridikoa, informazio aldiari buruzkoa.	2025/07/04 (2025/07/17 zuzenketa)	
Udaleko Idazkariaren ziurtagiria, informazio aldiari buruzkoa.	2025/07/07 (2025/07/21 zuzenketa)	
Lurralde Batzorde Informatiboari proposatutako irizpena.	2025/07/18	Hasierako onespena ematearen aldekoa
Udalbatzak hartutako erabakiaren ziurtagiria.	2025/08/08	Hasierako onespena ematearen aldekoa
Jakinarazpenak interesdunei.	2025/08/18-27	
Iragarkia GAOn.	2025/08/18	
Iragarkia Tolosaldeko Atarian.	2025/09/02	
Iragarkia udaletxeko iragarki-taulan.	2025/08/18 – 2025/09/25	
Txosten juridikoa, alegazio aldiari buruzkoa.	2025/10/15	
Udaleko Idazkariaren ziurtagiria, alegazio aldiari buruzkoa.	2025/10/17	Jasotako alegazioak:
		- 2025/09/08 (11631 erregistro zk.): J.M.E.
		- 2025/09/23 (12488 erregistro zk.): J.M.E.
		- 2025/09/26 (12736 erregistro zk.): E. L.G.
		- 2025/09/29 (12746 erregistro zk.): E. L.G.
		- 2025/09/29 (12747 erregistro zk.): E. L.G.
		- 2025/09/29 (12824 erregistro zk.): L.T.U.
Eusko Jaurlaritzako Euskal Kultura Ondarearen Zentroko txostena	2025/10/17 (2025-13675 zk.)	Aldekoa baina, proposamen, gomendio zein oharrekin.
Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura, Lankidetz, Gazteria eta Kirol departamentua	2025/11/13 (2025-14828 zk.)	Aldekoa baina, proposamen, gomendio zein oharrekin.
Zetabi arkitektura bulegoa SLP enpresak aurkeztutako 3. faseko memoria, planoak eta fitxak.	2026/04/14 (2026/5262 zk.)	Txosten sektorialak kontuan hartuta, ondareen azterketa-ko 3. fasea aurkeztu zuten.

BIGARRENA.- Aurkeztutako alegazioek, besteak beste, honakoak jasotzen dituztela:

- 2025ko irailaren 8an (sarrera zk. 11631) J.M.E. herritarrak aurkeztuta:

«Que en el menor espacio de tiempo y en todo caso dentro del plazo establecido para la formulación de alegaciones, se le remita vía mail a la dirección jmendizabalelduaien@gmail.com o vía plataforma electrónica de la administración tal y como se está haciendo últimamente; copia de los siguientes documentos:

- Programa de Actuación Urbanística del subámbito 6.2. Calle Ibarralde 1, 3 y 5” presentado en junio de 2024 por la empresa Bista Alai, SL.
- Informes técnicos municipales que se hayan emitido en relación con el contenido del PAU antes descrito.
- Informe emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística el Gobierno de Vasco recibido por ese Ayuntamiento el día 12 de enero de 2023 en relación con los edificios que debieran incluirse en el catalogo municipal de patrimonio del PGOU.
- Solicitudes presentadas por la asociación Ancora para la Conservación del Patrimonio en las que se haya hecho mención a las casas de la C/ Ibarralde 1, 3 y 5.»
- 2025eko irailaren 23an (sarrera zk. 12488) J.M.E. herritarrak aurkeztuta:

«Primera.-Posición de la familia Mendizabal en relación con el desarrollo del subámbito 6.2y la catalogación de Villa Jesusa.

La familia Mendizabal conocía la intención del Ayuntamiento de revisar el Catálogo Municipal de Patrimonio desde el año 2023.

Así se lo habían hecho saber los técnicos municipales, tanto a ellos como a Bista Alai, SL, en las reuniones que se mantuvieron con motivo de los problemas que se han venido dando en la gestión del subámbito contiguo, el 6.1: proyecto de reparcelación irregular, proyecto de urbanización geotécnicamente mal justificado, necesidad de realizar actuaciones de emergencia en terrenos de la familia Mendizabal(**fuera del ámbito 6.1**) por una deficiente ejecución de obras de urbanización, falta de mantenimiento y vigilancia en las villas colindantes, etc.).

Sin embargo, la familia Mendizabal nunca se pronunció expresamente ni a favor ni en contra de la catalogación de su inmueble; a preguntas de los técnicos municipales, siempre optó por condicionar su posición al resultado de los estudios técnicos municipales cuya elaboración, insistimos en ello, era más que conocida por todos los afectados.

Segunda.- Solicitud de catalogación de Villa Jesusa

Tras un largo proceso de reflexión, ala vista de los informes técnicos que obran en el expediente y la insuficiente motivación ofrecida por el Ayuntamiento de Tolosa-**dicho todo ello con el máximo respeto y en términos de estricta defensa de su legítima pretensión-**, la familia Mendizabal considera que la mejor opción es la de

a) Mantenerla casa Villa Jesusa calificándola como bien protegido en el Catálogo Municipal de Patrimonio.

b) Reordenar urbanísticamente el subámbito6.2. desarrollando la edificabilidad correspondiente mediante una nueva ordenación pormenorizada.

Y en este sentido, propone la catalogación como bien protegido en grado II de Villa Jesusa con el siguiente perímetro de suelo libre privado y cierres actuales (sombreado en gris oscuro).

Y es que entiende la familia que el mantenimiento y consolidación de Villa Jesusa y su jardín perimetral, incluido el muro construido en el año 1908, se ajustaría a los criterios de mantenimiento de edificaciones residenciales unifamiliares en casco urbano de principios del siglo XX.»

- 2025eko irailaren 26an (sarrera 12736 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztuta:



«Que las fichas Nº 12, 13 Y 14, pertenecientes a Villa Pepita, Villa Jesusa y Villa María en la calle Ibarralde Nº 1, 3 y 5 sean incorporadas al catálogo de patrimonio histórico-arquitectónico de Tolosa y se realicen de urgencia las reparaciones necesarias para asegurar la conservación de dichos edificios.»

- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12746 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztuta:

*«Que por medio del presente escrito solicita la **URGENTE inserción del Puente Nuevo al listado de bienes en el catálogo municipal de patrimonio del PGOU de Tolosa**, en virtud de las circunstancias que en dicha infraestructura concurren y que a continuación pasan a detallarse en la solicitud que se realizó el 15 de marzo de 2023 al Ilmo. Sr. Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco, para que el Puente Nuevo sea declarado Bien de Interés Cultural de protección media.*

Creo oportuno presentar esta alegación, ahora que está revisándose el catálogo de patrimonio municipal para que este bien de alto valor patrimonial para Tolosa quede protegido y no pueda ser demolido.»

- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12747 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztuta:

«Que todos los elementos inventariados por la Diputación foral de Guipúzcoa tanto como por el departamento de cultura del Gobierno Vasco obtengan un régimen de protección. Resultaría adecuado un catálogo más específico, con más grados de protección que el actual, teniendo como ejemplo el de San Sebastián por ejemplo. Donde existe un grado de protección hasta para cierto mobiliario urbano, barandillas, forjas etc. Es importante que el catalogo no proteja únicamente edificaciones aislada sino que también conjuntos, ambientes y paisajes culturales.»

- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12824 zk.) L.T.U. herritarrak aurkeztuta:

«Mi nombre es L.T.U., con DNI nº XX.XXX.XXX X, propietaria de la vivienda de Plaza Escolapios nº 4 (edificio Banco Guipuzcoano), XX. Habiendo tenido constancia de la inclusión del edificio Banco Guipuzcoano, dentro del Catálogo Municipal del Patrimonio del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa les quiero exponer que dicho edificio, de carácter residencial y plurifamiliar ha venido siendo objeto de multitud de intervenciones desde su construcción, en 1.954 y que a pesar de dichas intervenciones (la más importante, la realizada en 2.020) no se han conseguido subsanar las deficiencias existentes, en concreto, el mal acceso a la bajo cubierta, la adaptación de instalaciones eléctricas, internet, etc., a las modernas exigencias y sobre todo las humedades en los últimos pisos. Todo ello es debido a la actual confección enrevesada de la cubierta. Dado que el objeto de la inclusión del edificio en el Catálogo debe ser el mantenimiento en buen estado del uso del edificio, debería permitirse que en el futuro se pudieran realizar las modificaciones pertinentes para la mejora de la cubierta, incluyendo en su caso la sustitución de la misma, dando un nuevo acceso mediante apertura en el forjado, e incluso posibilitando la ejecución de una nueva cubierta a tres aguas.»

