



BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko Idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

Gobernu batzarrak, bi mila eta hogeita biko maiatzaren hogeita lauan, besteak beste, ondoren aipatzen den erabakia hartu du :

**4 BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA «13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37»
AZPIESPARRUKO URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMARI.**

Esparrua:	13. Laskoain
Azpiesparrua:	13.1 San Frantzisko pasealekua 37
Eskatzailea:	Jaitzubia Barri SL, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkatuta
Sarrera data:	2021/06/30 (2021-6487zk.) UJP dokumentua
(erregistro elektronikoz)	2021/12/16 (2021-11014 zk.) UJP dokumentua zuzendua
	2021/12/20 (2021-11123 zk.) Bermea
	2022/05/10 (2022-5484 zk.) UJP dokumentua zuzenduta
Espedientea:	2021H1130003
Erlazionatutako	2021H1070002 – Xehetasun azterlana
espedienteak:	2021H1140002 – Ituntze-hitzarmena

AURREKARIAK

Dokumentua	Data/Zk.	Oharrak
Urbanizatze Jarduketa Programa	2021/06/30	
<i>Xehetasun-Azterlanaren hasierako onespena TGBn</i>	<i>2021/09/07</i>	
Txosten teknikoa (JO21_039)	2021/10/18	Kontrakoa
Txosten teknikoa (JM21_057)	2021/10/25	Kontrakoa
Txosten juridikoa (MAU21_013)	2021/11/05	Kontrakoa
Udaleko Idazkari Akzidentalaren ziurtagiria TGBk hartutako erabakiaz	2021/11/10	Hasierako onespena ez ematea
Jakinazpenak: Jaitzubia Barri SL eta San Frantzisko 35 jabekideak	2021/11/29	
Urbanizatze Jarduketa Programa	2021/12/16	Berria, eskatutako zuzenketekin
Urbanizazio kargen %1eko bermearen aurkezpena udalean	2021/12/20	
<i>Xehetasun-Azterlanaren behin betiko</i>	<i>2022/01/27</i>	



onespena TGBn

Txosten teknikoa (JM22_005)	2022/01/31	Aldekoa, baldintzarekin
Aholkulari juridikoaren txostena	2022/02/09	Aldekoa, baldintzarekin
Txosten juridikoa	2022/02/10	Aldekoa, baldintzarekin
Tokiko Gobernu Batzarrerako akordio-proposamena	2022/02/10	Aldekoa, baldintzarekin
Udaleko Idazkariaren ziurtagiria TGBk hartutako erabakiaz	2022/02/17	
Jakinarazpenak interesdunei	2022/02/22	
Espedientearen informazio publikoa:		
Iragarkia GAO	2022/03/14 (49 zk.)	
Iragarkia Berria egunkarian	2022/03/16	
Iragarkia Tolosaldeko Atarian	2022/03/16	
Iragarkia Diario Vasco egunkaria	2022/03/17	
Iragarkia udaletxeko iragarki taulan	2022/03/14-	
Iragarkia udaletxeko web gunean	2022/04/12	
	2022/03/14	
Txosten juridikoa (MAU22027)	2022/05/03	Informazio publikoari buruzkoa
Urbanizatze Jarduketa Programa	2022/05/10	Berria, eskatutako zuzenketekin
Udaleko idazkariaren ziurtagiria	2022/05/19	Informazio publikoari buruzkoa
Txosten teknikoa (JM22022)	2022/05/19	Aldekoa, oharrarekin

- 2022ko maiatzaren 19ko hirigintza buruaren txostenean (JM22022), laburbilduz, honakoa dio:

“(…)

2.- AZTERKETA TEKNIKO:

Jaitzubia Barri SLk, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkatuta, Udalean aurkeztu du urbanizatze jarduketa-programaren (UJP) dokumentu berria (eskatutako zuzenketekin eta dokumentuekin).

