

BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, bi mila eta hogeita lauko azaroaren hemeretziaren egindako bilkuran, besteak beste, honako erabakia hartu du:

4. «20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA» AZPIESPARRUKO URBANIZATZE JARDUKETA-PROGRAMAREN LEHEN ALDAKETA. BEHIN BETIKO ONESPENA.

IKUSIRIK

LEHENA.- 2024H1130001 zenbakidun espedienteari, UJPren aldaketari buruzko espedienteari, dagozkion aurrekariak:

- Tokiko Gobernu Batzarrak, 2010eko urriaren 28ko bilkuran, besteak beste, erabaki zuen behin betiko onartzea «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparrua urbanizatzeko jarduketa-programaren (aurrerantzean, UJP) Testu Bateratua, Orubide, SAk sustatua eta Fiark Arquitectos SLk idatzia. (B.5.1.20.1/2010/0001 urbanizatze jarduketa-programa)
- Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko maiatzaren 28an, besteak beste, ondoren aipatzen den erabakia hartu du: Hasierako onespena ematea «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko urbanizatzeko jarduketa-programaren lehenengo aldaketa jasotzen duen dokumentuari. (2024ko maiatzaren 15ean aurkeztutakoa).
- Iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2024/06/07 (110 zk.) eta 2024/06/17ean (116 zk.) akats zuzenketa. Bestalde, udaletxeko taulan argitaratu zen 2024/06/17tik 2024/07/16ra bitartean eta web orrian 2024/06/17an. Azkenik, Berria eta Tolosaldeko Atarian 2024/06/18an eta El Diario Vascon 2024/06/24an argitaratu zen. Informazio publikoko epearen amaiera 2024/07/18an izan zen. Eta ez zen iradokizun/errekamaziorik jaso.

BIGARRENA.- Honako hauek dira adierazitako espedienteekin erlazionatutako gainontzeko espedienteak:

- **B.5.1.20.1/2009/0001 hiri ordenazioko plan berezia**
- **B.5.1.20.1/2010/0002 urbanizazio-proiektua**
- **B.5.1.20.1/2011/0001 birpartzelazio-proiektua**
- **B.5.1.20.1/2012/0001 hiri ordenazioko plan bereziaren aldaketa**
- **2021H105-0001. 20.1 AZPIEREMUAREN (AMAROTZ-PAPER FABRIKA) HAPBaren 2. ALDAKETA**

Tolosako Udalbatzak, 2024ko urriaren 31ean, egindako Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hau hartu zuen:

8. Bigarren aldaketa "20.1 amarotz paper-fabrika" azpiesparruari buruzko hiri-antolamenduko plan bereziari (ohiko ingurumen ebaluazio estrategikoaren mende). behin betiko onespena ematea.

- **2021IHTP0015 lankidetzaren hitzarmena**

KONTUAN HARTURIK

LEHENA.- Behean izenpetzen duen teknikariak egindako azterketa teknikoak:

II.1.- Txostenaren xedea

Txosten honen xedea dokumentua aztertzea da, aurkeztutako Urbanizatzeko Jarduketa Programa behin betiko onartu aurretik.

II.2.- Programaren helburua eta eremua

Programa honek honako alderdi hauek jaso eta arautzen ditu:

- Egikaritze-unitatearen mugaketa.
- Egikaritze-unitatea garatzeko jarduketa pribatuaren araubidea zehaztea.
- Birpartzelazio-proiektua aldatzeko proposamena aurkezteko epeak zehaztea.
- Ondoriozko orubeak eta egiteke dauden urbanizazio-obra eraikitzeko obra egiteko faseak eta epeak zehaztea.
- 2. faseko urbanizazio-obra eta orubeei lotutako lurak lagatzeko epeak.

Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152.1 artikularen arabera UJPak jaso behar dituen zehaztapenak betetzen dira.

