

PLAN OROKORRAREN ELEMENTUEN MOLDAKETA



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

“23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA” EREMUA



HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA

2025eko uztaila

Sustatzailea

Tolosako Udala



TOLOSAKO
UDALA

Erredaktoreak

Rehabite, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios



AURKIBIDE OROKORRA

- 1. MEMORIA**
- 2. ANTOLAKUNTZA ETA KUDEAKETA JARRAIBIDEAK**
- 3. HIRIGINTZA ARAUAK**
- 4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA**
- 5. INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU PLANOAK**
- 6. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA**



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

1. MEMORIA

AURKIBIDE OROKORRA	2
DATU OROKORRAK	6
1. AURREKARIAK	6
2. SUSTATZAILEA	7
3. ERREDAKZIO TALDEA	7
4. PROIEKTUAREN XEDEA	7
5. INTERES OROKORRAREN JUSTIFIKAZIOA	7
6. DOKUMENTUAREN EDUKIA	8
7. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOAREN IRISMEN DOKUMENTUA ETA ZARATA TXOSTENA.....	9
INFORMAZIO URBANISTIKOA	10
8. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. EREMUAREN DESKTRIBAPENA	10
8.1. KOKAPENA.....	10
8.2. AIRETIKO ARGAZKIAK.....	10
8.3. MUGAK ETA TOPOGRAFIA.....	12
8.4. EGUNGO ERAIKINAK	12
8.5. JABETZAREN EGITURA	12
8.6. EGUNGO AZPIEGITURAK	13
9. 2/2006 LEGEA, EKAINAREN 30EKOA, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKOA.....	13
10. 46/2020 DEKRETUA, MARTXOAREN 24KOA, LURRALDE-ANTOLAMENDUKO PLANAK ETA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO TRESNAK ONARTZEKO PROZEDURAK ARAUTZEN DITUENA	14
11. HIRIGINTZA ARAUBIDEA	15
11.1. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA	15
11.1.1. "23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" AZPIESPARRUA	15
11.1.2. "14.4. ELKANO KALEA" AZPIESPARRUA	18
11.1.3. "19.1.1. SAN BLAS ETXEEN ZATIA"	20
11.1.4. BESTELAKO ZEHAZTAPENAK	23
11.1.4.1. ESPAZIO LIBRE OROKORRAK	23
11.1.4.2. HIRIGINTZA PARAMETROAK	24
PROPOSAMENA	28
12. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK	28
13. DESKTRIBAPEN OROKORRA	28

14. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	28
15. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA (HAPO)	29
15.1. "23. USABAL INDUSTRIALDEA 2" HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA.....	29
15.2. "14. BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA BIKOITIAK" HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA.....	34
15.3. «19. SAN BLAS» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA	34
ERANSKINAK.....	36
"A" ERANSKINA. "23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" AZPIESPARRUKO GRAFIKOAK.....	37
"B" ERANSKINA. "14.4 ELKANO" AZPIESPARRUKO GRAFIKOAK	38
"D" ERANSKINA. "19.1.1 BLAS ETXEEN ZATIA" EREMUKO GRAFIKOAK	39
"E" ERANSKINA. "HIRITARREN PARTE-HARTZE PROGRAMA"	40
"F" ERANSKINA. "IRISGARRITASUNA"	41
"G" ERANSKINA. "TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA"	42
"H" ERANSKINA. "LABURPEN BETEARAZLEA"	43

DATU OROKORRAK

1. AURREKARIAK

2009ko martxoaren 9an behin betiko onartu zen Tolosan indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO), eta 2009ko martxoaren 31ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (60. zk.) argitaratu zen.

HAPOko "23. Usabal Industrialdea 2" hirigintza esparruko arau partikularrean, besteak beste, honako "Antolamendu-irizpide eta helburu orokorra" jasotzen du: "Erretiro baserriak okupatzen duen ingurunean, SAM paper-fabrikaren inguruan, beste industria-garapen bat aurreikustea, udalerriak ekonomia-jardueren garapenen alorrean dituen premiei erantzutearren".

2014ko urrian Tolosako HAPOren Berrikuspenean Partzialaren Aurrerakina erredaktatu zen. Bertan, besteak beste, "23. Usabal Industrialdea 2" esparrurako 3 aukera proposatu ziren: aurreikusitako industria garapena mantendu, murriztu edo ezabatu. Hiru aukeretan, laburbilduz, hau jaso zen:

- 1. aukera: aurreikusitako industria garapena ezabatzea planteatzen zuen, bere osotasunean, lurak ez urbanizagarri gisa sailkatuz..
- 2. aukera: aurreikusitako industria garapenen murrizketa planteatzen zen, SAM enpresa inguruan dauden lursailak egokituz.
- 3. aukera: 2009ko Plan Orokorraren proposamenekin bat zetorren.