Honako eduki hau dauka aurkeztutako UJP dokumentu berriak:

- 1. Memoria justifikatiboa, egikaritze-programazioarekin.*
- 2. Urbanizatze-proiektua.*
- 3. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.*
- 4. Planoak.*

Dokumentuaren edukiak bat egiten du lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155. artikulua eskatutako agiriekin.



2.1.- TXOSTENAREN HELBURUA:

Txosten honen helburua dokumentua aztertzea da, aurkeztutako Urbanizatzeko Jarduketa Programari behin betiko onespena eman aurretik.

2.2.- PROGRAMAREN XEDEA ETA EREMUA

Dokumentuaren memorian adierazten denez, beharrezkoa da UJP izapidetzea, eta honako justifikazio hau jasotzen da:

- a) La identificación de la actuación integrada, con la delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.*
- b) El régimen de la ejecución y su sistema de actuación.*
- c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de la actuación integrada y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.*
- d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.*
- e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y de edificación”.*

Beraz, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152.1 artikulua arabera UJPK jaso behar dituen zehaztapenak betetzen dira.

2.3.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA ETA XEHATUA BETETZEA

Urbanizatzeko jarduketa-programek ezin izango dute inola ere aldatu dagokion plangintzan ezarritako egiturazko antolamendua edo antolamendu xehatua. Hala ere, Egikaritze Unitateak aldatzeko aukerari eusten zaio, legean ezarritakoaren arabera.

Tolosako HAPOk, 2009ko martxoaren 3an behin betiko onartu zenak, 13.1 azpiesparruaren (San Frantzisko pasealekua 37) egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua ezartzen ditu.

Bestalde, 2022ko urtarrilaren 27an, behin betiko onartu zen azpiesparruaren xehetasun-azterlana, esparruaren antolamendu xehatua zehaztea helburu duena. Horretarako, lerrokadurak eta sestrak zehaztu eta HAPON ezarritako hegala aldatu dira, besteak beste.

Aurkeztutako dokumentuak azpiesparrurako onartutako egiturazko antolamendua betetzen du, baita aipatutako Xehetasun Azterlana ere.

2.4.- EDUKI TEKNIKO ETA URBANISTIKOA. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA

Aurkeztutako aurreproiektuak lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 153. artikuluan zehaztutako edukia betetzen du, eta eskatutako aldaketak sartu ditu.



2.5.- ESPARRUA GARATZEKO AURREIKUSITAKO EPEA; URBANIZAZIO- ETA ERAIKUNTZA-OBREN EPEAK ETA FASEAK

Hona hemen dokumentuaren eduki juridiko-urbanistikoaren 3.4 eta 3.5 ataletan proposatutako programazioa:

“- *Presentación del Convenio de Concertación ante el Ayuntamiento de Tolosa junto al presente PAU en el Ayuntamiento de Tolosa.*

- *Presentación del Proyecto de Reparcelación de Propietario Único del subámbito «13.1. Paseo San Francisco 37» del AAI N.º 7 del PGOU de Tolosa en un plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación inicial del PAU.*

(...)

- *Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización: Se presentará en un plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación inicial del PAU.*

- *Plazo para el inicio de las obras de urbanización: Teniendo en cuenta que las obras de urbanización y edificación serán simultaneas, las obras de urbanización se iniciarán al mismo tiempo que las de edificación y en un plazo máximo de un (1) mes desde la concesión de la licencia de edificación.*

- *Plazo para finalizar las obras de urbanización: Se finalizan en un plazo máximo de treinta (30) meses desde la licencia de edificación pues las obras de urbanización no podrán terminarse hasta que no se terminen las obras de edificación.*

- *Plazo para solicitar la licencia de edificación: Deberá solicitarse en un plazo máximo de un (1) mes desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.*

- *Plazo para iniciar las obras de edificación: Deberán iniciarse en un plazo máximo de un (1) mes desde la licencia de obras.*

- *Plazo para finalizar las obras de edificación: Se finalizan en un plazo máximo de treinta (30) meses desde la licencia de edificación.*