II.3.- Egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua betetzea

Urbanizatzeko jarduketa-programek ezin izango dute inola ere aldatu dagokion plan-gintzan ezarritako egiturazko antolamendua edo antolamendu xehatua. Hala ere, egikaritze-unitateak aldatzeko aukera badute, legean ezarritako baldintzetan.

Tolosako HAPOk, 2009ko martxoaren 3an behin betiko onartuak, 20.1 azpieroaren egiturazko antolamendua definitu zuen. Bertan 20.1 Amarotz paper-Fabrika eremu hau garatzeko Plan Berezi bat idatzi behar zela jasotzen zen.

Osoko Bilkurak 2010eko irailaren 28an «Amarotzeko paper-fabrika 20.1» azpierzemua-
ren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bategina onartu zuen.

Tolosako Udalaren Osoko Bilkurak, 2013ko apirilaren 26an egindako bilkuran, hasie-
rako onarpena eman zion Amarotz Paper-fabrika azpiesparruko Hiri-antolamenduaren
Plan Bereziaren Aldaketa Puntualari.

Geroztik, Uraren Euskal Agentziak (URA) 2014an egindako uholde-arriskuaren egu-
neraketaren ondorioz antolamendu xehatua berriro aldatu behar izan da. Hala,
2024ko urriaren 31ean Tokiko Gobernu Batzarrak behin betiko onetsi zuen azpiespa-
rru horretako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketa eta honen ingu-
rumen-azterketa estrategikoa.

**Aurkeztutako dokumentuak azpierzemurako onartutako egiturazko antolamen-
dua betetzen du, eta baita behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Be-
reziaren bigarren aldaketak zehaztutako antolamendu xehatua ere**

II.4.- UJPak jaso behar duen dokumentazioa

Aurkeztutako dokumentuaren atalak honako hauek dira:

1. Aurrekariak, objektua eta dokumentuaren edukia.
2. UJPren zehaztapen juridiko-urbanistikoak.
3. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.
4. Eduki tekniko-urbanistikoa.
5. Kronograma.
6. Planoak.

**Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155.
artikuluaren arabera UJPak jaso behar dituen dokumentuak baditu.**

II.5.- Eduki tekniko-urbanistikoa. Urbanizazio-aurreproiektua

Urbanizazioaren lehen faseko obrak gauzatuta daude; beraz, aurkeztutako Aurre-
proiektuak 2. Faseko urbanizazio obrak zehazten ditu.

Antolamendu berriak aparkaleku publikoak egokitzea aurreikusten du, eta birnaturali-
zazio-irizpideekin eta drainatze jasangarriko hiri-sistema batekin diseinatuko da;
aisialdirako ere erabili ahal izango da. Gainerako espazioak ingurumen-eraberritze eta
birnaturalizazio xedea izango dute.