HIRUGARRENA.- Jasotako txosten sektorialek, besteak beste, honako proposamen, gomendio zein ohar jasotzen dituztela:

- 2025ko urriaren 17an (sarrera zk. 13675) Eusko Jaurlaritzako Euskal Kultura Ondarearen Zentroko txostena:



«3. ONDORIOAK

Azaldutako guztiagatik, Tolosako HAPOko ondarearen udal-katalogoaren aldaketa puntuala, hiriguneko hainbat txalet tipologiatako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barneratzeko, jasotako informazioa azertu eta esku-hartze eremuaren ondare eraginak baloratu ondoren, honako zehaztapenen berri ematen da:

- Katalogoaren zabaltzea, hiriguneko erreferentziatzko eraikinak jasotzea eta hauen babes araudia erregulatzea oso positiboki baloratzen du Ondare Zentroak. Hala ere, babesteko proposatutako eraikin berriei, eta orohar, Tolosako Ondare Kulturalari, dagokion babesa bermatzeko, Udal Katalogoa eta honen araudia, 14/2023 Legean ezarritakoarekin uztartu beharko litzateke.

Horretarako, 14/2023 Legea indarrean sartu zenetik sei urteko epea ezarri da. Tarte horretan egokitu beharko dituzte udalek indarrean dauden udal-katalogoak eta berariaz zehaztu beharko dute zein kultura-ondasun higiezini esleitzen dien "6/2019 Legearen ondorioetarako oinarrizko babesa duten kultura-ondasun" izaera. Gainerako elementuak, udal-babeseko ondasunen izendapenaren pean geratzen dira eta plangintzak horretarako ezartzen duen araubidearen mende egongo dira.

-Elementu berrien babes-erregimenari lotuta, fitxetan garatutako banakako araudiaz gain, Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren irizpideak oinarritzat hartuta, ondasun multzo bakoitzaren babes araudia garatzea gomendatzen da. Fitxetako erregulazioari dagokionez, ondare irizpideekin bat ez datozen edo zehaztu beharreko arauak birformulatzea gomendatzen da, hauek besteak beste:

- Eraikin berrien babes mota: babes partziala mehatxua izanik ondare balioentzat, elementu berriak bere osotasunean babestea da egokiena, eraikuntzen hustuketa eragozte aldera.
- Eraikinen lorategi eta espazio publikoen erregulazioa: espazio hauetan esku-hartzeak egiteko irizpideak zehaztu, batez ere bertan baliatu daitezkeen bolumen gehigarri buruzkoa, hala baimentzen den kasuetan.
- Isolamendua ezartzeko araudia: babestutako elementuen kasuan, isolamendua barrutik ezartzea da egokiena, fatxadaren benetakotasunari eta jatorrizko irudiari eragin ez diezaion.

-Zetabi Bulegoak azertu baina Udalak katalogoan ez sartzea erabaki duen elementuen harira, txosten honetan aipatutako arrazoiak kontuan izanda, Ondare Zentroak ondasunok babestea gomendatzen du. Oso eraldatuta dauden edo balioak galdu dituzten ondasunen kasuan, dagokien elementuei babes partziala ezartzea gomendatzen da.

-Udalak igorritako proposamenean babes gabe utzi dira oraingoan ere Ondarearen Zentroak 2023ko informazio txostenean proposatzen zituen zenbait elementu (1.2 eta 1.3 zerrendakoak), elementu horiek katalogoan sartzea gomendatzen da, 14/2023 Legeak desberdintzen dituen bi elementu taldeetan sailkatuta eta dagokion araudia garatuta.»

- 2025ko azaroaren 13an (sarrera zk. 14828) Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura, Lankidetzeta, Gazteria eta Kirol departamentuaren txostena:

«TXOSTENA

2025ko abuztuaren 18ko erregistro sarrera data duen idatziaren bitartez, Tolosako Udaletik txostena eskatu da "Tolosako Hiri Antolamendu Plan Orokorreko (HAPO) Ondarearen Udakatalogoaren Aldaketa Puntuala, Hiriguneko hainbat txalet tipologiatako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barneratzeko"-ren inguruan.

Aurkeztutako dokumentazioa da, Tolosako Udalbatzaren erabakia eta dokumentazio teknikoa (memoria eta fitxak).



KULTURA ONDAREAREN ANALISIA

Aurkeztu den dokumentua aztertu eta eskura dagoen informazioa kontsultatuta¹, honakoak ikusi dira:

- *Aldaketak katalogoari elementu berriak gehitzen dizkio eta horiek soilik egokitu dira Ondare Legearen Aldaketara. Aldaketa hau aprobetxatuz, katalogo osoa legera egokitzea gomendatzen da.*
 - *Aldaketak katalogoari elementu berriak gehitzen dizkio eta horiek guztiak, udal mailako babesean sailkatu dira. Aldiz, ikusi da, horietako batzuk hain zuzen jarraian zerrendatzen direnak, Eusko Jaurlaritzaren Ondare Zentroak egindako zerrendan barneratzen direla, babes ertainerako proposamenarekin:*
 - 4- P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA
 - 5- BANCO GUIPUZCOANO ETXEA
 - 16- IZASKUNGO ANDRE MARIA TALDEA
 - 19- VILLA IBAI-GAIN
 - 20- GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)
 - 25- EGUZKI TOKI ETXEA
 - 27- ARKAUTE TXALETA
 - 32- ESKOLA ZAHARRAK
 - 33- SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 1 ETXEA
 - 37- VILLA SAGRADO CORAZON (VILLA NATALIA)
 - 41- ZUMALAKARREGI PASEALEKUA, 1 ETXEA
- Ej-k babes ertainerako proposatuta dituen elementuak katalogoan Oinarrizko Mailan sailkatzea gomendatzen da. Hala ez balitz, eta udal mailako babesa mantentzea erabakiko balitz, eraikin hauetarako ezarritako babes erregimena irizpide horietara egokitu beharko litzateke. (eraikin hauetan ez litzateke satearen erabilera baimendu behar orokorrean eta egitura eta kanpo arotzeriaren material generikoa mantendu beharko lirateke, besteak beste) Irizpide orokor hauen lanketa egiteko zerbitzu honek bere elkarlana eskaintzen du berriz ere.*
- *Aldaketa dokumentuak udal herriko plano bat barneratu beharko luke, non egun katalogoan dauden elementuak eta baita aldaketak gehitzen dituenak ere agertzen diren.*

ONDORIOA

Hau horrela izanik, hauek dira Zerbitzu honetatik egindako kontsultari egiten zaizkion oharra.»

LAUGARRENA.- Zetabi arkitektura bulegoa SLP enpresak, kontratatutako lanen hirugarren fasea egin duela, hau da, kontuan hartuz hasierako onepenen ondotik aurkeztutako alegazioak eta igorritako txosten sektorialak, ondare azterketa berri bat zeina memoria, planoak eta fitxak osatzen duten.

KONTUAN HARTURIK

LEHENA.- 2026ko apirilaren 20an, hirigintzako arkitektoak zein juridikoak txosten tekniko/juridikoa (IG26:028-MAU26017) egin dutela eta, besteak beste honakoa jaso dutela:

¹ Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Saileko Ondare H^a-A^a-ren Zerbitzuko datu-basea eta Eusko Jaurlaritzako ONDAREA Euskal Kultura Ondarearen Zentroko GIS bisorea, biak ere izaera orientagarria dutenak.



<<

AZTERKETA TEKNIKO-JURIDIKO

I. TXOSTENAREN HELBURUA

Txosten honen xedea da, besteak beste, aztertzea teknikoki zein juridikoki, Tolosako HAPOko ondarearen katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barneratzeko, izapidetzen ari den katalogoaren aldaketa puntualaren prozedurako jendaurreko erakustaldian zein entzunaldian aurkeztutako alegazioak aztertu zein erantzun eta jasotako txosten sektorialetan adierazitakoa barneratzea; kontuan izanik Zetabi SLP enpresak aurkeztutako txostenean jasotakoa. Eta, hala badagokio, katalogoaren handitzeari behin betiko onespena ematea.

II. APLIKATU BEHARREKO LEGERIA

Aplikatu beharreko legeria, besteak beste, honako hauek zehazten dute:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 76. eta 100. artikulua.
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aldatzen duen abenduaren 21eko 18/2023 Legea.
- Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 6.2 eta 33. artikulua.
- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.2.d), 49. eta 70.2 artikulua.
- 781/1986 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako toki-araubidearen arloan indarrean diren lege-xedapenen testu bateginaren 56. artikulua.
- Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 3.4) artikulua.
- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legea.