Kronograma ere erantsi da, aurreikusitako gehieneko epeekin:



	2021	2022												2023												2024												2025																			
	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII								
Ap. Def. del ED																																																									
Ap. Inicial del PAU																																																									
Presentación del CONVENIO																																																									
Presentación del PI																																																									
Plazo para presentación del PUR																																																									
Ap. Def. del PUR																																																									
Plazo para iniciar las obras de urb.																																																									
Plazo para finalizar las obras de urb.																																																									
Plazo para solicitar licencia de edificación																																																									
Licencia de edificación																																																									
Plazo para iniciar las obras de edificación																																																									
Plazo para finalizar las obras de edificación																																																									

UJPK urbanizazio- eta eraikuntza-fase bakarra ezartzen du.

2.6.- UDALARI DOAN LAGA BEHARREKO LURZATIEN PROPOSAMENA ETA EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNARI BURUZKO AZTERLANA

Ekonomia- eta finantza-bideragarritasun azterlanean zehazten dira lurzoruaren eragin-balioa eta komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetzaren balioa. Memoriaren 3.5. puntuaren arabera, 176.992,34 €-ko zenbatekoa duen Lurzoruaren Hondar-balioaren % 15 monetarizatzea proposatzen da

Baina balio horiek eguneratu egin beharko dira horiek eragiten dituen tresna onartzeko prozedura hasten den egunean, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 34. artikuluaen arabera. **Beraz, balio horiek eta homogeneizazio-koefizienteak Birpartzelazio Proiektuan berrikusi eta justifikatu beharko dira.**

2.7.- URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAK ALDERDI BATEK ESKATUTA IZAPIDETZEA

Programak jarduketa integratuaren esparruko urbanizazio-kargetarako aurreikusitako kostuaren % 1i dagokion bermea eratu dute (4.591,25 €). Lurzoru Legeko 158. artikuluaen arabera, urbanizazio obren gastuei dagokien %1ekoa da ezarri beharreko bermea. Baina aurkeztu den bermea handiagoa denez, onargarria da Kontuhartzaitzatik adierazitakoaren arabera.

Bestalde, eraikinaren eraispn obren gastua urbanizazio obren gastuen barnean txertatzeko eskatu zen. Eta zuzenketa hori barneratu da.



2.8.- TXOSTEN JURIDIKOA

Dagokion txosten juridikora jotzen da, gainerako gai juridikoei dagokienez.

3.- ONDORIOA

Beraz, aurreko ataletan azaldutakoaren arabera, honako hau PROPOSATZEN DA:

LEHENA.- BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko urbanizatzeko jarduketa programari (2022ko maiatzaren 10ean aurkeztutakoa)

BIGARRENA.- Ohartaraztea homogeneizazio-koefizienteak eguneratu egin beharko direla arrazoitzen dituen proiektua hasten den egunean eta, hortaz, aipatutako homogeneizazio-koefizienteak birpartzelazio proiektuan berrikusi eta justifikatu beharko dira. Beraz, Udalari dagokion % 15eko partaidetza eguneratuko da koefiziente horietan xedatutakoaren arabera.

HIRUGARRENA.- *Dagokion txosten juridikora jotzen da, gainerako gai juridikoei dagokienez”.*

ZUZENBIDEZKO OINARRIAK

I. Urbanizatzeko jarduketa-programari behin betiko onespena emateko prozedura.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152. artikuluan araututakoaren arabera, bizitegirako hiri-lurzoru finkatugabearen jarduketa integratuen garapena eta exekuzioa arautzea eta antolatzea Urbanizatzeko Jarduketa Programaren (UJP) bidez egin behar da. Honela, aipatutako legeak 152-158. artikuluetan UJP izapidetu ahal izateko beharrezkoa den edukia, agiriak eta izapidetza zehazten ditu.

