



FRANCISCO JAVIER ARANIGURÍA RODRIGO, Tolosako Udaleko idazkari akzidentala.

NEUK ZIURTATUA:

Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, bi mila eta hogeita bosteko urtarrilaren hogeita zortzian egindako bilkuran, bestek beste, honako erabakia hartu du:

2. **«13 LASKOAIN» ESPARRUKO «13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37» AZPIESPARRUKO JABE BAKARREKO BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUA. HASIERAKO ONESPENAREN ONDOTIK AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK EBATZI ETA BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA.**

IKUSIRIK

LEHENA.- 2024 urriaren 4an, Jaitzubia Barri SL enpresak, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkaturik, Tolosako Udalean erregistro elektronikoa bitartez (2024-12675 sarre-
ra zenbakia) «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpies-
parruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektua aurkeztu zuela.

BIGARRENA.- 2024ko urriaren 11n, hirigintza buruak aldeko txostena (*JM24-0064*),
baldintzatua, egin zuela eta 2024ko urriaren 18an, berriz, hirigintzako tekniko juridikoak
(MAU240133.1)

HIRUGARRENA.- 2024ko urriaren 22an, Tokiko Gobernu Batzarrak, erabaki zuela hasie-
rako onespenera ematea «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua
37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuari; behin betiko onespenerako
zenbait zuzenketa aurkezteko baldintzapean.

LAUGARRENA.- 2024ko urriaren 29an, udalak hartutako erabakia interesdunei jakinarazi
zitzaiela.

BOSGARRENA.- 2024ko urriaren 31n, erabakia GAO (211zk.) argitaratu zela eta
2024ko azaroaren 5ean, berriz, El Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Atarian. Hala,
iragarkia udaleko iragarki-oholean egon zela ikusgai 2024ko urriaren 31tik abenduaren 5a
bitarte; baita, udaleko egoitza elektronikoan ere.

SEIGARRENA.- 2024ko abenduaren 16an, Jaitzubia Barri SLri jendaurrekoan aurkeztu-
tako alegazioa igorri zitzaiela.



ZAZPIGARRENA.- 2025eko urtarrilaren 13an, hirigintzako tekniko juridikoak jendaurrekoari buruzko txostena (MAU25003) egin zuela eta udaleko idazkari akzidentelak horren gaineko ziurtagiria egin zuela. Horren arabera, jendaurrekoan alegazio bat aurkeztu zela: 2024ko azaroaren 28an (sarrera zk. 2024-15016 zk.), Gonzalo Arrúe Portu letraduak, San Frantzisko 35, 39A eta Oria kalea 6 zenbakietako jabeakideen erkidegoak ordezkatuz, aurkeztutakoa.

ZORTZIGARRENA.- 2025eko urtarrilaren 13an, Jaitzubia Barri SLk udalean aurkeztutako alegazioen inguruko txostena aurkeztu zuela (sarrera erregistro zk. 2025-484).

BEDERATZIGARRENA.- 2025ko urtarrilaren 21ean, Jaitzubia Barri SLk, bere legezko ordezkariak ordezkatuta, «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuaren testuategina aurkeztu zuela (sarrera erregistro zk. 2025-933) behin betiko onespenerako. Eta, 2025eko urtarrilaren 23an (sarrera erregistro zk. 2025-1052), «04.1 plano» aurkeztu zuten testuateginaren osagarri gisa.

KONTUAN HARTURIK

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

BIGARRENA.- Aplikatu beharreko legeria honakoek ezartzen dutela:

A) Estatuko legeria:

- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina onartzen duen urriaren 30ekoa 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 4.2, 5.d eta e, 7, 13.2.c eta 14.c, 18, 25 eta V. Titulua (34-41 art.).
- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j), 70.ter1 eta 127.1.d) artikulua.
- Jabetza Erregistroan hirigintza-egintzak inskribatzeari buruzko den uztailaren 4ko 1093/1997 Errege Dekretuko 6. artikulutik 20. artikulura.
- *Ordezko gisa:*
 - Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuaren 97. artikulutik 102. artikulura.
 - Hirigintza kudeaketaren erregelamenduko (azaroaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretua) 172. artikulutik 174. artikulura.
- Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua.

