



BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

Tolosako Udalbatzak, bi mila eta hogeita lauko azaroaren hogeita zortzian, egindako Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hau hartu zuen:

4. BEHIN BETIKO ONARTZEA «4. GUADALUPE-DONOSTIA ETORBIDEA» ESPARRUKO «4.2. AUTOBIAKO IRLA» AZPIESPARRUKO XEHETASUN-AZTERLANA.

Lurraldea Lan Esparruko Informazio Batzorde Iraunkorraren 2024ko azaroaren 20ko irizpena.

IKUSIRIK

LEHENA.- Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024 martxoaren 26an, besteak beste, ondoren aipatzen den erabakia hartu du:

3. HASIERAKO ONESPENA EMATEA «GUADALUPE-DONOSTIA ETORBIDEA» ESPARRUKO «4.2. AUTOBIAKO IRLA» AZPIESPARRUKO XEHETASUN AZTERLANARI.

BIGARRENA.- Iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2024/04/19an (76 zk.) eta udaletxeko taulan egon da 2024/04/19tik 2024/05/21ra. Bestalde, web orrian argitaratu zen 2024/04/19an eta 2024/04/23an Tolosaldeko Ataria, Berria eta Diario Vascon. Informazio publikoko epearen amaiera 2024/05/22an izan da eta ez da iradokizun/erreklamaziorik jaso.

HIRUGARRENA.- Honako txosten sektorialak jaso direla:

- 2024ko apirilaren 18an GFAko Bide Azpiegituretako ALDEKO txostena.
- 2024ko ekainaren 11ean eta urriaren 14an Gipuzkoako Urak/Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren ALDEKO txostena
- 2024ko UR Agentzia eta Konfederazio Hidrografikoko ALDEKO txostenak

LAUGARRENA.- Erlazionatutako espedienteetako aurrekariak:

- **B51/2012/0001 espedientea.** Tolosako HAPOko “4.2. Isla Autobia” azpiesparruko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Testu Bategina. Behin betiko onespena 2012/09/25.
- **B51/2012/0011 espedientea.** “4.2. Isla Autobia” egikaritze unitateko Birpartzelazio Proiektua. Behin betiko onespena 2012/10/31.



- **B51/2012/0014 espedientea.** "4.2. Isla Autobia" azpiesparruko Urbanizazio Proiektuaren Testu Bategina. Behin betiko onespena 2013/12/20.
- **B51/2011/0005 espedientea.** "4.2. Isla Autobia" azpiesparruko Kontzertazio Hitzarmena. Behin betiko onespena 2011/04/19

KONTUAN HARTURIK

LEHENA.- 2024ko azaroaren 15ean, hirigintza departamenduko buru honek egindako txosten teknikoan (JM24_076) jasotakoa:

- **TXOSTENAREN HELBURUA:**

Txosten hau idazten da 2024ko martxoaren 21ean aurkeztutako xehetasun azterlana eta honen espedientea aztertzeko eta hala badagokio behin betikoz onartzeko.

- **XEHETASUN AZTERLANAREN HELBURUA:**

Aurkeztutako dokumentuaren arabera, Xehetasun Azterlanaren helburua da Tolosako "Isla Autovía" 4.2 azpiesparruko 5. lurzatiak bete behar dituen eraikuntza-baldintzak egokitzea.

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 artikulua arabera.

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

"2.- Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

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

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

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

Kasu honetan, antolamendu xehatuaren lerrokadurak eta sestrak egokitzen dira, 73.2.a puntuarekin bat etorriz. Bestalde, 5. lursailaren bolumetria birkonfiguratu da eta zuzkidura publikoak doitzen dira, 73.2.b puntuaren arabera.



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

“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 eta azpiesparruko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak) ezarritako aurreikuspenak errespetatzen ote dituen.

• **INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA BETETZEA; EGITURAZKO ANTOLAMENDUA ETA XEHATUA:**

Tolosako Plan Orokorren araberera, lursail hori “4 Guadalupe-Donostia etorbidea” izeneko hirigintza esparruko 4.2. Isla Autobia azpiesparruan dago. Azpiesparru hau hiri-lurzoru bezala sailkatuta dago eta B.10 Industria Erabilerako Zona bezala kalifikatuta dago.