Cronograma Previsto 2ª Modificación PAU, Aprobación Definitiva (oct.24) Sub-Ámbito 20.1, Papelera Amaro, Tolosa	Año 2024												Año 2025												Año 2026												Año 2027												Año 2028												Año 2029											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC
Modificación PEOU (inc.E.A.E.), PAU, Convenio Cº y Pº Reparcelación	BOG 18-oct-22																																																																							
Aprobación Inicial de la Modificación del PEOU (4-oct-22, publicado B.O.G. 18-oct-22)	BOG 18-oct-22																																																																							
Aprobación Definitiva de la Modificación del PEOU																																																																								
Aprobación Inicial de la Modificación del PAU																																																																								
Aprobación Definitiva de la Modificación del PAU																																																																								
Convenio de Concertación																																																																								
Aprobación Inicial de la Modificación del Proyecto de Reparcelación																																																																								
Aprobación Definitiva de la Modificación del Proyecto de Reparcelación																																																																								
Fase-1. Etapa 0, Urbanización ya Ejecutada en 2014																																																																								
Fase-1. Etapa 1, Parcela 2.1 y Urbanización Complementaria																																																																								
Redacción Proyecto (básico y de ejecución)																																																																								
Licencia de Obras																																																																								
Autorizaciones Sectoriales																																																																								
Contratación Empresa Constructora de las Obras																																																																								
Ejecución de las Obras																																																																								
Recepción y Primera Ocupación																																																																								
Fase-1. Etapa 2, Parcela 2.2 y Urbanización Complementaria																																																																								
Redacción Proyecto (básico y de ejecución)																																																																								
Licencia de Obras																																																																								
Autorizaciones Sectoriales																																																																								
Contratación Empresa Constructora de las Obras																																																																								
Ejecución de las Obras																																																																								
Recepción y Primera Ocupación																																																																								
Fase-1. Etapa 3, Parcela 1 y Urbanización Complementaria																																																																								
Redacción Proyecto (básico y de ejecución)																																																																								
Licencia de Obras																																																																								
Autorizaciones Sectoriales																																																																								
Contratación Empresa Constructora de las Obras																																																																								
Ejecución de las Obras																																																																								
Recepción y Primera Ocupación																																																																								
Fase-2. Etapa 4, Urbanización General (pendiente de ejecución)																																																																								
Contrata y Redacción Proyecto Modificado de Urbanización (2ª Fase)																																																																								
Aprobación Ayto. Proyecto Modificado de Urbanización																																																																								
Autorizaciones Sectoriales																																																																								
Contratación Empresa Constructora de las Obras																																																																								
Ejecución de las Obras																																																																								
Recepción y puesta en uso																																																																								

Eskatutako aldaketak barneratu dira nahiz eta 2. faseko urbanizazio obrak 2028 urte bukaeran amaitzea aurreikusten den, 1. lursaileko eraikuntza-lanak amaitu baina urtebete lehenago. Kronograma egokia da.

II.7.- Udalari doan laga beharreko lurzatiaren proposamena

Lehen faseko urbanizazioa gauzatuta dago eta Udalak jasota. Bigarren faseari dagokionez, Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa onartu eta gero jabetza erregistroan Udalaren izenean inskribatuko da. Eta 1 lursaileko eraikinari lehen erabilera baimena ematerako gauzatu eta Udalak jasotzea aurreikusten da, 2030 hasierarako. Izan ere, aurretik, Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa izapidetu behar baita besteak beste.

II.8.- Urbanizatzeko jarduketa-programak izapidetzea

Jarduketa integratuari dagokion eremua urbanizatzeko programak aurreikusitako kostuaren % 1eko bermea eratzeko beharri dagokionez txosten juridikora bideratzen da.

II.9.- Txosten juridikoa

Gainerako gai juridikoei dagokienez txosten juridikora bideratzen da.

BIGARRENA.- Hirigintzako Tekniko Juridikoak txostena idatzi zuen 2024ko maiatzaren 23an eta, besteak beste, honakoa jaso zuen:

<<(…)

ZUZENBIDEZKO OINARRIAK

- I. Urbanizatzeko jarduketa-programek arautu eta, hala badagokio, faseka antolatzen dituzte hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorekatuan jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea. Horretarako, zehaztapen hauek egiten dituzte:
- a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketan xede den egikaritze unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.
 - b) Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.
 - c) Jarduera integratuak exekutatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolatan ere, jarduketa horren gutxieneko edukien erregulazioa.
 - d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatzeko-karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
 - e) Urbanizazio-obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa.

UJPK ezin dute, inoiz, dena delako plangintzan zehazturik datozen ez egitura-antolamendua ez antolamendu xehatua aldatu. Hala ere, egikaritze-unitateak aldatzeko aukerak daukate, legean zehazturiko moduan egiten bada.

Jarduketa-programak hirigintza-plana onartzen den aldi berean edo geroago onartuko dira. Hirigintza plan horrek programen egikaritzea legitimatuko du, eta programen xede den egikaritze-unitatearen edo unitateen antolamendua edukiko du, hala egiturazkoa nola xehatua.