III. JENDAURREKO ERAKUSTALDIAN ZEIN ENTZUNALDIAN AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK

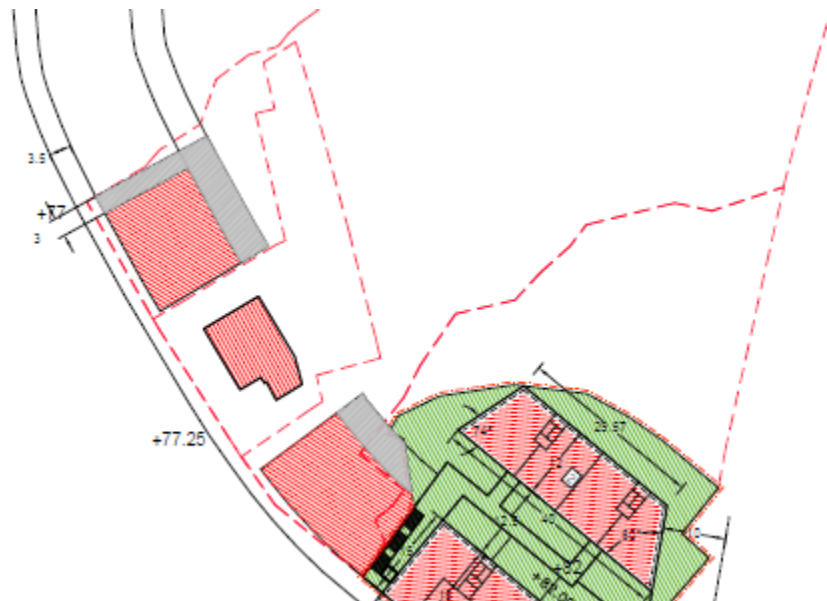
Jarraian jendaurreko erakustaldian zein entzunaldian aurkeztutako alegazioen azterketa egiten da:

- 2025ko irailaren 8an (sarrera zk. 11631) J.M.E. herritarrak aurkeztutako alegazioari dagokionez, aipatzekoa da alegazioa aurkeztu eta hurrengo egunean udaleko arkitektoak alegazio horri erantzuteko txosten teknikoa (IE25_073) egin zuela eta, egunean bertan, adierazitako herritarrari erantzuna jakinari (2025-2309 irteera zk.) zitzaiola. Beraz, eskatutakoa erantzun zenez, **UNE HONETAN EZ DAGO EBATZI BEHARREKO ALEGAZIORIK.**
- 2025eko irailaren 23an (sarrera zk. 12488) J.M.E. herritarrak aurkeztutako alegazioari dagokionez, ulergarria da jabeak bere higieztina babesteko duen nahia; ondare azterketan adierazienez, eraikinak babesteko ezaugarriak baititu. Proposatzen den konponbidea,

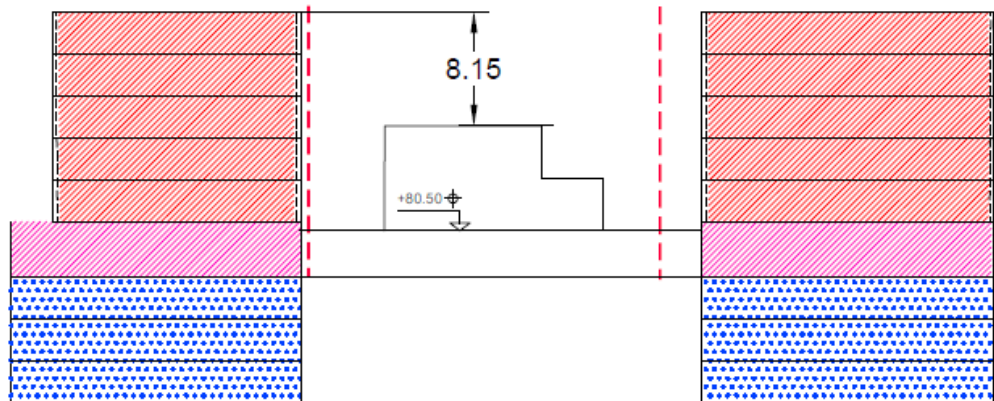


ordea, ez da bideragarria. Batik bat, hiri antolamenduaren ikuspuntutik, ezin delako azpiesparru horretan berrantolaketa berri bat egin, eraikina bertan mantenduta emaitzazko antolakuntza ez delako egokia; txalet tipologiako eraikin bakarra bizitegi blokeen artean arnas-gune gabe geratuko litzatekeelako, mantentzen den eraikinaren argiztapen eta eguzkitze baldintzak nabarmen okertuta.

Jarraian txertatzen diren irudiekin azaldutakoak grafikoki adierazten dira:



Erdiko eraikina eta blokeen arteko tartea gutxienez 6 m-koa izanik.



Erdiko eraikina bizitegi bloke artean, argiztapen eta eguzkitze baldintzak guztiz okertuta.



	SESTRA GAINEAN m2(s)						SESTRAPEAN (BERRIA)
	GUZTIRA	3. SEKTOREA	BIZITEGI ORDEZKATU	BIZITEGI BOE	BIZITEGI TASATIA	BIZITEGI LIBREA	GARAJE
HAPO	6.270,00	1.350,00	1.197,00	745,00	1.117,00	1.861,00	4.050,00
	3.723,00						
2 ALEGAZIOA	GUZTIRA	3. SEKTOREA	BIZITEGI FINKATUA	BIZITEGI ORDEZKATU	BIZITEGI BERRIA		GUZTIRA
	3.858,00	794,00	242,00	955,00	1.867,00		2.382,00

HAPOk o eraikigarritasunak ezin dira bermatu, eta ondorioz eremuaren bideragarritasuna ezin da bermatu.

Beraz, ondorioztatzen da erdiko eraikina mantentzeak ekarriko lukeela alboko eraikinekin 8,15 metroko altuera diferentzia izatea eta alboetara 6 metroko tarte eskasarekin kokatzea, argiztapen eta eguzkitze baldintza egokirik gabe.

Horretaz gain, erdiko eraikina mantenduta, HAPOk «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparrurako aurreikusitako eraikigarritasuna ezingo litzateke bermatu eta eremuaren bideragarritasuna ere ezingo litzateke ziurtatu.

Gainera, ondare azterketak erdiko eraikinaz gain alboetakoei ere egozten die balioa, eta azpiesparru berean egonik, uste da teknikoki zein juridikoki hiru eraikinetarako erabaki bera hartzea dela egokiena.

Hortaz, adierazitakoan oinarrituz, J.M.E. herritarrak aurkeztutako **ALEGAZIOA EZETSI EGITEN DA.**

- 2025eko irailaren 26an (sarrera 12736 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutako alegazioari dagokionez, aipatzekoa da egikaritze-araubideari dagokionez, Ibaralde 1, 3 eta 5 eraikinen eremuan HAPOn arau partikularretan honako hau jasotzen dela:

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

«3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

(...)

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

(...)

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak.



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

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

C. Programa horiek honako gehieneko epeetan sustatuko dira:

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

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

Aipatutako epeak ez dira bete eta «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparrua ez da garatu baina, interesdunak, garapenerako pausuak ematen hasiak zituen lizentziak ete-teko erabakia hartu aurretik. Zehazki, azpiesparruarekin erlazionatutako honako espedienteak daude:

❖ **2024H3110001 espedientea:** IBARRALDE 1 eta 5 ERAIKINAK ERAISTEKO BAIMEN ESKAERA (sustatzailea BISTA ALAI SA).

2024/02/07	Eraisketa proiektua aurkeztu zen (2242 sarrera erregistro zenbakia)
2024/03/25	2024/705 Dekretuaren bitartez baimena ukatu zen baimen sektorialak eta hainbat dokumentu falta zirelako. Horiek hilabeteko epean aurkezteko eskatu zen dokumentazio osagarria ere eskatu zen.
2024/03/25	Dekretuaren jakinarazpena bidali zitzaien.
2024/03/26	Jakinazpena itzultzeko eskaera egin zen (4401 sarrera erregistro zenbakia)
2024/04/12	Jakinazpena gazteleraz bidali zen.
2024/04/11	Ur Agentzian baimena izapidetu izanaren komunikazioak (4967 eta 4969 sarrera erregistro zenbakiak) Ibaralde kalea 1: AO-G-2024-0145 espedientea Ibaralde kalea 5: AO-G-2024-0146 espedientea
2024/05/13	Errekerimenduari erantzunez dokumentazio osagarria aurkeztu zen (6331 eta 6332 sarrera erregistro zenbakiak), tartean errekeritutako bi eraikinen ondare azterketa.
2024/05/28	Ur Agentziaren ebazpena, Ibaralde 1 (7010 eta 7029 sarrera erregistro zenbakiak)
2024/06/06	Ur Agentziaren ebazpena, Ibaralde 5 (7494 eta 7498 sarrera erregistro zenbakiak)
2024/07/22	Ibaralde kalea 2 eraikinekoek Ibaralde 1 eta 5 eraikinen eraisketa baimenaren gaineko informazioa eskatu zuten (9846 sarrera erregistro zenbakia)
2024/08/08	Ibaralde 1 eta 5 eraikinak katalogoan sartzearen gaineko alegazioa aurkeztu zuten (10443 sarrera erregistro zenbakia). Aurkeztutako dokumentazioaren artean Aurreproiektua zegoen.