- B) Euskal Autonomia Erkidegoko legeria:
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 42. artikulatik 49. artikulura eta 163. artikulua.

HIRUGARRENA.- «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuaren hasierako onespeneren ondotik aurkeztu den alegazioak honakoa jasotzen duela:

- SAN FRANTZISKO 35, 39A ETA ORIA KALEA 6 ZENBAKIETAKO JABEKIDEEN ERKIDEGOAK aurkeztutako alegazioa: Gonzalo Arrúe Portu letraduak ordezkaturata, Tolosako Udalean, 2024/11/28an (sarrera zk. 2024-15016) alegazio-idatzia aurkeztu zuen.

Aurkeztutako alegazio-idatzia, zazpi alegazioz eta erantsitako lau dokumentuz osatua dago; azken horietako hiru «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneren ondotik San Frantzisko 35, 39A eta Oria kalea 6 zenbakiko jabekekideen erkidegoek aurkeztu zituzten alegazioen kopiak dira eta, laugarrena berriz, 2021eko urriaren 17an Ur Agentziari igorritako kontsulta bati erantzuten dioen txostena da.

Laburbilduz, adierazitako zazpi alegazioetan honakoa azaltzen da:

LEHENENGO ALEGAZIOA.- Alegazio-jartzaileak aipamena egiten die ordezkutzen dituen jabekekideen erkidegoek «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneren aurka tartekatuz zituzten alegazioei eta, alegazio-idatzi horiek, erantsitako dokumentu gisa (1., 2. eta 3. dokumentuak) atxikitzen ditu.

BIGARREN ALEGAZIOA.- Alegazio-jartzaileak adierazten du «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuak ez duela Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak araututakoa garatzen, baizik bere ustez legez kontrakoa den xehetasun-azterketaren aldaketan jasotako "planeamendu berria". Hori horrela, adierazten du birpartzelazioak esleitzen duen aprobetxamendua xehetasun-azterketaren aldaketan jasotako eraikuntzetan egiten dela eta ez Plan Orokorrak aurreikusten zituenetan. Adierazitakoa azalduta, alegazio-jartzaileak baieztatzen du badela lehen arrazoi bat birpartzelazioa deuseztatzeko; izan ere, argudiatzen du birpartzelazio-proiektuaren hasierako onspena xehetasun-azterketaren aldaketaren behin beti



ko onespina baino lehen eman dela eta, beraz, San Frantzisko 35 zenbakiko jakbekide erkidegoen arrapalari buruz xehetasun-azterketaren aldaketan onartutako alegazioan jasotakoa ez dela birpartzelazio-proiektuan jaso.

Hori horrela, adierazten da birpartzelazio-proiektuaren hasierako onespina hori erabat deuseza dela; oinarri duen plangintza-tresna (xehetasun-azterlanaren aldaketa) onartu aurretik egin delako, eta, gainera, aldatu egin delako. Hau da, azpimarratzen da aurretiko plangintza irmorik gabe kudeatu dela, hots, "etxea teilatutik hasi dela".

HIRUGARREN ALEGAZIOA.- Alegazio-jartzaileak aipatzen du birpartzelazioari buruz formulatzen diren gainerako alegazioak, funtsean, aipatutako xehetasun-azterketaren aldaketari buruz formulatutako berberak direla, baieztatuz birpartzelazioa xehetasun-azterketa horretan oinarritzen dela. Horrela, xehetasun-azterketa Zuzenbidearen aurkakoa dela jota, ulertzen du arrazoi berberengatik xehetasun-azterketa ere hala dela. Are gehiago, baieztatzen du xehetasun-azterketa deuseza dela bai edukiagatik (xehetasun-azterketaren bitartez HAPO aldatu nahi delako) bai prozeduragatik (azkarrago joateko legez kanpoko bidea hartu nahi delako).

Alegazio-jartzaileak adierazten du jarduketa honen guztiaren oinarritzko gaia dela HAPOk eremu horretarako aurreikusitakoaren aldean egin den aldaketa, izan ere, argudiatzen du HAPOk bi eraikin berri eraikitzea ezartzen zuen bitartean, xehetasun-azterlanaren aldaketaren eta birpartzelazioaren antolamendu berriak eta desberdinak aurreko eraikina mantentzea/finkatzea proposatzen dutela, eta gainerako aprobetxamendu pribatiboa atzealdeko eraikinera eramatea, zeina altuago eta zabalago aurreikusten den.