II. Hau da aplikatu beharreko legeria:

- Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152. artikulutik 158. Artikulura eta 160. Artikulutik 165. Artikulura bitartekoak.
- Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 43. eta 44. artikulua.

III. Jarduketa-programek egin beharreko urbanizazio-obrak zehaztu beharko dituzte, gutxi gorabeherako kostua zehaztuta, eta, gutxienez, honako alderdi hauek:

- a) Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoei dagokien garapen-mailarekin azalduta.
- b) Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.
- c) Hala euri-uren nola ur-beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrarekin edo orokorrekin dituen lotu-neenak ere.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista saioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

IV. Urbanizatzeko jarduketa-programek honako alderdi hauek ere arautu behar dituzte:

- a) Jarduera publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema.
- b) Xede dituen egikaritze-unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintza-koen aldaketa.
- c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedaturikoa izan ezik.
- d) Urbanizatzeko lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikuntza-lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan.
- e) Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizatzeko-gasturik eta bestelako kargarik gabe laga beharko dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera.
- f) Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa, halakorik behar izatekotan.
- g) Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak.

V. Aurreko puntuetan zerrendatutako dokumentazioaz gain, UJPK honako dokumentazio hau jasoko du:

- a) Memoria justifikatiboa, egikaritze-programazioa eta guzti.
- b) Urbanizatzeko aurregitasmoa.
- c) Jarduerak izango dituen egikaritze-unitateen informazio-planoak eta mugaketa-planoak.
- d) Partzelen planoak, eta jarduketaren xede diren ondasunen eta eskubideen titularraren zerrenda.
- e) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du.

VI. Honako hauek egin eta sustatu ahal izango dituzte jarduketa-programak:

- a) Udalek, eta haien menpe dauden edo haiek partaide dituzten erakunde edo entitateek, udal-plangintza egikaritzeko. Entitate sustatzaileak desjabetze ahalmenik ez duenean, udala izango da administrazio jardulea.
- b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, 16. artikuluan zehaztutako lurretan urbanizatzeko edo eraikitze-lanak egiteko; eta foru-aldundiek, 16.2 artikuluan zehaztutako lurretan era bereko lanak egiteko.
Halaber, ahalmen hori administrazio haien menpeko edo haiei atxikitako erakunde edo entitate publiko orori eman ahal izango zaio, helburu berarekin.
- c) Herri-administrazioek, oro har, jarduketa integratuak burutuz sektore-eskumenak erabiltzeko.
- d) Herri-administrazioek partizipatutako sozietate eta entitate pribatuak, jarduketa integratuen bidez beren helburua gauzatzeko.
- e) Norbanakoek, berdin delarik lurren jabe diren ala ez. Lurrak aldi baterako okupatzeko baimena eman diezaioteko, udalak, urbanizatzeko jarduketa-programa baten proposamena egin nahi duen edonori, behar duen informazioa jaso dezan, betiere desjabetzeari buruzko legerian xedatutakoaren arabera. Halaber, herri-administrazioen erregistro eta artiboetan dagoen informazioa eta agiriak kontsultatu ahal izango ditu, haien araubide juridikoa eta funtzionamendua erregulatzeko legeria orokorraren arabera.

Gainera, urbanizatzeko jarduketa-programa alderdi batek eskatuta izapidetu ahal izango da. Izapidetzeko eskaria udal-erregistroan sartuko da, eta, horrekin batera, administrazioa ez diren pertsona edo entitateek egindako eskabideen kasuan, berme bat jarriko da, programak jarduketa integratuari dagokion eremua urbanizatzeko kalkulatzeko duen kostuaren % 1ekoa hain zuzen ere. Berme hori administrazioaren kontratuei buruzko legerian onartutako edozein eratan jarriko da.