Ondoren, antolamenduaren irizpide eta helburuak definitzeko fasea ere hasi zen eta bertan "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparruari dagokionez hau proposatzen zen: "Sailkatzea lurzoru urbanizaezin gisa, orain hiri lurzoru modura sailkatutako lursaila, eta "23. Usabal Industrialdea 2" eremutik kanpo uztea, honen mugak egokituz."

Baina prozedura ez zen amaierara iritsi, eta 2018ko irailaren 24an, dokumentuaren idazle talde teknikoak idatzi bat aurkeztu zuen udal erregistroan, honakoa eskatzeko: «La resolución del trabajo de Revisión Parcial del Plan General de Tolosa (...)». Eta kontratua etetea erabaki zen, adostasunez.

Beraz, 2009ko martxoan Tolosako HAPO onartu zenetik, Udala ez da "23.1 Usabal Industria garapen berria" azpiesparruko antolamendu xehatua onartzera iritsi. Bitartean, berriz, eremu horretako zenbait eraikin antolamenduz kanpo deklaratu daude, eta horrek zenbait muga ezartzen dizkie jabeei.

Bestalde, Usabal auzoko bizilagunek hainbatetan eskatu dute eremua 2009ko HAPO onartu aurreko egoerara bueltatzeko. Hori eskatzeko, aurkeztu zuten idatzi bat, 2022ko maiatzaren 23an.

Horregatik, Udalbatzak, 2023-01-26an, Ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hau hartu zuen: onartzea Tolosako HAPOko "23. Usabal Industrialdea 2" esparrua aldatzeko espedienteari hasiera ematea, eta horri dagokion herritarrek partehartzeko programa.

Ekimen publikoko dokumentu hau Udalari aurkezten zaio hasierako onespena eman diezaion.

2. SUSTATZAILEA

Tolosako Udala da Plan Orokorraren Elementuen Moldaketa (POEM) Puntual honen sustatzailea.

3. ERREDAKZIO TALDEA

Hauek dira POEM honen egileak:

- "Rehabite, Aholkularitza Teknikoa S.L.P." enpresa, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialean (EHAEO) inskribatua 950.598 zenbakiarekin, IFK B75103408, eta Irungo Salis Ibilbidea 13, behean, du helbidea (20304).

4. PROIEKTUAREN XEDEA

POEM honek irizpide eta helburu hauek garatzen ditu:

- "23.1 Usabal. Industria Garapen berria" izeneko azpieremua desklassifikatzea.
- Horrek "19.1.1 San Blas etxeen zatia" eremuan eta "14.4 Elkano kalea" azpiesparruan izan dezakeen eragina aztertu; izan ere, HAPOn arabera, hirurek Jarduketa Integratu bat osatzen dute.

5. INTERES OROKORRAREN JUSTIFIKAZIOA

Udal plangintzaren aldaketa zehatz bat sustatzeak interes publikoa aitortu beharra dakar, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 4. artikuluan ezartzen den bezala.

Aurrekarietan azaldu den moduan, 2009ko martxoan Tolosako HAPOn onartu zenetik, hainbat saiakera egin badira ere, Udala ez da "23.1. Usabal Industria-garapen berria" azpiesparruko antolamendu xehakaturia onartzera iritsi.

Bestalde, 2009ko HAPOn proposamenak hauek dira, laburbilduz, industria eta hirugarren sektoreko garapenen inguruan:

- Alde batetik, plan horrek lehendik dauden zenbait industria garapen kontsolidatzen ditu. Besteen artean, eremu hauetakoak: "4. Guadalupe-Donostia etorbidea"; "18. Apataerrika"; "21. Araxes paper fabrika"; "22. Usabal Industriegunea 1"; "23. Usabal Industriegunea 2"; "29. Aldaba-Berazubi Haundi"; eta abar. Horietako batzuetan egungo garapenen egokitzea edo handitzea proposatzen du.
- Bestetik, zenbait industria garapen berri proposatzen ditu. Esaterako, hauek:

- "18.1 (Tolosa)-Ibarrako lurak" azpiesparruan. Proposatutako industria garapenaren ezaugarrietako batzuk hauek dira:
 - Hirigintza eraikigarritasuna (irabazizkoa) sestraz gain: 63.050 m²(s).
 - Oin planoko gehieneko okupazioa sestraz gain: 48.500 m².
- "23.1 Usabal. Industria garapen berria".
 - Sestraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna: 24.800 m²(s).
- "26. Olarrain" esparrua.
 - Etxebizitzetara eta jarduera ekonomikoetara bideratutako eremua dugu hau. Zehazki, jarduera horietara lotutako sestraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna 10.000 m²(s)-koa da.