Hala, gehitzen da esanez xehetasun-azterketaren aldaketan jasotako atzeko eraikina ez datorrela bat HAPOkoarekin, eta birpartzelazioan jasotakoa, berriz, aurreko biak ez bezalakoa dela; gehituz, instrumentu horien aurreko hiru eraikinak ere desberdinak diruditela. Hau da, argudiatzen du instrumentu bakoitzak atzealdeko eraikin bat eta aurrealdeko eraikin desberdin bat aurreikusten dituela, arau-hierarkia alde batera utzita.

HAPOko, xehetasun-azterketaren aldaketako zein birpartzelazioko planoetako irudi bana atxikitzen ditu.

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

Alegazio-jartzaileak hitzez-hitz kopiatzen du «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespinen ondotik aurkeztutako alegazioan San Frantzisko pasealekuko 35. zenbakiko garajeetara sartzeko zortasuna eta arrapalari buruz adierazi zuena. Era berean, osorik eta



hitzez-hitz kopiatzen du udalak alegazio hori partzialki onartzeko erabilitako argudiaketa ere.

Hala, alegazio-jartzaileak argudiatzen du birpartzelazio-proiektuak ere ez duela zortasun hori aurreikusten eta, horren aurka daudenez, zortasun hori birpartzelazioan sartzeko eskaera egiten du. Era berean, gehitzen du esanez birpartzelazioaren ondorioz sortutako finka berriek San Frantzisko 35 zenbakiko garajerako bide-zorraren eskubidea jaso behar dutela.

Amaitzeko, Ur Agentziak zortasunaren alde txostena eman zuela aipatzen da (4. dokumentua).

BOSGARREN ALEGAZIOA.- Alegazio-jartzaileak aipamena egiten dio Tolosako Udalean 2024ko azaroaren 14an udal-ordezkariekin izandako bileraren ondotik jasotako krokis batzuei, adieraziz eraiki nahi den "mamotretoa" begien aurrean inbaditzailea eta onartezina dela. Hala, krokis horiek eransten dira kolore gorritz nabarmenduta fatxadak mugakideetatik aterako dena, bai lerrokaduran bai altueran. Aurrealdea inbaditzea izango dela ere aipatze da. Era berean, sustatzaileak Interneteko bere webgunean argitaratutako fotomuntaketak ere eransten dira.

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

Alegazio-jartzaileak hitzez-hitz kopiatzen du «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneren ondotik aurkeztutako alegazioan aurreikusitako lerrokadurak, altuerak eta eraikigarritasunari buruz adierazi zuena. Hala, atzeko eraikin berriaren lerrokadurari dagokionez, lehendik alegatutakoari gehitzen dio eraikin horrek ez dioala, inola ere, eraikin mugakideen lerrokadurari jarraitzen eta birpartzelazio-proiektuko 05 eta 07 planoei egiten die erreferentzia horren isla gisa.

Horrela, aintzat harturik «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneren ondotik aurkeztutako alegazioei erantzuteko udalak xehetasun-azterketen inguruan erabili zuen argudiaketa, alegazio-jartzaileak guztiz aurka dagoela adierazi eta hitzez-hitz eta literalki honakoa adierazten du:

«1º).- Un Estudio de Detalle es lo que dice su nombre: de detalle. Es decir, que no se puede a través de un Estudio de Detalle realizar modificaciones sustanciales en el planeamiento, sino únicamente afinar pequeñas modificaciones. El artículo 19 del Plan General que menciona el Ayuntamiento señala: "*Vinculación normativa y régimen de reconsideración de las determinaciones de calificación pormenorizada. <<...>3. Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formula-*



ción de estudios de detalle en los siguientes supuestos: — Reajuste de las ordenanzas particularizadas de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle". Las sustanciales modificaciones de planeamiento operadas en la Modificación del Estudio de Detalle y acogidas en la Reparcelación están fuera de "los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle".