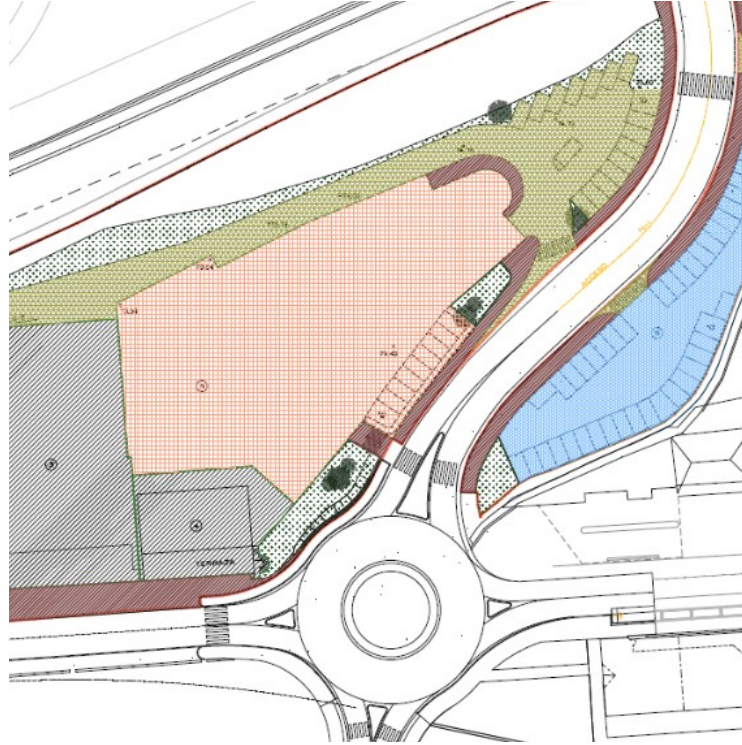
Xehetasun Azterlanak Tolosako HAPOko “4.2. Isla Autobia” azpiesparruko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Testu Bateginaren arabera 5. lursailari eta honen inguruari eragiten dio.

“4.2. Isla Autobia” egikaritze unitateko Birpartzelazio Proiektuaren kontuan izan behar da. Bertan zehazten baita ondoriozko lursailaren deskribapena, azalera eta eraikigarritasuna ere.

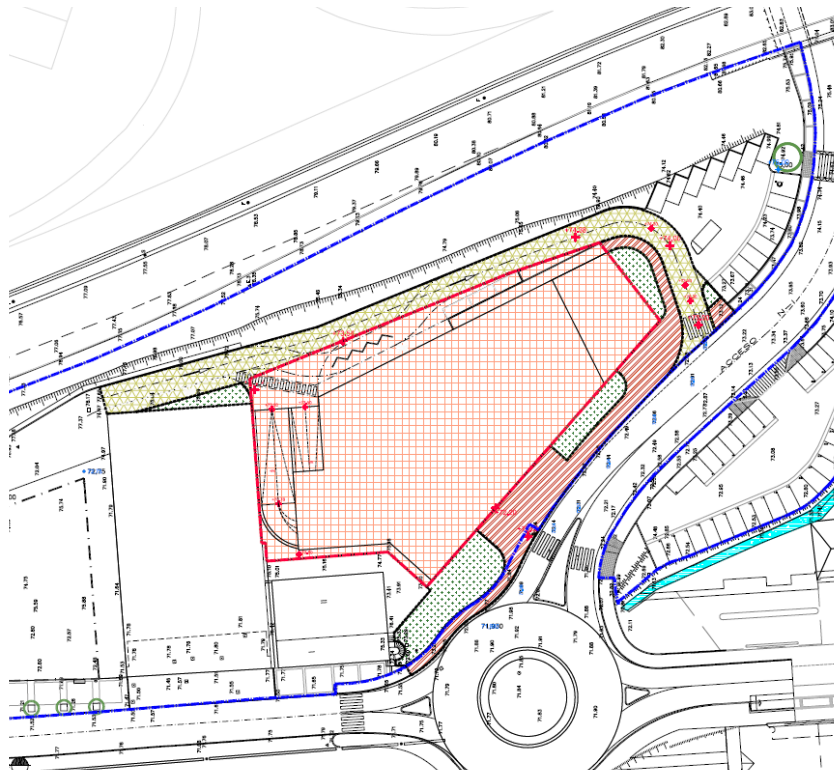
Hau da plan horretan zehazten den antolamendu xehatua eta baita birpartzelazio proiektuko ondoriozko lursailen plano ere:

LEYENDA	
DOMINIO PRIVADO DEL SUELO	
	PARCELAS INDUSTRIALES EDIFICABLES "b.10": 4.430,23 m ²
	PARCELAS CONSOLIDADAS: 2.298,57 m ²
	PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE "b.10": 1.161,13 m ²
DOMINIO PUBLICO DEL SUELO	
	ITINERARIO PEATONAL (SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES): 1.945,09 m ²
	VIALIDAD RODADA Y APARCAMIENTOS: 2.719,40 m ²
	ZONA VERDE (SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES): 1.365,05 m ²
	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA "b.10": 2.181,22 m ²
	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO: 166,37 m ²
	LÍMITE DEL ÁREA: 16.267 m ²

ESKU054af26c-f632-4073-9ec3-44f1fc142bf4

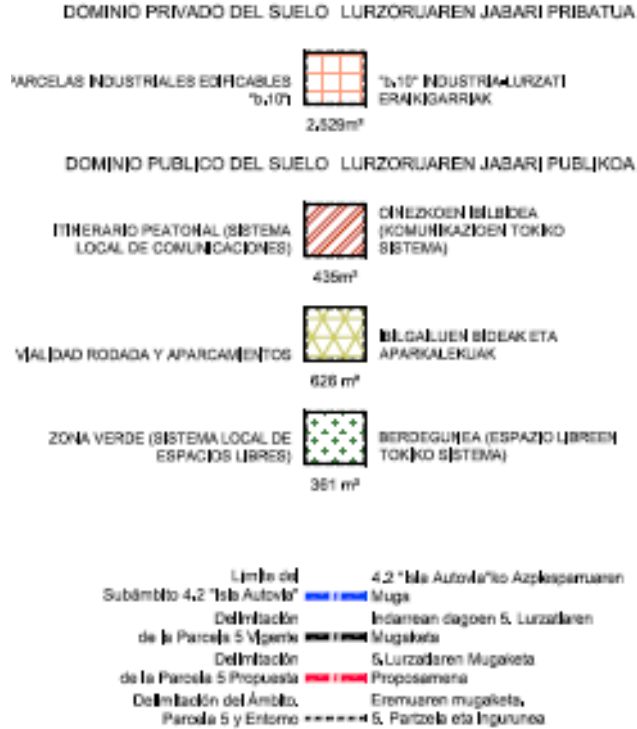


indarrean dagoen antolamendu xehatua



proposatutako antolamendu xehatua

ESKU054af26c-f632-4073-9ec3-44f1fc142bf4



Proposatutako hirigintza-parametroen azterketa hau xe da

	TOLOSAKO HAPO (azpiesparrua)	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA (azpiesparrua)	BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA (azpiesparrua)	XEHETASUN AZTERLANA (eragindako eremua)	BETETZE N DU (BAI/ EZ)	
AZPIESPARRUAREN EDO ERAGINDAKO EREMUAREN AZALERA (m2)	15.712	16.267 eremuz kanpoko zati bat barneratzen du	16.267 14.085,84 (exekuzio unitatea)	3.951 (lursaila eta ingurua)	ez du eragiten	
ERAIKIGARRITASUN A (m2(s))	AZPIESPARRUKO A SESTRAGAINEAN	5.046	5.046	-	BAI	
	AZPIESPARRUKO A SESTRAPEAN	5.046	5.046	-	BAI	
	5. LURSAILA SESTRAGAINEAN	-	2.838	2.838	2.838	BAI
	5. LURSAILA SESTRAPEAN	-	2.838	2.838	2.838	BAI
KALIFIKAZIO GLOBALA (m2)	B.10 INDUSTRIA ERABILERA KO ZONA	B.10 INDUSTRIA ERABILERA KO ZONA	-	-	BAI	
HIRIGINTZA-SAILAKAPENA	Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua	-	-	BAI	