Aurreikusitako garapen berriei dagokienez, "26. Olarrain" esparrua ez da oraindik garatu. "18.1 (Tolosa) – Ibarrako lurak", berriz, garatze fasean dago. Izan ere, Hiri Antolamenduko Plan Berezia (HAPB) eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) behin betiko onartuta daude eta une honetan, Urbanizazio Proiektua izapidetze fasean dago. Beraz, herriak izan lezakeen lur industrialaren eskaerari erantzuteko adina industria-lur oraindik badagoela esan liteke.

Bestalde, azken urteetan indarrean sartu den araudia ere kontuan hartu beharra dago: batetik, Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua; bestetik, 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina onartzen duena; bai eta martxoaren 24ko 46/2020 Dekretua ere. Eta lurralde antolamenduko tresna berriak ere sartu dira indarrean: EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak – LAG (2019) eta Tolosako Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala (2020), esaterako.

Ondorioz, eta azaldutako guztiagatik, baieztatu dezakegu behar bezala justifikatzen dela interes publikoa "23. Usabal Industrialdea 2" esparruan, HAPO aldatzeko espedientearen sustatzeko.

6. DOKUMENTUAREN EDUKIA

Hau da Tolosako HAPOren Moldaketa Puntual honen edukia. Egokitu da indarrean dagoen hirigintza alorreko legediak xedaturiko irizpideetara.

1. MEMORIA

2. ANTOLAKUNTZA ETA KUDEAKETA JARRAIBIDEAK

3. HIRIGINTZA ARAUAK

4. INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU PLANOAK

5. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

6. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA

MEMORIA honako ERANSKINAK daude jasota:

- "A" ERANSKINA. "23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" AZPIESPARRUKO GRAFIKOAK.
- "B" ERANSKINA. "14.4 ELKANO KALEA" AZPIESPARRUKO GRAFIKOAK.
- "D" ERANSKINA. "19.1.1 BLAS ETXEEN ZATIA" EREMUKO GRAFIKOAK.
- "E" ERANSKINA. HIRITARREN PARTE-HARTZE PROGRAMA.
- "F" ERANSKINA. IRISGARRITASUNA.
- "G" ERANSKINA. TXOSTEN SOZIOLOGIA.
- "H" ERANSKINA. LABURPEN BETEARAZLEA.

Honako **PLANO** hauekin osatzen da dokumentazioa:

INFORMAZIO PLANOAK

I.01	KOKAPENA	1/10.000
I.02	TOPOGRAFIKO. EREMUAREN MUGAKETA	1/2.000
I.03	LURZORUAREN SAILKAPENA	1/2.000
I.04	ZONAKATZE GLOBALA (HIRI-INGURUNEKOAK)	1/2.000
I.05.1	ZORU URBANIZAEZINAREN KATEGORIZAZIOA (HAPO)	1/2.000
I.05.2	ZORU URBANIZAEZINAREN KATEGORIZAZIOA (LZP)	1/2.000
I.05.3	ZORU URBANIZAEZINAREN KATEGORIZAZIOA (LPS)	1/2.000
I.06	ZONAKATZE XEHATUA	1/2.000
I.07	LURSAILAK	1/2.000
I.08	JARDUKETA INTEGRATUA. ZONAKATZE GLOBALA	1/5.000
I.09	JARDUKETA INTEGRATUA. ZONAKATZE XEHATUA	1/5.000
I.10	ZARATA ZONAKATZEA	1/2.000
I.11	ZERBITZUAK. URA. SANEAMENDUA. GASA	1/1.250
I.12	ZERBITZUAK. ELEKTRIZITATEA ETA TELEKOMUNIKAZIOAK	1/1.250

PROPOSAMEN PLANOAK

O.01	ZONAKATZE GLOBALA (HIRI-INGURUNEKOAK)	1/2.000
O.02	ZORU URBANIZAEZINAREN KATEGORIZAZIOA (LZP)	1/2.000
O.03	ZONAKATZE XEHATUA	1/2.000
O.04	JARDUKETA INTEGRATUA. ZONAKATZE GLOBALA	1/5.000
O.05	JARDUKETA INTEGRATUA. ZONAKATZE XEHATUA	1/5.000
O.06	ZARATA ZONAKATZEA	1/2.000
O.07	ZERBITZUAK. URA. SANEAMENDUA. GASA	1/1.250
O.08	ZERBITZUAK. ELEKTRIZITATEA ETA TELEKOMUNIKAZIOAK	1/1.250

7. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOAREN IRISMEN DOKUMENTUA ETA ZARATA TXOSTENA

Eusko Jaurlaritzarekin kontsulta egin da, eta Ingurumen Azterketa Estrategikoa (IAE) ez da egin behar kontuan hartuta zoria desklassifikatzen dela.

Zarata Txostenaren kasuan, beste hain beste.

Bestetik, HAPOn jasotzen da zarata-zonakatzea. Egun "Erabilera industrial duen eremu akustikoa" da "23.1 azpiesparrua".