2º).- La Modificación del Estudio de detalle y la Reparcelación contemplan un sustancial cambio estructural desde un punto de vista conceptual de las edificaciones previstas por el Plan General, cuestión que escapa de su ámbito de actuación y que lo tiñe de nulidad. Esta cuestión se aprecia gráficamente en los tres distintos modelos de edificios que el Plan General, la Modificación del Estudio de Detalle y la Reparcelación prevén y que hemos reflejado en las páginas 3 y 4 de este escrito.

La diferencia sustancial está en que mientras el Plan General prevé dos nuevos edificios, uno delantero bajo y uno trasero más alto, ambos de uso y aprovechamiento privativo, la Modificación del Estudio de Detalle y la Reparcelación prevén (con sus diferencias) consolidar el actual edificio delantero, constituyéndolo en dotacional y con una última planta de aprovechamiento privativo, y un enorme edificio trasero de aprovechamiento privativo.

Es decir, que la Modificación del Estudio de Detalle y la Reparcelación alteran la naturaleza del edificio delantero, que pasa de nuevo edificio de aprovechamiento privativo en el Plan General, a consolidado edificio "mixto" dotacional y de uso privativo en aquéllos.

A juicio de esta parte este cambio de naturaleza es sustantivo, estructural, y no puede realizarse con una Modificación del Estudio de Detalle ni con una Reparcelación, lo que tiñe a ambos de nulidad.

3º).- La parte estructural del Plan General contempla una serie de prescripciones que, pese a lo defendido por el Ayuntamiento pretendiendo desviando la atención a la parte pormenorizada de tal Plan, sí se ven modificadas por el Estudio de Detalle y por la Reparcelación, luego se incurre en nulidad. Así en varios puntos estructurales del Plan General:

- En cuanto a la edificabilidad. Así, el Plan General (pág. 10.475 del BOG) señala:

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta».
(Superficie: 113.656 m²).

1.1.1. (Sub)ámbito «13.1 Paseo San Francisco 37».

A. Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.847 m²(t).

— Bajo rasante: 3.280 m²(t).

Hemos acreditado en las páginas 33 y siguientes que esta edificabilidad ha sido ampliamente superada, sin que este Ayuntamiento haya podido probar lo contrario.

-En cuanto a la forma de las edificaciones el Plan General (pág. 10.475 del BOG) establece:

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán equivalentes a los de las edificaciones existentes en el entorno.

La forma de las edificaciones establecidas por la Modificación del Estudio de Detalle y de la Reparcelación en absoluto son equivalentes a las de las edificaciones del entorno. Véanse los croquis y fotografías que hemos aportado (págs. 20-22 de este escrito) en lo que se aprecia que ese enorme edificio trasero es más alto (distinta altura), ancho (distintas alineaciones) y tiene una cubierta distinta (plana) a los edificios del entorno.

-En cuanto al régimen jurídico de la edificabilidad residencial el Plan General (pág. 10.476 del BOG) establece:

- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- Edificabilidad residencial de promoción libre (100%): 2.352 m²(t).
 - Edificabilidad residencial total: 2.352 m²(t).

Mientras que la Reparcelación contempla una edificabilidad muy superior, de 199'07m² de "vivienda usada" en el edificio delantero y de 2.497'93m² de vivienda libre nueva en el trasero, total, 2.697m². Y añadir a ello los 630m² de lo que ahora llaman dotación local.

PARCELA	SUPERFICIE m2	USOS	Edificabilidad	Coefficientes	UVUs
			m2	Homogenización	TOTALES
P-1	496,00 m2	Vivienda Libre Usada	199,07 m2	1,3385	266,4482
		Dotación local (terciario)	630,00 m2	0,0000	0,0000
		Subtotal	829,07 m2		266,4482
P-2	1.051,00 m2	Vivienda Libre Nueva	2.497,93 m2	1,0000	2.497,9300
		Aparcamiento B/R	3.084,00 m2	-0,0774	-238,7119
		Terciario	150,00 m2	0,5348	80,2215
	Subtotal	5.731,93 m2		2.339,4396	
TOTAL	1.547,00 m2		6.561,00 m2		2.605,8878

Y a ello, además, se ha de añadir la necesaria superficie que habrá que dotar para establecer un acceso a esa "vivienda libre usada" de 199'07m² de la planta alta (cuarta) del edificio delantero, puesto que necesariamente tal acceso deberá ser privado y propio, y no a través del elemento dotacional, lo cual supone sumar cuanto menos, otros 60m². Luego se incumple esta prescripción estructural.