- II. UJP hitzarmen bidez esleitzeko, beharrezkoa izango da hitzarmen bat sinatzea eta hitzarmen horretan gutxienez lurzorua jabetzaren %50 baino gehiagok zenbait konpromiso bere egitea. Zehazki, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2. artikuluan araututakoak.**

/III. UJP onartzeko eta esleitzeko 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.

X. Prozedura honi jarraituko zaio:

- A) UJP jaso ondoren, eta aurkeztutako dokumentazioa eta dagozkion txosten teknikoak ikusita, udalak jarduketa-programaren hasierako onarpena onartu edo ezetsi egingo du, gehienez ere hilabeteko epean.
Alkatetzari dagokio UJPri onespena ematea (Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 21.1.j) artikulua). Tolosako Udalari dagokionez, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaion 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetza Dekretuz bidez.
- B) Hasierako onespeneren erabakiak dagokion iragarkia argitaratu beharra ekarriko du berekin. Iragarki horretan programaren edukien funtsezko elementuak jasoko dira, gutxienez hogeit hamar eguneko epean, jendaurrean jartzeko eta dagozkion alegazioak jasotzeko. Era berean, erabakia jarduketaren eraginpeko ondasun eta eskubideen titularrei jakinaraziko zaie.
Halaber, eskuragarri egongo da udalaren egoitza elektronikoan.
- C) Alegazioak jaso ondoren, eta horiek ikusi eta kontuan hartuta, udalak urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzea erabakiko du, gehienez ere bi hilabeteko epean, hasierako onespeneren erabakia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzen denetik zenbatzen hasita.
Epe hori igaro eta ebazpenik eman ez bada, behin betiko onartu dela ulertuko da, betiere interesdunei jakinarazteko izapidea amaitu bada.
- D) UJP behin betiko onartzeko erabakia edo presuntziosko egintza lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratu beharko da, edukien laburpen batekin batera. Eduki horien artean, gutxienez, honako hauek jasoko dira: eremuaren identifikazioa, sailkapena eta kalifikazioa, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna, jarduketa-sistema, aurrekontua eta urbanizazio-obrak eta, hala badagokio, eraikuntza-obrak egikaritzeko programazioa.
- E) Urbanizatzeko jarduketa-programari behin betiko onespena ematen zaionean, eremua garatzeko baldintzak ezarri beharko dira.
- F) Aldi berean burutu ahal izango dira urbanizatzeko jarduketa-programa onartzeko prozedura eta programaren xede diren egikaritze-unitateak kokatutako area edo sektoreko plangintza xehakatu onartzeko prozedura. Horrelakoetan, programa-zehaztapenak aldatu edo egokitu egin beharko dira, hala badagokio, plangintza xehakatuari behin betiko onespena ematen zaionean.

AZTERKETA JURIDIKOA

I. UJPren lehen aldaketaren edukia.

Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.k (VISESA), Carlos Quindos Fernandezek ordezkaturata, 2024ko maiatzaren 15ean, udalean aurkeztutako UJPren lehen aldaketaren dokumentu berriak, eskatutako zuzenketekin, honako edukia dauka:

7. Aurrekariak, objektua eta dokumentuaren edukia.
8. UJPren zehaztapen juridiko-urbanistikoak.
9. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.
10. Eduki tekniko-urbanistikoa.
11. Kronograma.
12. Planoak.

Aurkeztutako dokumentuan ezartzen denaren arabera, UJPren lehen aldaketak «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko plan bereziaren bigarren aldaketaren zehaztapenak garatzen ditu, Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren barruan.

Honela, adierazten da programak alderdi hauek jaso eta arautzen dituela:

- Egikaritze-unitatearen mugak.
- Egikaritze-unitatea garatzeko jarduketa-araubide pribatua zehaztea.
- Birpartzelazio-proiektua aldatzeko proposamena aurkezteko epeak zehaztea.
- Orubeak eraikitzeko obrak eta aurreikusitako urbanizazio-obrak egiteko fasea eta epeak zehaztea.
- 2. Faseko urbanizazio-obra eta orubeei dagozkien lurragatik lagatzeko epeak.