❖ **2024H1130002 espedientea:** "6.2 IBARRALDE KALEA 1,3 ETA 5" AZPIESPARRUKO ETA "6.4 IZASKUNGO ALDAPA. SANTA KLARA" AZPIESPARRUKO URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA. (sustatzailea BISTA ALAI SA).

ESKUCd93e980-a6d8-42dc-8040-bf433244ab8e



2024/06/24	"6.2 Ibaralde kalea 1,3 eta 5" azpiesparruko eta "6.4 izaskungo aldapa. Santa klara" azpiesparruko urbanizatze jarduketa-programa aurkeztu zen. (8245 sarrera erregistro zenbakia)
------------	--

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

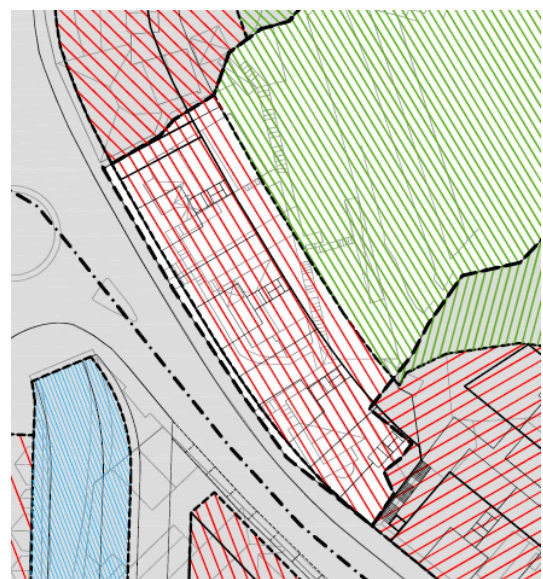
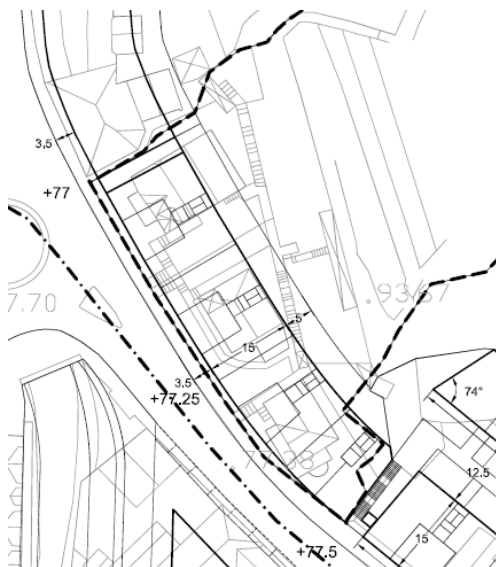
Aurretik adierazi bezala, ondare azterketak hiru eraikinei egozten die balioa, eta azpiesparru berean egonik, lehendik adierazitako arrazoiengatik, uste da teknikoki zein juridikoki egokiena dela hiru eraikinetarako erabaki bera hartzea.

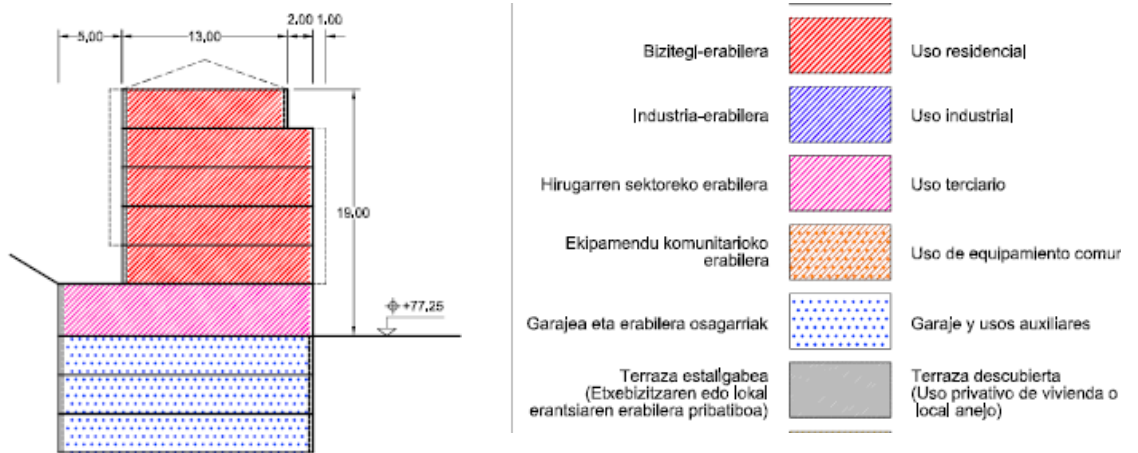
Tolosako HAPOk «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparruari dagokionez, honako garapen aurreikuspena du:

- Sestrapeko eraikigarritasuna: 4.050 m²(s)
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 6.270 m²(s).

Horietatik:

- o Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.197 m²(s).
- o Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 3.723 m²(s).
- o Guztira sestra gaineko bizitegi erabilera: 4.920 m²(s).
- o Bizitegi bezalako erabilera (hirugarren sektorea, garajeak, eta abar): 1.350 m²(s).





6.2 azpiesparruko fitxa partikularren irudi partzialak

HAPOko aurreikuspena bateragarria izateko egungo eraikinak mantenduz, honako eraikigarritasunak bermatu beharko litzateke eremuan:

- Sestra gainean:
 - o Bizitegi-eraikigarritasun berria: 3.723 m²(s).
 - o Bizitegiak bestelako erabilera (hirugarren sektorea, garajeak, eta abar): 1.350 m²(s)
- Sestrapean: 4.050 m²(s)

Hori dela eta, Tolosako HAPOko «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparruko garapen aurreikuspena ez da bateragarria bertan kokatzen diren hiru eraikinak mantentzearekin eta, beraz, ezinezkoa da udalerriko beste azpiesparruren batean egin den antzera, ondarea eta garapen berria uztartzea.

Bestalde, «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparruko eremua maldatsua da. 2009 urteko txori-bistetan eta kartografian ikus daitekeen bezala, kaleko kota 77 eta 77,50 metro artean kokatzen da eta eraikinen atzealdea 80 metrotik hasi eta 118 metrora igotzen da, tartean terraza gisako plataforma eta hormak dituelarik.



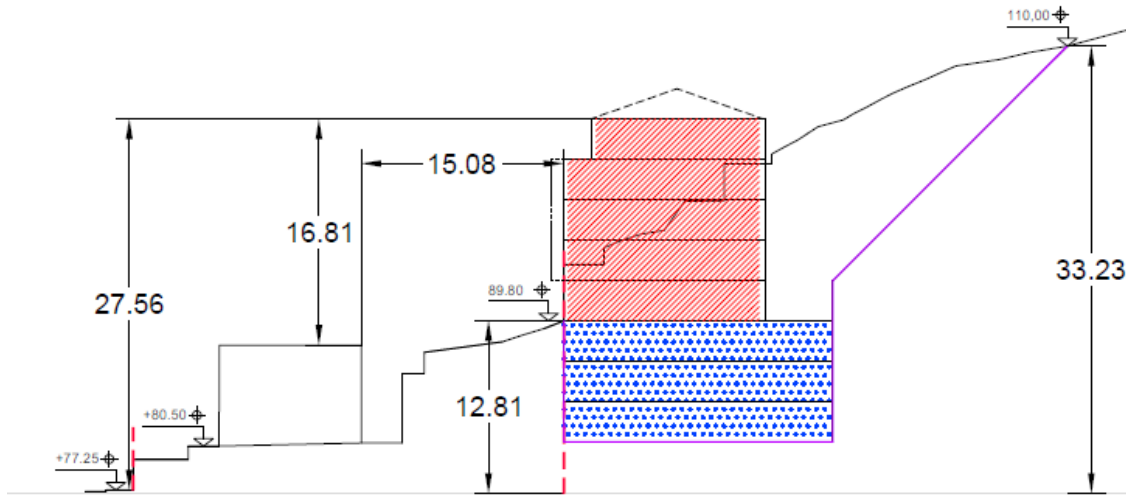
Hori dela eta, egungo eraikinak mantendu eta atzean beste eraikin bat eraikitzea ezinezkoa da. Batetik, eraikin berrirako ibilgailuentzako eta oinezkozkoentzako sarbide aukerarik ez dagoelako eta, bestetik, egungo eraikinak haien lorategi eremuarekin batera babestu beharko liratekeenez, eraikin berriaren sestra gaineko kota, topografia dela eta 89,80 metro inguruko kotan ezarri beharko litzatekeelako; «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparruko atzeko blokea baino 7,8 m altuago. Horrez gain, ezin dira HAPOk ezarritako eraikigarritasunak bermatu.