-En cuanto a la altura el Plan General (pág. 10.477 del BOG) establece:

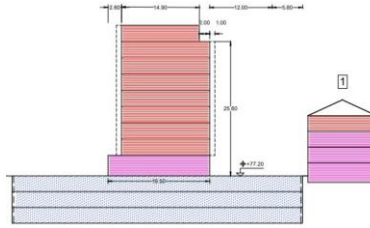
— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de primer orden (anchura igual o superior a 12 m): 18,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 5 plantas altas.

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de segundo orden (anchura inferior a 12 m): 15,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 4 plantas altas.

Mal casa la previsión de la modificación del Estudio de Detalle y de la Reparcelación, que se van a un edificio trasero de 28'60m² de altura y 8 plantas (7 + ático) como expresamente recoge la Modificación, alejándose absolutamente de las alturas del entorno:



En definitiva, la Modificación del Estudio de detalle y la Reparcelación alteran sustancialmente varias prescripciones estructurales del Plan General, luego son nulos».

ZAZPIGARREN ALEGAZIOA.- Prozedurari buruzkoa.

Alegazio-jartzaileak «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneren ondotik aurkeztutako alegazioan prozeduraren inguruan jasotako argudiaketa bera jasotzen du.

Adierazitako guztiarengatik, alegazio-jartzaileak **ESKATZEN** du adierazitako alegazio horiek aurkeztutzat har daitezela aipatutako birpartzelazioaren aurka, ordezkaturako jabekideen elkartearen lerrokadurei, altuerari, eraikigarritasunari eta argi zein bisten afekzioari dagokionez; ez dadila onartu parametro horiek Plan Orokorrean egokitzen ez diren bitartean, eta, bestela, deuseztat jo dadila; San Frantzisko 35eko jabekide erkidegoko garaje-plantaren zortasuna sartzea erabaki dadila; eta, hala badagokio, legez ezarritako prozedurari jarraitzea babesgabetasunik sortu gabe.

LAUGARRENA.- Adierazitako alegazioen aurrean hirigintzako tekniko juridikoak egingadako **AZTERKETA JURIDIKOAN** jasotakoa:

«Ikusirik espediente honen baitan aurkeztutako alegazioen edukia, hein handi batean, aurretik «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneran jabekide erkidego horiek aurkeztutako alegazioen bera dela, txosten hau izenpetzen duenak aurretik aurkeztutako alegazio horiek erantzuteko egingadako txostenera lotzen da eta bertan jasotakotik abiatzen da.



▪ LEHENENGO ALEGAZIOA.

Alegazio-jartzaileak ondo dioen moduan ordezkatzan dituen jabekideen erkidegoek «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneraren aurka alegazioa bana aurkeztu zuten. Hala, Udaltzako Batzark, 2024ko urriaren 31n, egindako Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, zati batean onartu zituen; hain zuzen, onartu zen San Frantzisko 35 zenbakiko jabekideen garajera sartu ahal izateko arrapala zabaltzeko aukera eta, beraz, San Frantzisko 37 azpiesparruko sotoko lerrokadurak aldatzea; etorkizunean Udala eta bizilagunen artean dagokion Hitzarmena izenpetu eta arrapala zabaltzeko aukera egingarria izan dadin.

Adierazitako alegazioak aipatzeaz gain, ez dago bestelako eskaerarik. Beraz, ez dago osorik edo zati batean baisteko edo ezestekorik.

▪ BIGARREN ALEGAZIOA.

Alegazio-jartzaileak baieztatu bezala Tokiko Gobernu Batzarrak 2024ko urriaren 22an erabaki zuen «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuaren hasierako onspena eta, Udaltzako Batzark, 2024ko urriaren 31n egindako Ohiko Osoko Bilkuran erabaki zuen «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren behin betiko onspena.