INFORMAZIO URBANISTIKOA

8. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. EREMUAREN DESKRIBAPENA

8.1. KOKAPENA

"23.1 Usabal Industria garapen berria" azpiesparrua Tolosako Hiri Lurzoruaren hegoaldean dago, Usabal 2 industriagunearen hegoaldean. Bertan "Erretiro" baserria eta beste bi etxe daude. Eremu honetatik hegoaldera Zoru Urbanizaezina dago.

Hala ere, aurretik aipatu den bezala, moldaketa honen eremuak beste azpiesparru batekin eta eremu batekin Jarduketa Integratu bat osatzen du. Honakoak:

- "14.4 Elkano kalea" azpiesparrua
- "19.1.1 San Blas etxeen zatia" eremua

"14.4 Elkano kalea" azpiesparrua hirgunean dago, zezen plazaren parean, Urumea ibaiaren bestaldean.

Eta **"19.1.1 San Blas etxeen zatia"** eremua San Blas auzoan dago, hilerriaren mendebaldean. Eremu hau, halaber, HAPOn "19.1 San Blas" azpierrearen barruan dago.

Ikusi I.1 planoa, 23.1 azpiesparrua jasotzen duena, eta **I.8 planoa**, Jarduketa Integratua osatzen duten eremuak jasotzen dituen.

8.2. AIRETIKO ARGAZKIAK



"23.1 Usabal. Industria garapen berria". Airetikoko argazkia, 2022koa (Iturria: Geoeuskadi bisorea)



"14.4 Elkano kalea". Airetikoko argazkia, 2022koa (Iturria: Geoeuskadi bisorea)



"19.1.1 San Blas etxeen zatia". Airetik argazkia, 2022koa (Iturria: Geoeuskadi bisorea)

8.3. MUGAK ETA TOPOGRAFIA

Azpiesparruaren mugei dagokienez, aipatu behar da mendebaldera, hegoaldera eta ekialdera ematen duen aldeetan nekazal alderdia dagoela (soroak eta basoak). Iparraldera, berriz, Usabalgo industrialdea dago.

Eremu maldatsua da. Kotarik baxuena, iparraldean dagoen errepidean dago (+95) eta eremuaren goiko aldeko kota +125/130 da.

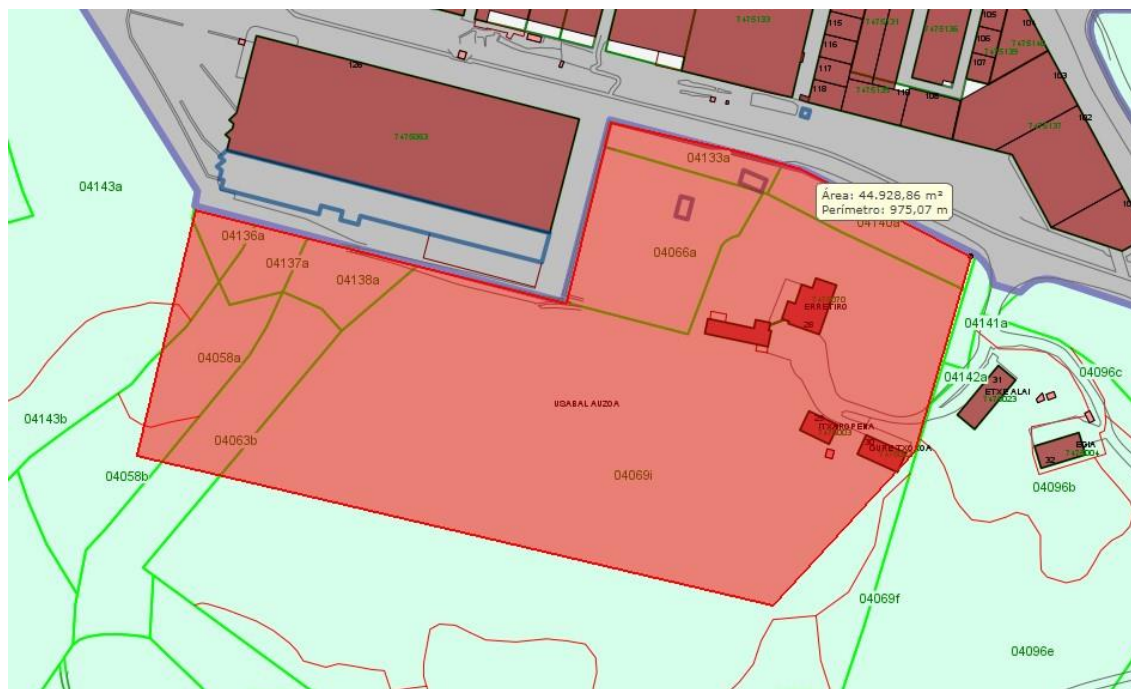
Guztira, 51.781,28 m²-ko azalera du.