Kontuak izanik Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA) sozietate publikoa Eusko Jaurlaritzarena dela %100ean, salbuetsita dago 2/2006 Legearen 158. artikuluan aipatzen den bermea ezartzeaz.

Hori horrela, adierazi daiteke UJPren lehen aldaketaren dokumentu berriak bat egiten duela Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean urbanizatze jarduketa-programentzat ezarritako agiri, zehaztapen zein edukiekin.

2. UJPren lehen aldaketaren zehaztapen juridikoak eta hirigintzakoak.

- Jarduketa pribatua, ituntze-sistemaren bidez:

Dokumentuan adierazten da aprobetxamendua sortzen duten lurzoruen jabe bakarraren izaeraren ondorioz, egikaritze-unitatea ituntze-sistemaren bidez garatu zela, jarduketa-araubide pribatuan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan jasotako aurreikuspenekin bat.

Zehazki, 2011ko martxoaren 24an sinatu zen Tolosako Udalaren eta ORUBIDE SA enpresaren arteko egikaritze hitzarmena. Harez geroztik, antolamenduaren zehaztapenak asko aldatu dira eta bertan jasotako epeak ere igaro direnez, hitzarmena berritzeko beharra dago. Hau, ordea, ez da kronograman islatu.

- Egikaritze-unitatearen mugak:

Programak mugatzen duen egikaritze-unitateak <<20.1 Amarotz paper-fabrika>> azpieroemu osoa hartzen du, plangintzak espazio askeen sistema orokorrean sailkatutako azalerak izan ezik.

- Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epea:

Aurkeztutako dokumentuan aurreikusten denez, birpartzelazio-proiektua aldatu zein Tolosako Udalean aurkezteko, udalak izapidetu zein onesteko, hilabete bateko epea igaroko da; hirigintzako jarduketa-programa (HJP) behin betiko onesten denetik.

- Urbanizatzeko-lanak egiteko epeak:

Epeei dagokionez, jarduketa-programan adierazten da bi jarduketa bereiziko direla: alde batetik, 1. faseko urbanizazio-obra berriak egikaritzea, eraikuntza-obren osagarri gisa, HAPBaren 2. aldaketan 1, 2.1. eta 2.2. partzela gisa sailkatuta. Eta, bestetik, urbanizazio-obra berriak egikaritzea, azpieroemuaren hegoaldean, 2. fasearen barruan; horretarako, alde aurretik indarreko urbanizazio-proiektua aldatu beharko da.

Dokumentuan adierazten da jarduketa horiek aurreikuspen hauekin bat egingo dutela:

<<URBANIZAZIO 1.FASEA (1.ETAPA, 2. ETAPA eta 3. ETAPA):

Lehen fasean, HAPBaren 2. aldaketan 1,2.1 eta 2.2 gisa sailkatutako partzelak urbanizatuta daude, orube gisa. Azaldu dugun moduan, HAPBaren 2. aldaketan aurreikusitako antolamendu berriaren ondorioz, urbanizazio-obra berriak egin beharko dira, eta osagarriak izango dira (2/2006 Legearen 195. art.) aipatutako partzelen eraikuntza-obrekiko.

Lehen fasean, halaber, hiru azpifase edo denbora-etapa aurreikusi dira:

▪ **1. etapa:** 2. aldaketan **2.1 partzela** gisa sailkatutakoa eta haren **urbanizazio osagarria**. Lehen etapa horretarako, urtebeteko epea aurreikusi da eraikuntza-proiektuak izapidetzeko, eta hiru urtekoa obrak egikaritzeko, hirigintzako jarduketa-programaren (HJP) 1. aldaketa behin betiko onesten denetik aurrera zenbatzen hasita. Lehen erabilerako lizentziarekin, urbanizazio osagarriari eta eraikuntzarik ez duten eta espazio publikoarekiko jarraitutasunean dauden lurzoruei dagozkien lurzoru eta lurrak lagako dira.