Legaan aurreikusita dago plangintza-tresnak eta kudeaketa-dokumentuak batera eta aldi berean izapidetzea, betiere behin betiko onarpen tresna horien arau-hierarkia errespetatuz egiten bada. Hala, Hirigintza Kudeaketaren Erregelamenduak (81 zein 101.2 artk.) zehazki aurreikusten du aukera hori birpartzelazio-proiektuari dagokionez. Beraz, zentzu horretan ez dago arrazoirik birpartzelazio-proiektua deuseztatzeko.

Esandakoaz gain, kontuan hartzekoa da talde idazleak 2024ko irailaren 18an udalean «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onspenean aurkeztutako alegazioen inguruko txostena aurkeztu zuela, zeinak zati batean onartzea proposatzen zuen. Eta, hala, 2024ko urriaren 14an, sustatzaileak aurkeztutako Testu Bateginean jada egokitua zegoen San Frantzisko 37 azpiesparruko sotoko lerrokadura; etorkizunean San Frantzisko 35 zenbakiko jabekideen garajera sartu ahal izateko arrapala zabaltzeko aukera egingarria izan zedin. Hori horrela, behin betiko onspena testu bategin horri eman zitzaion.



Birpartzelazio-proiektura bueltatuz, nahiz eta «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuaren hasierako onespena «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren behin betiko onespena baino lehen eman, birpartzelazio-proiektuan jaso zen San Frantzisko 37 azpiesparruko sotoko lerrokaduraren aldaketa eta, baita, HAPOn «13 Laskoain» esparruari dagokion fitxa urbanistikoan jasotako sarbide- eta bide-zortasuna.

Esandakoarekin adierazten da birpartzelazio-proiektua bat datorrela indarrean dagoen hirigintza-antolamenduarekin eta lege ezarritako prozedura errespetatzen duela; ondorioz, alegazioa ezetsi egin behar da.

▪ **HIRUGARREN ALEGAZIOA.**

Alegazio-jartzaileak xehetasun-azterketa Zuzenbidearen aurkakoa dela jota, ulertzen du arrazoi berberengatik xehetasun-azterketa ere hala dela. Honela, gehitzen du xehetasun-azterlanaren aldaketaren eta birpartzelazioaren antolamendu berriak eta desberdinak aurreko eraikina mantentzea/finkatzea proposatzen dutela; HAPOn jasotatik aldentuz. Hala, baieztatzen du HAPOn, xehetasun-azterketan eta birpartzelazio-proiektuan aurreikusitako atzealdeko eta aurrealdeko eraikinak desberdinak direla.

Kontuan izanik orain izapidetzen ari den espedientea birpartzelazio-proiektua dela eta jada xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren inguruan aurkeztutako alegazioak erantzun eta ebatzi zirela, argitu nahi da San Frantzisko 37 zenbakian dagoen «Villa Sagrado Corazon» eraikina ez duela ez xehetasun-azterketak ez birpartzelazio-proiektuak mantendu edota finkatu; eraikin hori Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorren Katalogoan barneratuz finkatu baitzen. Horrekin batera, azaldu behar da hasieran onetsitako birpartzelazio-proiektuak xehetasun-azterketaren aldaketaren behin betiko onarpenean sartutako antolamendua zein eraikina, bere hegalkinekin, jasotzen duela. Beraz, ez da zuzena antolamendu alternatibo bat jasotzen duenik.

Nolanahi ere, kontuan izanik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 42. Artikuluak araututakoa, birpartzelazio-proiektuak ezin du antolamendua aldatu, artikulu horrek esleitzen dizkion eginkizunetara mugatu behar baita; proiektuak berak 1.5 atalean adierazten duen bezala. Ildo horretan, birpartzelazio-proiektuak ezin du antolamendua alde batera utzi eta, horregatik, xehetasun-azterketaren aldaketak diseinatzen dituen emaitza-partzelak baino ez ditu jasotzen. Hau da, Legez behartuta dagoena besterik ez du egiten.

Proiektua bat dator indarrean dagoen hirigintza-antolamenduarekin, eta, beraz, ezetsi egin behar da egindako alegazioa.