Jarraian txertatzen diren irudiekin azaldutako ezintasunak grafikoki adierazten dira.

Kalearekiko harremana

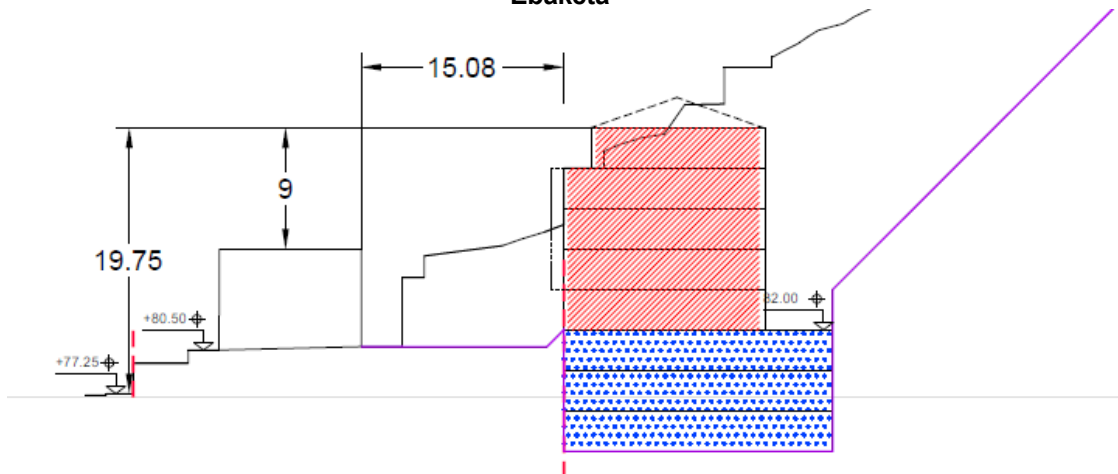


Eraikinak mantentzean, atzean eraiki zitekeen eraikin berrirako oinezko eta ibilgailuentzako sarbideetarako lekurik ez dago.



Atzeko eraikina, aurreko eraikinen partzelen mugan kokatu beharko litzateke, lorategia ere babestua egongo baitzen, eta horrek ere eraikinaren ezarpen kota definituko luke, 89,80 m inguru, 6.1 azpiesparrukoa baino 7,8 m-altuago eta aurreko eraikina baina 15 m inguru altuagoa. Eremuaren maldak, lur mugimendu handi eskatuko lituzke ere.

Ebaketa



Eraikinaren kokapenak 6.1 azpiesparruarekin modu orekatuan txertatu ahal izateko, eraikina 82 m inguruan txertatu beharko litzateke, baina horrela babesten diren eraikinen lorategiari eragingo litzaioke eta lur mugimenduak are handiagoak izango ziren.

Erabilera eta eraikigarritasuna

ESKUCd93e980-a6d8-42dc-8040-bf433244ab8e



	SESTRA GAINEAN m2(s)						SESTRAPEAN (BERRIA)
	GUZTIRA	3. SEKTOREA	BIZITEGI ORDEZKATU	BIZITEGI BOE	BIZITEGI TASATIA	BIZITEGI LIBREA	GARAJE
HAPO	6.270,00	1.350,00	1.197,00	745,00	1.117,00	1.861,00	4.050,00
	3.723,00						
AZTERKETA	GUZTIRA	3. SEKTOREA	BIZITEGI FINKATUA	BIZITEGI BERRIA			GUZTIRA
	4.920,00	0,00	1.197,00	3.723,00			3.387,00

Hirugarren sektoreko erabilerak ez du zentzurik kalearekin harreman zuzena ez duen eremu batean. Gainera HAPOko irizpideen arabera definitutako sestrapeko garaje erabilera ez da aurreikusitako eraikigarritasunera iristen. Beraz, ezin dira HAPOko eraikigarritasunak bermatu.

Lehen adierazitako espedienteen (2024H3110001 eta 2024H1130002) baitan aurkeztutako dokumentazioa (eraisketa proiektuan kasuan udalak eskatutako dokumentazio osagarria eta baimen sektorialak barne) Tolosako Udalbatzak 2024ko ekainaren 27an Ohiko Osoko Bilkuran erabakitako urtebeteko etenaldia baina lehenagokoa da. Beraz, ondorioztatu daiteke eremua HAPOko baldintzen arabera garatzeko interesa eta nahia zegoela.

HAPOko aurreikuspenen arabera, bizitegi eraikigarritasun berriaren %50a babestutako etxebizitzetara bideratua dago (%20 BOE eta %30 erregimen tasatukoa). Eraisketa proiektuko espedienteen aurkeztutako aurreproiektuan —aztertu gabe— 45 etxebizitza proposatu ziren. Datu horiekin, dagoen eraikigarritasunarekin batuz bestekoa 109,3 m²eraiki/etxebizitza izanik, 17 etxebizitza babestu izango lirake, beste horrenbeste li-break eta 11 etxebizitza ordezkatzeko, guztira egun daudenak baino 42 etxebizitza gehiago. Gaur egungo etxebizitza arazoaren aurrean, baloratu beharreko beste faktoreetako bat da.

Ikusirik, beraz, interesdunak HAPOko azpiesparruko garapena aurrera eramateko pausuak ematen hasiak zirela (2024ko ekainaren 27ko Ohiko Osoko Bilkuran hartutako erabakien aurretik) eta HAPOko garapena eta eraikinak mantentzea ez direla bateragarriak, hiru eraikin hauek katalogoan ez sartzea proposatzen da; beti ere, duten balioa ikusita, haien lekukotza ongi dokumentatuta geratzearen baldintzapean. Horretarako, ondare azterketako 3. faseko memoriako 7.3.4 atalean jasotzen denaren arabera, eraikinen erregistro planimetrico eta historiko egokia egin beharko da. Erregistro planimetricoa egiteko eraikin osoaren barruko eta kanpoko eskaneatzea eta balio historikoak jasotzen dituen azterketa aurkeztu beharko da udaletxean.

Beraz, adierazitakoan oinarrituz, E.L.G. herritarrak aurkeztutako **ALEGAZIOA EZETSI EGITEN DA**.

- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12746 eta 12747 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutako alegazioei dagokionez, adierazi behar da 2022ko abenduaren 14an, Tolosako Udalak, bere udal-mugartean dagoen kultura-ondareari buruzko informazioa eskatu ziola Eusko



Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzari. Eta, hala, 2023ko urtarrilaren 12an, eskatutako informazio hori jaso zela, zeinetan ikusi zen gaur egun katalogoan barneratuta ez dauden ondasun asko zerrendatzen zirela.

Horiek horrela, Katalogoa handitzeko kontratatutako ondare azterketa, Eusko Jaurlaritzak erraztutako zerrendako **hiri-eremuan kokatzen ziren txalet-tipologia, bizitegi-eraikin kolektibo zein eraikin instituzionalera mugatu zen**, landa eremuko ondareak eta bestelakoak kanpoan utziz, abiapuntuko irizpide bezala, lanari dimentsio bat eman beharra zegoelako, ez baita zerrenda soil bat egitea, ondare azterketa bat egitea baizik. Beraz, Zubiberria eta beste hainbat higiezin ez zeuden ondasun-azterketako lanaren elementuen zerrendan, irizpideekin bat ez zetozelako, eta ondorioz, katalogoaren handitze honetatik kanpo geratzen dira, jakinik katalogoa ez dela gauza estatikoa eta eguneratzen jarraitu behar dela. Bestetik, ondare azterketan zerrendako 47 eraikin aztertzea eskatzen zen, baina irizpideekin bat zetorren beste eraikinen bat babestu beharrekoa bazen gehitzeko eskatzen zen, eta hori da Santa Klara 1 eraikinaren kasua.