8.4. EGUNGO ERAIKINAK

23.1. Azpierrezmuaren barruan 3 eraikin daude: Erretiro baserria (Usabal auzoa 28), Itxaropena (Usabal auzoa 29) eta Gure Txokoa (Usabal auzoa 30).

8.5. JABETZAREN EGITURA

Katastroari erreparatuta, esan daiteke azpiesparruaren jabegoaren gehiengoa "Erretiro-baseariari dagokiola (Erref. 04069i). Partzela horren eta iparraldean dagoen errepidearen artean beste 3 partzela daude (Erref. 04066a, 04133a eta 04140a), eta, mendebaldean ere beste 5 partzela (Erref. 04136a, 04137a eta 04138a, 04058a eta 04063b).



Partzelak (Iturria: Katastroko bisorea)

8.6. EGUNGO AZPIEGITURAK

Egun nekazal alderdia da, eta ez da atzeman aipagarria izan daitekeen azpiegiturarik. **Ikusi I.11 eta I.12 planoak.**

9. 2/2006 LEGEA, EKAINAREN 30EKOA, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKOA

53 "Hirigintzaren egiturazko antolamendua" artikularen arabera, besteak beste, azpiesparruaren muga, lurzoruaren sailkapena, kalifikazio globala eta hirigintza-erakigarritasuna egiturazko hirigintza-zehaztapenak dira, eta, beraz, plangintza moldaketa honetan kontuan hartu behar dira.

90 "Plan Orokorra egin eta izapidetzea" artikuluan eta hurrengoetan aipatzen da Plan Orokorra egitea Udalari dagokiola erabaki bidez.

104. artikulua "Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatu eta berrikusteko prozedura" kontuan hartu behar da. Hirigintza-zehaztapenak berrikusteko, haiek onartzeko jarraitutako

prozedura bera bete beharko da. Halaber, artikulua honetan aipatzen da aurrerakina hautazkoa dela plan orokorraren aldaketetan.

108 "Plan Orokorrean herritarrek parte hartzeko programa" artikuluan aipatzen da egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal erabakiarekin batera, "herritarrek parte hartzeko programa" finkatu beharko da. **Ikusi E eranskina.**

10. 46/2020 DEKRETUA, MARTXOAREN 24KO, LURRALDE-ANTOLAMENDUKO PLANAK ETA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO TRESNAK ONARTZEKO PROZEDURAK ARAUTZEN DITUENA

Martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 3. Artikulua, 1. Atalean, ezartzen du Planaren berrikuspena formulatzeko erabakiarekin batera parte hartzeko programa bat aurkeztu beharko dela. Plan horretan, behar adina helburu, estrategia eta mekanismo ezarriko dira, herritarrek eta elkarteek parte hartzeko duten eskubidea izan dezaten.

Herritarrek parte hartzeko programa hori Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian edo dagokion lurralde historikoko aldizkarian argitaratuko da labur-labur, informazioaren teknologia berrien bidez zabalduko da eta, gutxienez, parte hartzeko mekanismo hauek izango ditu:

- Parte hartzeko gida bat, herritarrek parte hartzeko prozesuaren jarraibideak eta edukiak ez ezik, xehetasunak ere deskribatuko dituena; horretaz gain, parte hartzeko abiapuntu gisa erabiliko diren edukien laburpena bilduko da gida horretan.
- Jendaurreko bilkurak, non azalduko baitira ekimenaren edukia eta espedientea izapidetzean aurkeztutako alternatiba posibleak.
- Dibulgazio-materiala: legediak eskatutako dokumentuekin batera prestatu beharko da, dokumentu horiek hedatzen eta ulertzen laguntzeko.

Ikusi E eranskina.

11. EKAINAREN 28KO BIZIGARRITASUN BALDINTZEI BURUZKO 80/2022 DEKRETUA

Dekretuak dio beste administrazio publiko batzuek onesten dituzten plangintza-tresnek eta hirigintza- zein eraikingintza-arloko udal-ordenantzek nahitaez bete behar dituztela dekretu honetan xedatutako gutxienezko bizigarritasun-baldintzak (6.1 artikulua). Baina, kontuan izanda zein den HAPO aldaketaren xedea, eremu bat desklasifikatzea, ez du zentzurik bizigarritasun baldintzen azterketa bat egitea; hain zuzen ere, garapenik ez delako emango.

12. HIRIGINTZA ARAUBIDEA

12.1. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

12.1.1. "23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" AZPIESPARRUA

Indarrean dagoen Hirigintza Araubidea 181.309 m²a dituen "23. Usabalgo Industrialdea 2" eremuko Zehaztapen Partikularretan ezarritakoa da, eta zehaztapen horiek Tolosako HAPOn Testu Bateginean daude jasota. Hurrengo ataletan, **"23.1 Usabal. Industria-garapen berria"** azpiesparruari eragiten dioten alderdi batzuk jasotzen dira.

EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

Kalifikazio orokorrari erreparatu behar zaio, honakoak kontuan hartuz:

- Eraikuntza-baldintzei dagokienez, Hirigintza-eraikigarritasuna hauxe da:
 - Sestra gainean: 24.800 m²z.
 - Sestra azpian: 18.220 m²z.

Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua eta altuera: Arau Partikularrean zehazten dira.

- Erabilera-baldintzei dagokienez, "B.10" zona globalerako ezarritakoak dira.

Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorreari dagokienez, aipatzen da ez direla sare hori arautzen duten egiturazko baldintzak zehaztu.

Hirigintza-sailkapena-ri dagokionez, esparruko lur guztiak hiri-lurzoru Finkatu gabe gisa sailkatu dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

Antolamendu xehatua zehazteko erregimena-ri dagokionez, HAPOn zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra-ri dagokionez, "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparruan planteatutako garapen berria gauzatzeari ekingo zaio Plan Orokorra onartu eta berehala.

"23.1 Usabal. Industria-garapen berria" eta "14.4 Elkano Kalea" azpiesparruek eta "19.1.1. San Blas etxeen zatia" deritzan espazioaren lursailek osatzen duten multzoa jardun integratuko esparru berean barne hartu edo atxikiko dira, baita gauzatzeko unitate berean ere.

HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Tipologiak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak HAPOn "III.1. Zonifikazio Xehatua" planoan jasotzen dira.

- Eraikuntza-baldintzei dagokienez, Hirigintza-eraikigarritasuna hauxe da:
 - "b.10.1/23.1" lursaileko lehenengo multzoa:
 - Sestra gainean: 6.300 m²z.

- Sestra azpian: 6.300 m²z.
- "b.10.1/23.1" lursaileko bigarren multzoa:
 - Sestra gainean: 4.020 m²z.
 - Sestra azpian: 4.020 m²z.
- "b.10.2/23.1" lursaila:
 - Sestra gainean: 14.480 m²z.
 - Sestrapean: 7.900 m²z.

Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak arau partikularren grafikoan jasotzen dira. **A eranskina ikusi.**

Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzei dagokionez, "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparruan proiektatzen den hirigintza-garapenaren osotasuna esku-hartze bakar eta global baten mende izango da, bertan eraiki ahal izateko.

Egokitzapen hau egin ostean, "b.10.1/23.1" eta "b.10.2/23.1" lursailetan aurreikusten diren eraikuntza-multzoetako bakoitza eraikuntza-proiektu bakar baten mende egon daiteke, dagokion eraikitze udal-lizentzia lortzeko ondorioetarako.

Horren komenigarritasuna justifikatu ostean, irizpide horiek berregokitu ahal izango dira garapen hori gauzatzeko fasean, bai Urbanizatzeko Jarduketa Programaren testuinguruan, bai horren ondoren.

Era berean, proiektatzen den hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira eraikuntza horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai jardun integratuko esparruaren Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan.

Antolatutako azpiesparru xehatueta erabilera-baldintzak HAPOko Arau Orokorretan ezartzen dira.

Urbanizazio-erregimenari dagokionez, "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparru osorako urbanizazio-proiektua landuko da.

Nolanahi ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programa lantzeko eta bideratzeko testuinguruan definituko dira jardun horren behinbetiko baldintzak.

Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzei buruz, azpiesparru horretan planteatutako hirigintza-antolamendu berriarekin bat ez datozen eraikin eta erabilera guztiak ordenazioz kanpo deklaratu dira.

Gauzatzeko erregimen juridikoari eta hirigintza alorreko erregimenari dagokionez, "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" eta "14.4 Elcano Kalea" azpiesparruek eta "19.1.1. San Blas etxeen zatia" deritzan espazioaren lursailek osatzen duten multzoak jardun integratuko esparru bakarra osatzen du. Era berean, azpiesparru eta lursail horiek gauzatze-unitate berari atxikiko zaizkio.

Urbanizatzeko Jarduketa Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzei dagokionez, Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan landu eta bideratu beharko da Programa hori.

Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzei dagokienez, Urbanizatzeko Jarduketa Programak eta mugatzen den gauzatze-unitatean sustatu beharreko lursail-banaketako proiektuak definituko ditu baldintza horiek.

Edonola ere, gauzatze-unitateetako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan) haien berezko kargatza hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obra; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

Ingurumen arloko neurriei dagokienez, Erretiro baserriaren ingurunean planteatutako garapen berriak eskatzen dituen lur-higaduren ondorioz gerta daitezkeen higadura-prozesuak eta arriskuak behar bezala baloratu eta kontrolatu beharko dira proiektatutako obra definitzeko eta gauzatzeko fasean. Horrela, arrisku horiek ezabatzeko bidezko eta beharrezko neurri babesleak eta zuzentzaileak zehaztu eta gauzatuko dira. Zehazki, inguruan eta kota txikiagoetan dauden pabilioien eta eraikinen gaineko eraginak zaindu eta saihestu beharko dira.