▪ **LAUGARREN ALEGAZIOA.**

Alegazio-jartzaileak adierazten du «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuak ez duela jasotzen HAPOn «13 Laskoain» esparruari dagokion fitxa urbanistikoan jasotako sarbide- eta bide-zortasuna. Baieztapen hori, ordea, ez da zuzena; birpartzelazio-proiektuko 42. orrian P02 lursail-orubeari dagokionez kargen atalean honakoa baitio:

«Los sótanos de la edificación a construir, con sus accesos, quedan gravados con servidumbre de acceso/paso a favor de la totalidad de los sótanos existentes y/o proyectados de las parcelas y espacios colindantes públicos y privados (San Francisco Atzekalea 39A; Paseo San Francisco 35; parcelas y terrenos ubicados en el patio de manzana ubicado entre las edificaciones del Paseo Pedro de Tolosa, la calle Oriá y San Francisco Atzekalea; etc.). De esa manera, a los sótanos existentes y/o proyectados en estas parcelas y terrenos podrá accederse a través de aquel sótano y del acceso al mismo. Sin perjuicio de su obligación de contribuir a los costes de construcción de los accesos y a su mantenimiento».

Beraz, baieztatu daiteke birpartzelazio-proiektuak betetzen duela alegazio-jartzaileak eskatutakoaren eta, ondorioz, aurkeztutako dokumentuan ez dela aldaketarik egin behar.

▪ **BOSGARREN ALEGAZIOA.**

Alegazio-jartzaileak atxikitutako krokisei buruzko aipamena egiten du baina, ez du eskaera zehatzik egiten ez eta hasieraz onartutako birpartzelazio-proiektuari buruzko aipamenik. Beraz, ez dago osorik edo zati batean baisteko edo ezestekorik.

▪ **SEIGARREN ALEGAZIOA.**

Alegazio-jartzaileak alegatzen du birpartzelazio-proiektuak HAPOn eta xehetasun-azterketan jasotakoaz bestelako antolamendua jasotzen duela, eta horrek, bere ustez, xehetasun-azterketaren aldaketari alegatutakoa indartzen duela, aurreikusitako lerrokadurei, altuerei eta eraikigarritasunei dagokienez. Hala, lehendik aurkeztutako alegazioan aspektu horiei buruz adierazi zuena hitzez-hitzez kopiatzen du.

Hirugarren alegazioari emandako erantzunean adierazienez, birpartzelazio-proiektuak xehetasun-azterketaren aldaketaren behin betiko onarpenean sartutako antolamendu bera jasotzen du. Birpartzelazio-proiektuak indarrean dagoen legeriaren arabera garatu besterik ez du egiten aurreikusitako antolamendua, ezin baitu alde batera utzi. Beraz, arau-hierarkia errespetatzen da.



Nolanahi ere, seigarren alegazioan azaldutako gaiak ez datoz bat birpartzelazio-proiektuarekin; izan ere, proiektu horren xedea ez da hirigintza-antolamendua, eta, gainera, ez du inolako eraikuntzarik baimentzen. Alegazioan jasotako gaiei buruzko txostena xehetasun-azterketaren aldaketa izapidetzean eman zen, eta Udalbatzako osoko bilkuraren 2024ko urriaren 31ko erabakiaren bidez ebatzi ziren.

▪ ZAZPIGARREN ALEGAZIOA.

Alegazio-jartzaileak «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketaren hasierako onespeneren ondotik aurkeztutako alegazioan prozeduraren inguruan jasotako argudiaketa bera jasotzen duenez, alegazio horri erantzuteko egindako txostenera lotzen natzaio eta alegazioa ezetsi zuen Udalbatzaren Ohiko Osoko Bilkuran 2024ko urriaren 31n hartutako erabakiari.

Orain izapidetzen ari den birpartzelazio-proiektuari dagokionean, esan behar da bera izapidetzeko prozedura Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 42. Artikuluan zein Hirigintza Kudeaketaren Erregelamenduko 101. eta hurrengo artikuluetan aurreikusitakoa dela. Beraz, Tolosako Udala legeaz aurreikusitako prozedura jarraitzen ari da eta alegazio-jartzailearen, eragindakoen eta, oro har, herritarren eskubideak bermatuz ari da izapidetzen. Ondorioz alegazioa ezetsi egin behar da».