Gainera, azpimarratu behar da, Zubiberriari dagokionez, ez zegoela Eusko Jaurlaritzak erraztutako zerrendan eta Ur Agentzia —udalaz gaindiko erakundea— bestelako aukerak aztertu ondoren, uholde-arriskua gutxitzeko zubia ordezkatzeko proiektu idazketa fasean dagoela.

Bestalde, argitu beharra dago Eusko Jaurlaritzak ondarea deklaratzeko eskumena (6/2019 Legea 3.2c. art.) ere baduela eta ez dela udalaren ardura bakarrik.

Oraingo aldaketa puntual hau aurrerantzean jarraitu nahi den ibilbidean pausu garrantzitsua da. Bidea ez da hemen amaitzen eta udal katalogo eguneratua eta osatzeko lanak aurrera jarraituko du, zerrendatik kanpo gelditu diren elementuak edota beste batzuk aztertuz. Baina, udalak pausoz-pauso joateko hautua hartu du.

Horregatik guztiagatik, aurkeztutako bi **ALEGAZIOAK EZETSI EGITEN DIRA**.

- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12824 zk.) L.T.U. herritarrak aurkeztutako alegazioari erantzunez, teknikoki egoki ikusten da eta, ondorioz, ondare azterketako dagokion fitxan (05 zbkia) egokitzapenak egin dira xehetasun gehiago txertatuz, betiere estalkiaren egungo konfigurazioa mantentzeko irizpidearekin.

Jarraian, Eskolapioetako lorategia 4 zenbakiko (Banco Gipuzkoano) aurreko eta fitxa berriko jarduteko irizpideak alderatzen dira, aldatutako atalak beltzez nabarmenduz:



JARDUTEKO IRIZPIDEAK	
<u>Aurreko bertsioa</u>	<u>Berria</u>
<p><i>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</i></p> <p><i>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</i></p> <p><i>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eta materialtasunari eusten bazaizkio (zarpiatutako eta harriz aplakatutako guneak konbinatuz).</i></p> <p><i>Fatxadako bao eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</i></p> <p><i>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</i></p>	<p><i>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</i></p> <p><i>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</i></p> <p><i>Patioetan fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da baina gainontzeko harrizko aplakatudun fatxadetan ez da aplakatu estaltzerik onartuko.</i></p> <p><i>Fatxadako bao eta balkoiek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</i> <i>Arotzeriak jatorrizko materialtasuna galduta duen arren, jatorrizko konfigurazioa eta kolore bateratua mantendu beharko ditu gutxienez.</i></p> <p><i>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</i></p>

Deskribapen gehigarria atalean honako hau gehitu da:

«(...) Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas en patios de luces pero no en el resto de las fachadas con aplacado de piedra ya que se estima importante la conservación y mantenimiento de los diferentes formatos, acabados y texturas de los diferentes aplacados de fachada característicos del edificio.

Los vanos y balcones deberán mantener la configuración original. Las carpinterías han perdido la materialidad original, pero al menos deberán mantener la configuración y color originales.

Se trata de una cubierta a varias aguas, con un amplio lucernario en su punto central y otro junto al medianil para la iluminación de los patios interiores. La cubierta presenta una configuración compleja por lo que se deberá mantener especial cuidado en los puntos singulares y encuentros con diferentes paramentos. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.»



Beraz, eskatzaileak adierazitako estalkiaren konplexutasuna jasotzen da baina, ez da honen konfigurazioa aldatzeko aukera jasotzen; teknikoki egokitzat hartzen ez delako. Ondorioz, **ALEGAZIOA PARTZIALKI ONARTZEN DA**, erabaki honek aurretik onartutakorekin alderatuta funtsezko aldaketarik eragin gabe.

IV. ZETABI ARKITEKTURA BULEGOA SLP ENPRESAK AURKEZTUTAKO ONDARE AZTERKETA (HIRUGARREN FASEKO MEMORIA, PLANO ETA FITXAK)

2026ko apirilaren 14an, Zetabi arkitektura bulegoa SLP enpresak aurkeztutako ondare azterketa egokitua, txosten sektorialak eta alegazioak kontutan hartzen dituen, kontratatutako lanaren 3. Fasea da hain zuzen eta honakoek osatzen dute:

- 3. Fasea. Memoria
- 3. Fasea. Ondare balioa duten eraikinen fitxak (egokituta).
- 3. Fasea. Planoa

Dokumentuko 3.2 atalean honakoa jasotzen dute:

«2025eko abuztuan, Tolosako Udalak Tolosako HAPOko ondarearen udal-katalogoa handitzeko proposatutako zerrendako eraikinen ondare-azterketa eta hasierako onespren txostena helarazten zizkion alde batetik Euskal Kultura Ondarearen EAEko Zentroari eta bestetik Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura, Lankidetzeta, Gazteria eta Kirol Departamenduari txostenak eskatuz.

*Bi txostenetan aipatzen da Eusko Jaurlaritzako Ondare Zentroak 2023an Udalari igorritako **“1.2 Euskal Kultura Ondarearen EAEko Erregistroan inskribatzeko proposatutako higiezinak”** zerrendan jasota zeuden elementuak katalogoan sartzearen gomendioa. Zehazki, 14/2023 Legean ezarritakoarekin bat "6/2019 Legearen ondorioetarako oinarritzeko babesaren mantentzea erabakiko balitz, eraikin hauetarako ezarritako babes erregimena irizpide horietara egokitu beharko litzateke”*

Gomendio horiek jarraituz eta Udal teknikariek batera aurreikusitako udal mailako babesaren mantentzea erabaki ondoren, elementu horien irizpideak berrikusi dira, eta fitxetan jasotzen diren jarduteko irizpideak xehetasun gehiagorekin zehaztu dira.»

Hori horrela, 1.2 zerrendan zeuden honako eraikinen fitxak egokitu dituzte:



Fitxa zbk	IZENA	HELBIDEA
4	P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA	ELKANO KALEA 03-04-05-11-12-13-14 ETA ALMIRANTE REKALDE 1-2-6-7-8-9-10-15
5	BANCO GIPIZKOANO	ESKOLAPIOETAKO LORATEGIAK 04
16	IZASKUN ANDRE MARIA TALDEA	IZASKUN ANDRE MARIA 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11
19	IBAI-GAIN	KONDEANEKO ALDAPA 08
20	GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)	KONDEANEKO ALDAPA 09
25	EGUZKI TOKI	KONDEANEKO ALDAPA 32
27	ARKAUTE TXALETA	LARRAMENDI KALEA 05
32	ESKOLA ZAHARRAK	RONDILLA KALEA 34B
33	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1 ETXEA	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 01
37	VILLA SAGRADO CORAZÓN	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37
42	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1 ETXEA	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 01

Bestalde, gomendioekin bat, Santa Klara 3 eraikina babestea proposatzen dute, eta ondorioz, eraikinaren fitxa gehitu dute. Helbidearen araberrako hurrenkera irizpidea aplikatuz 39. fitxa zenbakia esleitu zaio. Hori horrela, ondorengo eraikinen fitxen zenbakiak aldatu dira.

Memoriako 6.4 atalean zerrendatik kanpo geratutako eraikinak eta horien justifikazioa garatu dute.