▪ **2. etapa:** HAPBaren 2. aldaketan 2.2 partzela gisa sailkatutakoa eta haren urbanizazio osagarria. Obrak egiteko epea urtebetekoa izango da, eraikuntza-proiektuak izapidetzeko, eta hiru urtekoa obrak egikaritzeko, hirigintzako jarduketa-programaren (HJP) 1. Aldaketa behin betiko onesten denetik aurrera zenbatzen hasita. Lehen erabilerako lizentziarekin, urbanizazio osagarriari eta eraikuntzarik ez

duten eta espazio publikoarekiko jarraitutasunean dauden lurzoruei dagozkien lurzoru eta lurrak lagako dira.

▪ **3. etapa:** HAPBaren 2. aldaketan 1 partzela gisa sailkatutakoa eta haren urbanizazio osagarria. Proiektuak izapidetzeko epea urtebetekoa izango da, eraikuntza-obrak amaitzen direnetik eta 2.2 partzelan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarriak amaitu eta Udalean jasotzen direnetik aurrera zenbatzen hasita, eta hiru urtekoa obrak egikaritzeko, eraikuntza-obrak amaitzen direnetik eta 2.2 partzelan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarriak amaitu eta Udalean jasotzen direnetik aurrera zenbatzen hasita. Lehen erabilerako lizentziarekin, urbanizazio osagarriari eta eraikuntzarik ez duten eta espazio publikoarekiko jarraitutasunean dauden lurzoruei dagozkien lurzoru eta lurrak lagako dira.

URBANIZAZIO 2.FASEA (4. ETAPA):

Azaldu dugun moduan, bigarren faseari dagozkion lurrak urbanizatu gabe daude. Beraz, fase honetan bi jarduketa bereizten dira:

- *Alde batetik, urbanizazio-proiektuaren aldaketa prestatu eta Udalean aurkeztea, HAPBaren 2. aldaketan ezarritako urbanizazio berriarekin bat, eta hori sei hilabeteko epean aurkeztuko da, HJP behin betiko onesten denetik aurrera zenbatzen hasita.*
- *Bestetik, urbanizazio-proiektuaren aldaketan aurreikusitako urbanizazio-obrak garatu eta egikaritzeko, eremuaren 1,2.1 eta 2.2 partzelen artean eraikitako azken partzelaren lehen erabilerako lizentzia eman aurretik».*

Aurreikusitako kronograman islatutako denbora-egutegiari dagokionez, hirigintza buruak egindako txostenean jasotakora jotzen dut.

- Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenaren proposamena:
Urbanizazio-obra berriak (urbanizazio 2. Fasean -4. Etapa- barneratutako lurretan kokatua) udal-administrazioari lagatzeari dagokionez, programan adierazten da zehaztutako faseekin bat egingo dela, egikaritu ondoren. Hortaz, esan daiteke udalak urbanizazio-obren harrerarekin batera jasoko dituela.

Hala, dokumentuan gehitzen da lurren lagapena, arlo formalean, birpartzelazio-proiektua jabetza-erregistroan inskribatzen denean egingo dela eta, arlo materialean, berriz, behin udalak jasotzean.

- Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa:
Aurkeztutako dokumentuan ez da berriaz honi buruz hitz egiten baina, «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko lurzoru guztiak, jabari eta erabilera publikoak izan ezik, VISESA erakundearenak direnez, ez dago birkokatzerik.
- Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak:
Aurkeztutako dokumentuan honi buruzko aipamenik ez da egiten baina, adierazi daiteke zuzkidura publikoetara zuzendutako urbanizazio-obrak jada urbanizatuta dauden lursailetan kokatzen direla.

3. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

UJPren lehen aldaketaren dokumentuan sartu da bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa eta, besteak beste, honakoa adierazten da:

>>(…) Laburbilduz, **honako hau da KOSTU GUZTIEN (EK + UK + VU) balioa: 52.544.246,87 €.**

Baimendutako aprobetxamenduen salmentako balioari dagokionez, 2011ko plangintzan 63.317.000 euroko balioa eman zitzaion. Hala ere, gaur egun, zenbateko hori zaharkituta gelditu da, higiezinaren merkatuaren egungo eta etorkizuneko egoeratik eta etxebizitza askeen aprobetxamenduak murrizteko beharragatik (BOE-ena handitzeko), jarduketa bideragarri egiteko (HAPBaren aldaketaren xedea). Beraz, nabarmen murrizten da **DIRU-SARREREN aurreikuspena: 49.481.222 €.**

Hortaz, EMAITZA global negatiboa aurreikusten da: 3.063.420,04 €. Hala ere, zenbateko horrek ez du arriskuan jartzen jarduketaren garapena, dagoeneko egikaritu eta ordaindu egin baitira erosketari, kudeaketari eta lagapenari dagozkien zenbatekoak, baita urbanizazio publikoaren zati handiena ere, eta aurreikusten da defizit hori estaltzea dirulaguntza publikoekin>>.

Puntu honetan aipatzekoa da Tolosako Udalak eta VISESAk jada sinatuta dutela lankidetzahitzarmen bat HAPBaren 2. Aldaketan jasotako 2.1.partzelan bizitegirako errentamendu iraunkorreko araubide orokorrean babes publikoko etxebizitzaren sustapena ahalbidetzeko, besteak beste, udalak sustatzen den etxebizitza bakoitzeko VISESARI 6.000 ordaintzeko. Hala, helburu berarekin baina, HAPBaren 2. Aldaketan jasotako 2.2.partzelari dagokionez, udala VISESAREkin beste lankidetzahitzarmen bat sinatzeko bidean da.

4. Aurkeztutako UJPren lehen aldaketa jasotzen duen dokumentuaren egokitasuna.

<<20.1 Amarotz paper-fabrika>> azpiesparruko Urbanizatzeko Jarduketa Programaren lehen aldaketa jasotzen duen dokumentu berriak (2024ko maiatzaren 15ean aurkeztutakoa) betetzen ditu hasierako onespena jaso duen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketaren dokumentuan jasotako zehaztapenak eta, baita, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, UJPei dagokionez, ezarritako zehaztapen materialak eta formalak.

(...)>>

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.- BEHIN BETIKO ONESPENA EMATEA <<20.1 Amarotz paper-fabrika>> azpiesparruko urbanizatzeko jarduketa-programaren lehenengo aldaketa jasotzen duen dokumentuari (2024ko azaroaren 6an aurkeztutakoa).



TOLOSAKO
UDALA

2024IGBA0027

BIGARRENA.- Erabakiaren iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean zein Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Ataria egunkarietan argitaratzea. Eta, baita, udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarritz.

Era berean, interesdunen eskura egongo da Tolosako Udalaren web gunean [<https://udala.tolosa.eus/eu/udal-administrazioa/iragarki-taula>].

HIRUGARRENA.- Erabakia jarduketak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrei jakinaraztea

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

ZIRIBORROA - BORRADOR



EKS | CSV: ESKU905cac2a-b836-4353-9cda-1fe24fed0b79

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:

2024IGBA0027-4- 20.1 Amartz Paper-Fabrika/4- 20.1 Amartz Paper-Fabrika ()

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MARIA BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ - 15924469M
Data / Fecha: 2024/11/19 14:14:37

Sinatzailea 2 / Firmante 2: CRISTINA PELAEZ ERRAZQUIN - 44145570Z
Data / Fecha: 2024/11/19 15:12:07



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>