BOSGARRENA.- Sustatzaileak aurkeztutako «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuaren testu bateginaren aurrean hirigintzako tekniko juridikoak egindako **AZTERKETA JURIDIKOA**:

«2025ko urtarrilaren 21 zein 23an, Jaitzubia Barri SLk, bere legezko ordezkariak ordezkaturik, aurkeztutako «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuaren testu bateginaren edukia aztertuta, ondorioztatzen da hasierako onespeneran ezarritako baldintza guztiak bete eta, beraz, birpartzelazio-proiektua egokitu zein zuzendu dela. Ondorioz, ez dago eragozpenik testu bategina behin betikoz onartzeko».

SEIGARRENA.- «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektua behin betiko onartzeko eskumena Alkateari dagokiola, hirigintza-kudeaketako egintza den heinean, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz. Tolosako Udalarik dagokionean, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaioela 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetza Dekretuz. Hortaz, organo horri dagokiola aurkeztutako alegazioak ebatzi eta behin betiko onespenera ematea.

Beraz, aurreko guztia aintzat hartuta, eta udal teknikariak egindako proposamena aztertu ondoren, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- EZESTE 2024ko azaroaren 28an (sarrera zk. 2024-15016 zk.), Gonzalo Arrúe Portu letraduak, San Frantzisko 35, 39A eta Oria kalea 6 zenbakietako jabe-kideen erkidegoak ordezkatzuz, AURKEZTUTAKO ALEGAZIOA, «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuaren hasierako onespenerari dagokionez, azterketa juridikoan adierazitako arrazoiengatik.

BIGARRENA.- BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuaren testu bateginari; 2025eko urtarrilaren 21 zein 23an,– erregistro zk. 2025-933/2025-1052, aurkeztutako dokumentuekin bat, Jaitzubia Barri SL enpresak, Compañía de las hijas de la caridad de San Vicente de Paul jabe bakarra ordezkatzuz, aurkeztuta eta Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia arkitektoak zein Sergio Tejedor Abad eta Fulgencio Gutierrez-Solana abokatuek idatzia.

HIRUGARRENA.- Behin betiko onspen erabakia hau, hasierako onspena argitaratu zen eran argitaratzea.

LAUGARRENA.- Erabaki hau alegazio-jartzaileari zein enpresa sustatzaileari jakinaraztea eta berri ematea eragindako jabe zein interesdunei; baita, udaleko Kontu-Hartzailatza eta Diruzaintza sailari ere.

BOSGARRENA.- Behin administrazio bidean irmoa denean, Birpartzelazio-proiektua formalizatzea [interesdunaren kargurako eskritura publikoaren bidez edo abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 113.1 artikuluan xedatutako solemnitaterik eta baldintzarik biltzen dituen administrazio-dokumentuaren bidez] eta, behin formalizatu ondoren, Tolosako Jabetza Erregistroan inskribatzea.

SEIGARRENA.- Jabetza Erregistroan inskribatu ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundian Hirigintzako eskumena duen Departamenduari zein Ogasun eta Finantza Departamenduari jakinaraztea.



TOLOSAKO
UDALA

2025IGBA0003

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

O.e.
ANTOLAKUNTZA LAN ESPARRUKO
ZINEGOTZI DELEGATUA

IDAZKARI AKZIDENTALA

ZIRIBORROA - BORRADOR

Plaza Zaharra, 6A - 20400 TOLOSA - Tel.: 943 65 44 66 - Faxe: 943 69 75 10 - e-mail: udate@tolosa.eus
www.tolosa.eus

14



EKS | CSV: **ESKU9b5f1804-5825-4bf4-ad63-f80819bb1012**

Egiatzatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2025IGBA0003-2- 13.1 San Frantzisko pasealekua ziurteg/2- 13.1 San Frantzisko

Digitalki sinatua:



Francisco Javier Araniguría Rodrigo

Udal Idazkari Akzidentala

Data: 2025/01/28 14:05:32



EKS | CSV: ZIRRIBORROA - BORRADOR

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>