Horrez gain, fitxa bakoitzari orrialde-zenbaketa gehitu zaio, orrialde guztiak zenbatuta, fitxaren osotasuna zein den jasotzeko. Zenbait fitxetan akatsak zuzendu dira, informazioa gehitu da, edo argazkiak berri edo egokitu dira. Honako taulan laburtzen dira, fitxetan egon diren aldaketak:

HELBIDEA	Zbakia	Aldaketa
BELATE PASEALEKUA 1 BIS ETXEA	1	
BIDEZAINEN ETXEA	2	
GUADALUPE FABRIKA. LANGILEEN ETXEBIZITZA (55-1)	3	
P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA	4 ⁽¹⁾	Multzo izaera azpimarratu, SATE atalean xehetasunak gehitu dira.
BANCO GIPIZKOANO	5 ⁽¹⁾	SATE ez onartzea harrizko plakazko-estaldurretan eta arotzerien gainean xehetasunak gehitzea. Deskribapen gehigarrian osatu egin da (SATE, arotzeria eta estalkia).
OYARBIDE HOSTALA	6	
FORU ETORBIDEA 1 ETXEA	7	
FORU ETORBIDEA 2 ETXEA	8	
GELTOKI ETXEA 1	9	
GUDARI 1 ETXEA	10	
IZASKUN ETXEA	11	



IBARRALDE 1	12 ⁽¹⁾	Argazkiak aldatu dira
IBARRALDE 3	13 ⁽¹⁾	Argazkiak aldatu dira
IBARRALDE 5	14 ⁽¹⁾	Argazkiak aldatu dira
IRUÑA IBILTOKIA 2-4 ETXEA	15	
GRUPO ANDRA MARI	16 ⁽¹⁾	SATEa ez harrizko elementuan, eta arotze-rietan xehetasuna gehitu dute.
KONDEANEKO ALDAPA 3	17	
KONDEANEKO ALDAPA 7 ETXEA (URRUTITXO)	18	
IBAI-GAIN	19 ⁽¹⁾	Akats ortografikoak zuzendu eta argazkien disdira egokitu dira
GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXA-ROPEÑA)	20 ⁽¹⁾	SATEa ez baimentzea
VILLA MARIA JUANITA	21	
KONDEANEKO ALDAPA 12 ETXEA	22	
KONDEANEKO ALDAPA 14 ETXEA	23	
KONDEANEKO ALDAPA 30 ETXEA	24	
EGUZKI TOKI	25 ⁽¹⁾	SATEa ez baimentzea
ARANGUREN ETA ANTZUOLA ERAIKINAK	26	
ARKAUTE TXALETA	27 ⁽¹⁾	SATEa ez baimentzea
LASKOAIN ETXEA 10-12	28	
BIGARREN MAILAKO OSASUN-ZENTROA ETA AMA KLINIKA	29	
NAFARROA ETXEA 13	30	
SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43 ETXEA (ORIABURU)	31	
ESKOLA ZAHARRAK	32 ⁽¹⁾	Deskribapen gehigarrian esaldi bat gehitu da, <i>Las carpinterías también fueron reformadas</i>
SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1 ETXEA	33 ⁽¹⁾	Deskribapen gehigarrian aldaketaxoren bat.
SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17 ETXEA	34	
SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20 ETXEA	35	
SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22 ETXEA	36	
VILLA SAGRADO CORAZÓN	37 ⁽¹⁾	SATEa ez baimentzea.
SANTA KLARA KALEA 1	38	
SANTA KLARA KALEA 3	39 ⁽²⁾	Berria
UZTURRE KALEA 4-6-8-10	40 ⁽³⁾	
ZUBEROA TALDEA	41 ⁽³⁾	



ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1 ETXEA	42 ⁽³⁾	
URETA HIGIEZINEN ELKARTEA	43 ^{(1) (3)}	SATEa ez onartzea aurreko fatxadan. Eraiki-garritasuna handitzeko aukera kentzea

- ⁽¹⁾ **Fitxa egokitua**
- ⁽²⁾ **Fitxa berria**
- ⁽³⁾ **Fitxaren zenbakia egokitu**
- **Fitxa guztietan orrialdeak gehitu dira**

Laburtuz, jada hasierako onespena zuten fitxetan egondako aldaketak ez dira funtsezkoak, eskuhartze irizpideetan aldaketak txertatu arren, haien babes maila ez delako aldatu. Aldiz, Santa Klara 3 zenbakiko eraikina babestea proposatzen da eta hau bai da orain arte onartutakoarekin alderatuta funtsezko aldaketa bat.

V. ONDORIOAK

Ikusirik Zetabi arkitektura bulegoa SLP enpresak egindako ondare azterketa berrian jasotakoa, batik bat Santa Klara 3 zenbakiko eraikina babestu eta katalogoan sartzeko proposamena, interpretatzen da aurretik onartutakoarekin alderatuta funtsezko aldaketa bat dela. Hori dela eta, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legean oinarriturik, Santa Klara 3 zenbakiko eraikina babestu eta katalogoan sartzeko erabakiari dagokionez jendaurreko informaziorako eta interesdunei entzuteko aldi bat ireki behar da, hogeita hamar egunekoa, interesdunek egoki irizitako erreklamazioak eta iradokizunak aurkez ditzaten. Era berean, erabaki hau lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta udaletxeko iragarki-taulan argitaratu behar da.

Horretaz gain, eskura jarri behar dira Tolosako web gunean Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak Tolosako Udalean 2026ko apirilaren 14an (2026/5262 sarrera zk.) aurkeztutako ondare-azterketa.

VI. PROPOSAMENA

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

LEHENENGOA.- Adieraztea 2025ko irailaren 8an (sarrera zk. 11631) J.M.E. herritarrak aurkeztutako alegazioa jada erantzunda dagoenez, UNE HONETAN EZ DAGOELA EBATZI BEHARREKO ALEGAZIORIK.

BIGARRENA.- PARTZIALKI ONARTZEA 2025eko irailaren 29an (sarrera 12824 zk.) L.T.U. herritarrak aurkeztutako alegazioa, udaleko teknikoek egindako txostenean jasotako arrazoiengatik; erabaki honek aurretik onartutakorekin alderatuta funtsezko aldaketarik eragin gabe.



Hori horrela, Eskolapioetako lorategia 4 zenbakiko (Banco Gipuzkoano) eraikinari dagokion fitxan, jarduteko irizpidea, horrela geratuko da idatzita:

«*Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez*

badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.

Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.

Patioetan fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da baina gainontzeko harrizko aplakatudun fatxadetan ez da aplakatua estaltzerik onartuko.

Fatxadako bao eta balkoiek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute. Arotzeriak jatorrizko materialtasuna galtuta duen arren, jatorrizko konfigurazioa eta kolore bateratua mantendu beharko ditu gutxienez.

Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.»

Eta, deskribapen gehigarria atalean honako hau gehitu da:

«(...) *Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas en patios de luces pero no en el resto de las fachadas con aplacado de piedra ya que se estima importante la conservación y mantenimiento de los diferentes formatos, acabados y texturas de los diferentes aplacados de fachada característicos del edificio.*

Los vanos y balcones deberán mantener la configuración original. Las carpinterías han perdido la materialidad original, pero al menos deberán mantener la configuración y color originales.

Se trata de una cubierta a varias aguas, con un amplio lucernario en su punto central y otro junto al medianil para la iluminación de los patios interiores. La cubierta presenta una configuración compleja por lo que se deberá mantener especial cuidado en los puntos singulares y encuentros con diferentes paramentos. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.»

HIRUGARRENA.- EZ ONARTZEA hurrengo alegazio hauek, udaleko teknikoek egindako txostenean jasotako arrazoiengatik:

- 2025eko irailaren 23an (sarrera zk. 12488) J.M.E. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 26an (sarrera 12736 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12746 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12747 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.

LAUGARRENA.- BABESTEIA SANTA KLARA 3 ZENBAKIKO ERAIKINA eta, ondorioz, GEHITZEA Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko ondarearen udal-katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barnertatzeko abiatutako KATALOGOAREN ALDAKETA PUNTUALEAN; dagokion fitxa gehituz (39. Fitxa zenbakia).

BOSGARRENA.- Aurreko puntuan erabakitakoa funtsezko aldaketa dela iritzita, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legean oinarriturik eta, soilik aurreko puntuari dagokionez, hots, Santa Klara 3 zenbakiko eraikina babestu eta katalogoan sartzeko erabakia, JENDAURREKO INFORMAZIORAKO ETA INTERESDUNEI ENTZUTEKO ALDI BAT IREKITZEA, HOGEITA HAMAR EGUNEKO, interesdunek egoki irizitako erreklamazioak eta iradokizunak aurkez ditzaten.



Erabaki hau lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta udaletxeko iragarki-taulan argitaratzea. Eta, era berean, Tolosako web gunean eskura jartzea Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak Tolosako Udalean 2026ko apirilaren 14an (2026/5262 sarrera zk.) aurkeztutako ondare-azterketa.

SEIGARRENA.- Xedatzea adierazitako entzunaldi zein jendaurreko berria, eta alegaziorik egon ezean, Katalogoaren handitzea behin betiko onartuta dagoela ulertuko dela.

ZAZPIGARRENA.- Erabaki hau jakinaraztea jendaurrean egon bitartean alegazioak aurkeztu dituzten interesdunei; udal teknikariek egindako txostena gehituz.»

Guzti hau kontuan hartuta, Lurralde Batzorde Informatiboari honakoa proposatzen zaio:

IRIZPEN - PROPOSAMENA

LEHENENGOA.- Adieraztea 2025ko irailaren 8an (sarrera zk. 11631) J.M.E. herritarrak aurkeztutako alegazioa jada erantzunda dagoenez, UNE HONETAN EZ DAGOELA EBATZI BEHARREKO ALEGAZIORIK.