Erretiro baserriaren ingurunean planteatutako garapen berria gauzatzearen testuinguruan, Ollaun mendiaren mazelaren gunerik garaienetatik behera egiten duten harizti/baso mistoko zuhaiztiaren (haritz kandudunen, pagoen, gaztainondoan, astigarren, haltzen, etab.) gaineko eragina ahalik eta gehien murrizteko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

GRAFIKOAK

A eranskinean jasotzen dira.



HAPO-KO III.1 "Zonifikazio Xehatua" planoa

12.1.2. "14.4. ELKANO KALEA" AZPIESPARRUA

Indarrean dagoen Hirigintza Araubidea 87.054 m²a dituen "14. Berazubi - Kondeaneko Aldapa (Bikoitiak)" eremuko Zehaztapen Partikularretan ezarritakoa da, eta zehaztapen horiek Tolosako HAPOn Testu Bateginean daude jasota. Hurrengo ataletan, "14.4. Elcano kalea" azpiesparruari eragiten dioten alderdi batzuk jasotzen dira.

EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

Kalifikazio orokorrari erreparatu behar zaio, honakoak kontuan hartuz:

- Eraikuntza-baldintzei dagokienez, Hirigintza-eraikigarritasuna hauxe da:
 - o Sestra gainean: 1.880 m²z.
 - o Sestra azpian: 2.130 m²z.
 - Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua eta altuera:
 - o Sestra gainean: V.
 - o Sestra azpian: III.
 - Erabilera-baldintzei dagokienez, "A.20" zona globalerako ezarritakoak dira.
- Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa: sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%100): 1.880 m²z.

Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorre dagokienez, aipatzen da esparru hau eta Berazubiko ingurunea Kondeaneko Aldaparen azpitik lotzeko aukera emango duen bide-konexioa antolatzeari eta gauzatzeari ekingo zaiola.

Hirigintza-sailkapena-ri dagokionez, esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

Antolamendu xehatua zehazteko erregimena-ri dagokionez, HAPOn zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra-ri dagokionez, hauek hartu behar dira kontuan:

- Batetik, "14.2 Kondeaneko Aldapa, 30" eta "14.3 Berazubi Ikastetxea" azpiesparruetan planteatutako bizitegi-garapenak gauatzeko lanak, eta, bestetik, Kondeaneko Aldaparen azpitik "Izaskun – Iparragirre" auzoa eta Berazubi lotuko dituen bide berria gauatzeko lanak nahitaez koordinatu beharko dira, dagozkien urbanizazio eta eraikuntzako proiektuan lantzeko garaian zein bi jardun horiek gauatzeko garaian.
- "14.4 Elcano Kalea" (azpi)esparrua eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruek eta "19.1.1. San Blas etxeen zatia" espazioak jardun integratuko esparru bera izango dute, baita gauatzeko unitate bera ere.
- Kondeaneko Aldaparen azpian aurreikusten den bide berria "14.2 Kondeaneko Aldapa, 30" azpiesparruan proiektatutako hirigintza-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Tipologiak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak HAPO-ko "III.1. Zonifikazio Xehatua" planoan jasotzen dira.

Antolatutako **lursailen eraikigarritasun fisikoari dagokionez**:

○ "a.20.1/14.4" lursaila:

▪ Sestra gainean: 1.880 m²z.
Sestrapean: 2.130 m²z.

Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak arau partikularren grafikoan jasotzen dira. **B eranskina ikusi.**

Eraikitze eta lursailak zatitze baldintzei dagokienez, honakoak hartu behar dira kontuan:

- Proiektatutako garapen berriak hartuko dituzten gainerako azpiesparruetan aurreikusten den sestrapeko eta sestra gainea eraikuntza osoa, haatik, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.
- Proiektatzen den antolamendua gauzatzeko fasean ezarriko dira hirigintza-lursail eta eraikuntza-multzo horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai Urbanizatzeko Jarduketa Programetan, bai mugatzen diren gauzatze-unitateen partzelazio-proiektuetan.

Hiri-lurzuaren **kategorizazioari buruz**, aipatu behar da hirilurzoru finkatu gabeak direla, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

Gauzatzeko berariazko erregimenari dagokionez, aipatu behar da Urbanizazio-proiektua landuko dela, planteatutako Hirigintza antolamendua zehazteko eta gauzatzeko.

"23.1 Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparruarekin eta "19.1.1. San Blas etxeen zatia" espazioarekin batera, jarduketa integratuko esparru bakarra osatzen du azpiesparru honek.