ESKU054af26c-f632-4073-9ec3-44f1fc142bf4



HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA		Hiri-lurzoru Finkatugabea urbanizazio gabeziagatik	Hiri-lurzoru Finkatugabea urbanizazio gabeziagatik	-	-	BAI
KALIFIKAZIO XEHAUA (m2)	XEHEBASUN AZTERLANAREN EREMUA	-	b.10 2.610,59	b.10 2.610,59	b.10 2.529	BAI egokitu dezake
			oinezkoak 279,51	oinezkoak 279,51	oinezkoak 435	
			lbilg. 802,18	lbilg. 802,18	lbilg. 626	
			berdegunea k 259,63	berdegunea k 259,63	berdegunea k 361	
	5. LURSAILA azalera	-	2.610,59	2.610,59	2.529	BAI egokitu dezake
5. LURSAILA erabilerak	-	b.10. industria lursail eraikigarria	b.10. industria lursail eraikigarria	b.10. industria lursail eraikigarria sotoa: aparkalekua erdisotoa+bs+1s: 3. sektorekoa	BAI	
ERAIKINAREN GEHIENEN OKUPAZIOA (m2)	-	1.828,46	-	1.934 (sotoan)	BAI egokitu dezake	
ERAIKINAREN PROFILA	II+BS+I (altuera 12 m gehienez)	II+BS+I (altuera 12 m gehienez)	II+BS+I	II+II (altuera 13 m gehienez)	BAI egokitu dezake	

EGITURAZKO ZEHAZTAPENAK:

Egiturazko zehaztapenak betetzen ditu aurkeztutako proposamenak. Sestragaineko eta sestrapeko eraikigarritasuna konputatzerakoan kontuan hartu dira Tolosako HAPOko Araudi Orokorreko 52, 54 eta 53.C artikulua. Horregatik erdisotoaren zati bat sestragaineko solairutzat hartzen da eta beste bat sestragainekotzat. Eraikuntza proiektuan eta obran derrigorrez bete beharko da zehaztutako profila (sotoa+erdisoto+II) eta sestrapeko eta sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna.

52. artikulua. Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa

(...)

— Sotoko solairua: Bertara sartzeko zatian izan ezik, sestrapean kokatuta dagoen solairua, nahiz lurperatua nahiz erdilurperatua, kasu honetan beti 1,20 m-tik behera, espazio eraikigabe publiko zein pribatu perimetralaren sestratik neurtuta.

— Erdisotoko solairua: Ez sototzat ez behe-solairutzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituen zati batean lurperatutako solairua. Solairu bat erdilurperatutzat hartuko da bere fatxadetako bat edo gehiago sestra gainean azaleratzen denean 1,20 metrotik gorako altueran.

— Behe-solairua: Oso-osorik sestra gainean edo bere fatxada guztietan sestraren azpitik 1,20 metro baino gutxiagora dagoen eraikuntzaren solairua. Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke.



54. artikulua. Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

1. Oro har, eta eraikigarritasuna zehazteko tratamenduaren eta erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira eraikuntzaren behegaina, behe-solairua eta goiko solairuak, eta sestrapeko solairutzat sotoak.

Bestalde, ezaugarriak eta baldintzazaileak kontuan harturik, **erdisotoak nahiz sestra gaineko solairutzat nahiz sestrapeko solairutzat hartu ahal izango dira**. Horri dagokionez, Plan Orokor honen arau partikularretan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

ERABILERAK:

Proposatutako erabilerak bateragarriak dira b.10 industria lursailentzat HAPOK definitzen dituenekin (9 eta 13. Artikuluen arabera). 2.000 m²(s)-tik gorako azalera duenez 5. Kategoriako hirugarren sektoreko erabilera proposatzen da, eta azpiesparru horri dagokion Plan Berezian baimentzen dira kategoria horretako erabilera komertzialak eta hotel erabilerak.

9. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

2.2. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A. Honako irabazizko jarduera hauek hartuko dira halakotzat:

- **Hotel-erabilera.**
- **Merkataritza-erabilera.**
- Bulego-erabilera.
- Jolas-erabilera.
- Osasun-erabilera.
- Laguntza-erabilera.
- Erabilera soziokulturala.
- Irakaskuntza-erabilera.
- Kirol-erabilera.
- Turismo-kanpalekuen erabilera

(...)

C. Merkataritza-erabilerek honakoak bilduko dituzte:

- Jendaurrean mota guztietako artikulua eta produktuak saltzea, handizka zein txikizka.

(...)

e) 5. kategoria: 2.000 m²(s)-tik gorako azalera erabiltzen duten merkataritza-jarduerak.

Plan Orokor honetan berezitateko jarduera ekonomikoetara zuzendutako zona globaletan («B.10» eta «B.20» tipologiako zonak) ezartzeko baimena eta/edo debekua zona horien hirigintza-erregimena arautzen duten baldintzetan emango da.

(...)

Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren eraikuntza eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

Hiri-plangintzak, udal-ordenantzek edo udalak, jarduera hauei dagokien udal-lizentzia ematerakoan, aparkaleku-zuzkidurari buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena.



PLAN BEREZIAK BAIMENDUTAKO ERABILERAK

“SECCION 2.1.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 25.- Otros Usos autorizados

***Usos comerciales:**

Se autoriza la implantación de usos comerciales en esas parcelas, hasta el máximo de los de 5.ª categoría, incluida. En este caso específico y dada la convalidación que el Plan General efectúa de la Modificación de Normas Subsidiarias aprobada el 22-7-2003 se autoriza también el uso comercial de 5ª categoría toda vez que no se establecía limitaciones al uso comercial.

*** Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.”**

JABARI PUBLIKOA ETA PRIBATUAREN BANAKETA:

Antolamendu xehatuari dagokionez, zuzkidura publikoak doitzen dira eta horren ondorioz lursail pribatuaren azalera gutxitu egiten da eta jabari publikoko azalera gehitu (Lursailaren azalera lehen 2.610,59m2koa zen eta orain 2.529m2koa eta zuzkidura publikoen azalera lehen 1.341,32 m2 eta orain 1.422m2). Doitze hori egoki ikusten da jabari publikoko azalera ez delako gutxitzen, gehitu baizik. Dena den, 2012ko urriaren 31ean behin betiko onartu zen Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa izapidetu beharko da antolamendu xehatuaren aldaketa hauek egokitzeko.

- **URBANIZAZIO, ERAIKUNTZA, ETA INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO UDAL ORDENANTZAK BETETZEA:**

Eraikuntza proiektuan eta obran bete beharko dira, besteak beste, Urbanizazio, eraikuntza, eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzetako baldintza hauek:

1. Aparkalekuei dagokienez, udal ordenantzetako 92.2 eta 98. artikuluen arabera ibilgailuentzako aparkaleku-plaza bat gaitu beharko da aurreikusitako 100 m²(s)-ko erabilera edo jarduera nagusientzat; eta, 99. artikuluen arabera, bizikletentzako aparkaleku plaza 1 ere aurreikusi beharko da 100 m²(s)-ko.
2. Zamlanetarako espazioei dagokienez, 91. Artikulua bete beharko da.