BIGARRENA.- PARTZIALKI ONARTZEA 2025eko irailaren 29an (sarrera 12824 zk.) L.T.U. herritarrak aurkeztutako alegazioa, udaleko teknikoek egindako txostenean jasotako arrazoiengatik; erabaki honek aurretik onartutakorekin alderatuta funtsezko aldaketarik eragin gabe.

Hori horrela, Eskolapioetako lorategia 4 zenbakiko (Banco Gipuzkoano) eraikinari dagokion fitxan, jarduteko irizpidea, horrela geratuko da idatzita:

«Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.

Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.

Patioetan fatxadetan kanpotiko isolamendua baimenduko da baina gainontzeko harrizko aplakaturik fatxadetan ez da aplakaturik estaltzerik onartuko.

Fatxadako bao eta balkoiek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute. Arotzeriak jatorrizko materialtasuna baldin badu, jatorrizko konfigurazioa eta kolore bateratua mantendu beharko ditu gutxienez.

Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.»

Eta, deskribapen gehigarria atalean honako hau gehitu da:

«(...) Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas en patios de luces pero no en el resto de las fachadas con aplacado de piedra ya que se estima importante la conservación y mantenimiento de los diferentes formatos, acabados y texturas de los diferentes aplacados de fachada característicos del edificio.

Los vanos y balcones deberán mantener la configuración original. Las carpinterías han perdido la materialidad original, pero al menos deberán mantener la configuración y color originales.

Se trata de una cubierta a varias aguas, con un amplio lucernario en su punto central y otro junto al medianil para la iluminación de los patios interiores. La cubierta presenta una configuración compleja por lo que se deberá mantener especial cuidado en los puntos singulares y encuentros con diferentes paramentos. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.»

HIRUGARRENA.- EZ ONARTZEA hurrengo alegazio hauek, udaleko teknikoek egindako txostenean jasotako arrazoiengatik:

- 2025eko irailaren 23an (sarrera zk. 12488) J.M.E. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 26an (sarrera 12736 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12746 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12747 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.

LAUGARRENA.- BABESTEIA SANTA KLARA 3 ZENBAKIKO ERAIKINA eta, ondorioz, GEHITZEA Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko ondarearen udal-katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barneratzeko abiatutako KATALOGOAREN ALDAKETA PUNTUALEAN; dagokion fitxa gehituz (39. Fitxa zenbakia).

BOSGARRENA.- Aurreko puntuan erabakitakoa funtsezko aldaketa dela iritzita, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legean oinarriturik eta, soilik aurreko puntuari dagokionez, hots, Santa Klara 3 zenbakiko eraikina babestu eta katalogoan sartzeko erabakia, JENDAURREKO INFORMAZIORAKO ETA INTERESDUNEI ENTZUTEKO ALDI BAT IREKITZEA, HOGEITA HAMAR EGUNEKOA, interesdunek egoki irizitako erreklamazioak eta iradokizunak aurkez ditzaten.

Erabaki hau lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta udaletxeko iragarki-taulan argitaratzea. Eta, era berean, Tolosako web gunean eskura jartzea Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak Tolosako Udalean 2026ko apirilaren 14an (2026/5262 sarrera zk.) aurkeztutako ondare-azterketa.

SEIGARRENA.- Xedatzea adierazitako entzunaldi zein jendaurreko berria, eta alegaziorik egon ezean, Katalogoaren handitzea behin betiko onartuta dagoela ulertuko dela.

ZAZPIGARRENA.- Erabaki hau jakinaraztea jendaurrean egon bitartean alegazioak aurkeztu dituzten interesdunei; udal teknikariek egindako txostena gehituz.

Aurreko guztia aintzat harturik, Tolosako Udaleko Lurraldeko Batzorde Informatiboak, 2026ko apirilaren 22n egindako bilkuran, irizpen-proposamena aztertu eta bozkatu du.

Bozketaren ondoren emaitza hau izan da:

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

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



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

IRIZPENA

LEHENENGOA.- Adieraztea 2025ko irailaren 8an (sarrera zk. 11631) J.M.E. herritarrak aurkeztutako alegazioa jada erantzunda dagoenez, UNE HONETAN EZ DAGOELA EBATZI BEHARREKO ALEGAZIORIK.

BIGARRENA.- PARTZIALKI ONARTZEA 2025eko irailaren 29an (sarrera 12824 zk.) L.T.U. herritarrak aurkeztutako alegazioa, udaleko teknikoei egindako txostenean jasotako arrazoiengatik; erabaki honek aurretik onartutakorekin alderatuta funtsezko aldaketarik eragin gabe.

Hori horrela, Eskolapioetako lorategia 4 zenbakiko (Banco Gipuzkoano) eraikinari dagokion fitxan, jarduteko irizpidea, horrela geratuko da idatzita:

«Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez

badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.

Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.

Patietan fatxadetan kanpotikoa isolamendua baimenduko da baina gainontzeko harrizko aplakatudun fatxadetan ez da aplakatua estaltzerik onartuko.

Fatxadako bao eta balkoiek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute. Arotzeriak jatorrizko materialtasuna galduta duen arren, jatorrizko konfigurazioa eta kolore bateratua mantendu beharko ditu gutxienez.

Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.»

Eta, deskribapen gehigarria atalean honako hau gehitu da:

«(...) Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas en patios de luces pero no en el resto de las fachadas con aplacado de piedra ya que se estima importante la conservación y mantenimiento de los diferentes formatos, acabados y texturas de los diferentes aplacados de fachada característicos del edificio.

Los vanos y balcones deberán mantener la configuración original. Las carpinterías han perdido la materialidad original, pero al menos deberán mantener la configuración y color originales.

Se trata de una cubierta a varias aguas, con un amplio lucernario en su punto central y otro junto al medianil para la iluminación de los patios interiores. La cubierta presenta una configuración compleja por lo que se deberá mantener especial cuidado en los puntos singulares y encuentros con diferentes paramentos. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.»

HIRUGARRENA.- EZ ONARTZEA hurrengo alegazio hauek, udaleko teknikoei egindako txostenean jasotako arrazoiengatik:



- 2025eko irailaren 23an (sarrera zk. 12488) J.M.E. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 26an (sarrera 12736 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12746 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.
- 2025eko irailaren 29an (sarrera 12747 zk.) E.L.G. herritarrak aurkeztutakoa.

LAUGARRENA.- BABESTEIA SANTA KLARA 3 ZENBAKIKO ERAIKINA eta, ondorioz, GEHITZEA Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko ondarearen udal-katalogoan hiriguneko hainbat txalet tipologiako eraikinak, bizitegi-eraikin kolektiboak zein eraikin instituzionalak barnerratzeko abiatutako KATALOGOAREN ALDAKETA PUNTUALEAN; dagokion fitxa gehituz (39. Fitxa zenbakia).

BOSGARRENA.- Aurreko puntuan erabakitakoa funtsezko aldaketa dela iritzita, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legean oinarriturik eta, soilik aurreko puntuari dagokionez, hots, Santa Klara 3 zenbakiko eraikina babestu eta katalogoan sartzeko erabakia, JENDAURREKO INFORMAZIOAKO ETA INTERESDUNEI ENTZUTEKO ALDI BAT IREKITZEA, HOGEITA HAMAR EGUNEKOA, interesdunek egoki irizitako erreklamazioak eta iradokizunak aurkez ditzaten.

Erabaki hau lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta udaletxeko iragarki-taulan argitaratzea. Eta, era berean, Tolosako web gunean eskura jartzea Zetabi Arkitektura Bulegoa SLP enpresak Tolosako Udalean 2026ko apirilaren 14an (2026/5262 sarrera zk.) aurkeztutako ondare-azterketa.

SEIGARRENA.- Xedatzea adierazitako entzunaldi zein jendaurreko berria, eta alegaziorik egon ezean, Katalogoaren handitzea behin betiko onartuta dagoela ulertuko dela.

ZAZPIGARRENA.- Erabaki hau jakinaraztea jendaurrean egon bitartean alegazioak aurkeztu dituzten interesdunei; udal teknikariek egindako txostena gehituz.

Udalbatzako bozketaren emaitza honako hau izan da:

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

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

Beraz, Udalbatzak, gehiengoz, hasierako onespina eman dio Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko ondarearen udal-katalogoaren aldaketa puntualari buruzko irizpenari.



TOLOSAKO
UDALA

2026IPLE0004

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**

**UDAL IDAZKARIA
SARA BERASATEGUI FUERTES**



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2026IPLE0004-9- HAPOko udal-katalogoaren aldak zirtg2/9- HAPOko udal-katalogoaren al