Hain zuzen, honakoa arautzen da 155. artikuluan Urbanizatzeko Jarduketa Programaren behin betiko onespeneri buruz:

“4.– Alegazioren bat baldin badago, horiek jaso, ikusi eta aztertu ondoren, udalak behin betiko onespena emango dio urbanizatzeko jarduketa-programari gehienez ere bi hilabeteko epean, hasierako onespenerabakia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzen denetik kontatzen hasita. Epe hori erabakirik eman gabe bukatzen denean, behin betiko onartu dela iritziko zaio, betiere interesdunei jakinarazteko tramitea burutu baldin bada.

5.– Urbanizatzeko jarduketa-programaren behin betiko onespeneri buruzko erabakia edo presuntziazko egintza lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da, eta, horrekin batera, baita edukien laburpen bat ere. Laburpenean



honako hauek jasoko dira, gutxienez: eremuaren identifikazioa, sailkapena eta kalifikazioa; eremuari izendatutako hirigintza-erakigarritasuna; jarduketa-sistema; aurrekontua; eta urbanizatze lanak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egikaritzeko programazioa”.

II. Urbanizatzeko jarduketa-programari onespena emateko organo eskuduna.

Alkatetzari dagokio UJPri onspena ematea (Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 21.1.j) artikulua). Tolosako Udalarri dagokionez, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaion 2019/1228 Alkatetza Dekretuz; hortaz, organo horri dagokio UJPren behin betiko onspena ematea.

AZTERKETA JURIDIKOA

«13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko Urbanizatzeko Jarduketa-Programa onartzeko espedienteak aplikatu beharreko legerian ezarritako izapidetzeari jarraitu dio, beraz, behin betiko onspena eman daiteke.

Hala eta guztiz ere, UJPren memoriaren eduki juridiko-urbanistikoaren 3.6 atalean ez da guztiz arrazoituta gelditu, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Udalak duen partaidetzari buruz egindako proposamenean, zergatik egin behar den dirutan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena eta ez orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratuta. Beraz, nahitaezkoa izango da hori behar bezala arrazoitzea birpartzelazio-proiektuan.

Aurreko guztia ikusita, eta kontuan izanik udal teknikariek egindako txosten teknikoak zein juridikoa, aplikatu beharreko lege-xedapenak, eta udal teknikariak egindako proposamena aztertu ondoren, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- Behin betiko onspena ematea «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko urbanizatzeko jarduketa programari (2022ko maiatzaren 10ean aurkeztutakoa).

BIGARRENA.- Ohartaraztea homogeneizazio-koefizienteak eguneratu egin beharko direla arrazoitzen dituen proiektua hasten den egunean eta, hortaz, aipatutako homogeneizazio-koefizienteak birpartzelazio proiektuan berrikusi eta justifikatu beharko



dira. Beraz, Udalarri dagokion % 15eko partaidetza eguneratuko da koefiziente horietan xedatutakoaren arabera.

Honetaz gain, beharrezkoa izango da birpartzelazio-proiektuan behar bezala arrazoitzea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Udalak duen partaidetzari buruz egindako proposamenaren arabera zergatik egin behar den dirutan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena eta ez orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratuta (2/2006 Legea 27.5. artikulua).

HIRUGARRENA.- Behin betiko onespren erabaki hau, edukien laburpena barne, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzea. Halaber, Udalaren iragarki taulan zein egoitza elektronikoa ere eskuragarri jartzea.

LAUGARRENA.- Erabakia jarduketak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrei jakinaraztea.

Hala jasota gera dadin eta bidezko ondorioak izan ditzan, ziurtagiri hau egiten dut, Antolakuntzako zinegotzi delegatuaren onespenezkin, Tolosan, sinadura agertzen den datan.

O.e.
**ANTOLAKUNTZAKO
ZINEGOTZI DELEGATUA**

IDAZKARIA



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2022IGBA0012-San Frantzisko 37ko jarduketa programa/San Frantzisko 37ko