- **PLANAREN OHIKO INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA:**



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

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

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

- **TXOSTEN SEKTORIALAK:**

Xehetasun azterlanaren eremua Oria ibaiaren eta GFAko eskumeneko errepide sarearen zaintza eremuetan dago. Jaso dira Ur agentzia eta Kantauriko konfederazioko eta GFAko Errepide Saileko aldeko txostenak; baita Gipuzkoako Urak-en aldeko txostena ere. Baimen horietan jasotako baldintzak bete beharko dira

3.- ONDORIOA:

Beraz, kontuan izanda xehetasun azterlanak antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adierazi, zuzendu edo osatu ditzakeela eta bolumenen berrantolaketa egin dezakela (ikus 2/2006 lurzoruaren legeko 73. artikulua), eta proposatutako aldaketak justifikatuta daudela, ez da eragozpenik ikusten xehetasun azterlanari behin betiko onspena eman ahal izateko honakoak kontuan izanda:

- Aurretik aipatutako txosten sektorialetan jasotako baldintzak bete beharko dira uneoro.
- 15 eguneko epean 2024ko martxoaren 21ean aurkeztutako Xehetasun Azterlana eta 2024ko irailaren 12an aurkeztutako dokumentazio osagarria bateratzen dituen Xehetasun Azterlanaren Testu Bategina aurkeztu beharko da.
- Eraikuntza proiektuan eta obran derrigorrez bete beharko da zehaztutako profila (sotoa+erdisotoa+II) eta sestrapeko eta sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna ezingo da inolaz ere gainditu.



- 2012ko urriaren 31ean behin betiko onartu zen Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa izapidetu beharko da antolamendu xehatuaren aldaketak egokitzeko.
- Eraikuntza proiektuan eta obran bete beharko dira, besteak beste, Urbanizazio, eraikuntza, eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzeta 91, 92, 98 eta 99 artikulua aparkalekuei eta zamalanetako espazioei dagokienez.

BIGARRENA.- 2024ko martxoaren 21ean, hirigintzako Tekniko Juridikoak idatzitako txosten juridikoan (MAU24041) jasotakoa:

<< (...)

ZUZENBIDEZKO OINARRIAK

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

- a. Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerroakurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.*
- b. Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egin beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzorua kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.*
- c. Urbanizazio-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.*

II. Aplikatu beharreko legeria honakoek ezartzen dute:

- *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73., 74., 85. eta 98. artikulua.*
- *Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 4., 7., 33. eta 37. artikulua.*
- *Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 11. artikulua, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.*
- *Ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuak onartutako Lurzorua Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatzeko eta aplikatzeko Plangintzako Erregelamenduaren 65., 66., 120., 121. eta 140. artikulua.*
- *Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j), 22.2.c) eta 70.2 artikulua.*
- *Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 82. artikulua.*



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

IV. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 74. artikuluekin bat etorritik, xehetasun-azterlanek honako agiri hauek izango dituzte:

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

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

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

VII. Xehetasun azterlana onartzeko jarraitu beharreko prozedura honako hau da:

A. Xehetasun-azterlana izapidetzen hasi ondoren, eta ematen den txosten teknikoan xedatutakoaren arabera, Alkateari dagokio xehetasun-azterlana **hasieran onartzea**, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 98. artikuluan eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikuluan xedatutakoaren arabera; hiru hilabeteko epean. Tolosako Udalar dagokionez, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaion 2019/1228 Alkatetza Dekretuaren bidez.

B. Xehetasun-azterlana hasieran onesteak berez ekarriko du **lizentzien emakida etetea**, gehienez urtebeterako, plangintzaren xede den lurraldeko eremuetan, baldin eta eremu horien zehaztapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte.

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

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



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

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

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

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

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

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

AZTERKETA JURIDIKOA

Aplikatu beharreko legeria ikusita, adierazi daiteke 2024ko martxoaren 21ean aurkeztutako **5. Partzela eta «4.2 Autobiako irla» azpiesparruaren inguruneari buruzko Xehetasun-Azterlanaren** proiektua egokitzen dela legerian agindutakora.

Hala ere, ikusirik hirigintza buruak 2024ko martxoaren 21ean egindako txosten teknikoan (JM24_018) jasotakoa, kontuan izan beharko dira bertan ezarritakoak.

ONDORIOAK

Kontuan izanik aurrekariak, txosten eta aplikatu beharreko lege-xedapenak, hauxe da proposatzen dudana:

LEHENA.- «4. Guadalupe - Donostia etorbidea» esparruko, «B.10 Industria Erabilerako Zona», «4.2 Autobiako irla» azpiesparruko Xehetasun-Azterlan proiektuari, 2024ko martxoaren 21ean aurkeztutako bertsioa, **hasierako onespena ematea**.



Beti ere, kontuan izanik hirigintza buruak 2024ko martxoaren 21ean egindako txosten teknikoan (JM24_018) jasotakoa.

BIGARRENA.- Xehetasun-azterlanaren proiektua jendaurrean jartzea hogeit egunez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean, Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Atarian eta udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarritz.

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

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

HIRUGARRENA.- Zuzenean ukitutako jabeei eta gainerako interesdunei, xehetasun-azterketaren lurralde-eremuan daudenei, jakinaraztea. >>

Tolosako udaleko Lurraldea Batzordeak, 2024ko azaroaren 20an 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, Aitor Agirresarobe Murgi, 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.- BEHIN BETIKO onespena ematea «4. Guadalupe - Donostia etorbidea» esparruko, «B.10 Industria Erabilerako Zona», «4.2 Autobiako irla» azpiesparruko Xehetasun-Azterlan proiektuari, 2024ko martxoaren 21ean aurkeztutako bertsioa eta 2024ko irailaren 12an aurkeztutako dokumentazio osagarriari, honako baldintzak kontuan izanda:

- 15 eguneko epean 2024ko martxoaren 21ean aurkeztutako Xehetasun Azterlana eta 2024ko irailaren 12an aurkeztutako dokumentazio osagarria bateratzen dituen Xehetasun Azterlanaren Testu Bategina aurkeztu beharko da.



- Espedienteko txosten sektorialetan jasotako baldintzak bete beharko dira uneoro (Ur agentzia eta Kantauriko konfederazio Hidrografikokoak, GFAko Errepide Sailekoak eta Gipuzkoako Uraken txostenetan jasotakoak).

BIGARRENA.- Ohartaraztea honakoak ere kontuan izan beharko direla azpiesparru honetako ondorengo espedienteak izapidetzerakoan:

- 2012ko urriaren 31ean behin betiko onartu zen Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa izapidetu beharko da antolamendu xehatuaren aldaketak egokitzeko.
- Eraikuntza proiektuan eta obran derrigorrez bete beharko da zehaztutako profila (sotoa+erdisotoa+II) eta sestrapeko eta sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna ezingo da inolaz ere gainditu.
- Eraikuntza proiektuan eta obran bete beharko dira, besteak beste, Urbanizazio, eraikuntza, eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzetako 91, 92, 98 eta 99 artikulua aparkalekuei eta zamalanetako espazioei dagokienez.

HIRUGARRENA.- Behin betiko onartutako Xehetasun Azterlana Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistrora bidaltzea artxibatu dezan.

LAUGARRENA.- Behin betiko onarpenaren iragarkia Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean eta dagokion lurralde historikoan zabalkunde handiena duen egunkarian edo egunkarietan argitaratzea. Eta baita udaletxeko iragarki-oholean eta Udalaren web orrian ere.

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, Garbiñe Marzol Ormazabal, Xarles Iturbe Pasaban, Biotxa Agirre Ugalde, Leire Zubeldia Rezola, Javier Zabala Sastre, Ainhoa Dominguez Landa, Patxi Amantegi Zubiria, Iker Uson Gonzalez eta Jose Maria Villanueva Telleria.



TOLOSAKO
UDALA

2024IPLE0014

Beraz, Udalbatzak, aho batez, behin betiko onespena eman dio «4. Guadalupe-Donostia etorbidea» esparruko «4.2. Autobiako irla» azpiesparruko xehetasun-azterlanari.

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

O.e.

**ANTOLAKUNTZA LAN ESPARRUKO
ZINEGOTZI DELEGATUA**

**IDAZKARIA
BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ**



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024IPLE0014-4- 4.2. Autobiako irila/4- 4.2. Autobiako irila ()