Urbanizatzeko Jarduketa Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzei dagokienez, "14.4 Elkano kalea" eta "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparruek eta "19.1.1 San Blas etxeen zatia" espazioak osatutako jarduketa integratuko esparruak garatzeko bi urte ditu Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

Erabilerak haztatzeko koefizienteei dagokienez, hauek planteatu dira, eguneratzearen edo egokitzearen kalterik gabe:

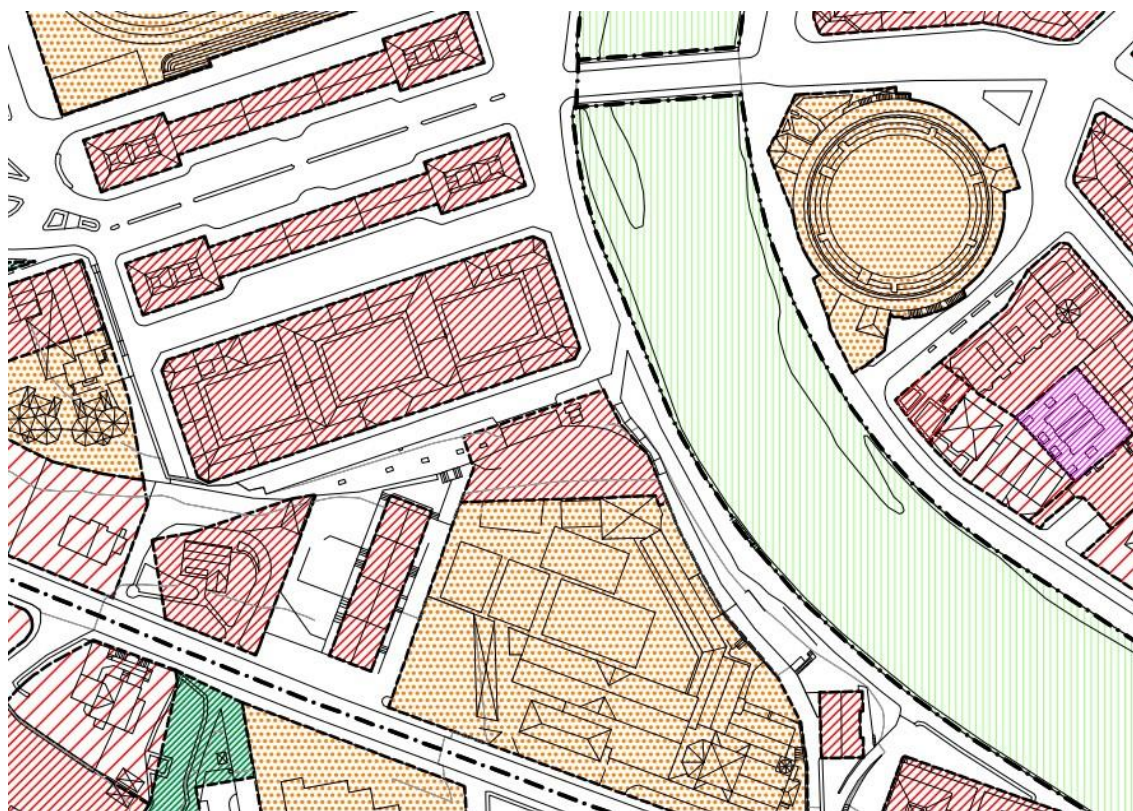
- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
- Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
- Etxebizitza librea:	6,00
- Hirugarren sektoreko erabilera:	1,70
- Industria-erabilera:	2,00
- Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

Urbanizazio-kargak Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta Birpartzelazio Proiektuan zehaztuko dira.

Edonola ere, gauzatze-unitateetako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan) haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obrak; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

GRAFIKOAK

B eranskinean jasotzen dira.



HAPO-KO III.1 "Zonifikazio Xehatua" planoa

12.1.3. "19.1.1. SAN BLAS ETXEEN ZATIA"

Indarrean dagoen Hirigintza Araubidea 156.350 m²a dituen "19. San Blas" eremuko Zehaztaper Partikularretan ezarritakoa da, eta zehaztaper horiek Tolosako HAPOn Testu Bateginean daude jasota. Hurrengo ataletan, "19.1.1. San Blas etxeen zatia" eremuari eragiten dioten alderdi batzuk jasotzen dira.

"19.1 San Blas etxeak" azpiesparruan eta, zehazki, "19.1.1 San Blas etxeen zatia" deritzan azpiesparru horren zatian, 18 etxebizitza inguruko bizitegi-garapena aurreikustea.

EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

Kalifikazio orokorrari erreparatu behar zaio, honakoak kontuan hartuz:

- Eraikuntza-baldintzei dagokionez, Hirigintza-eraikigarritasuna hauxe da:
 - o Sestra gainean: 1.620 m²z.
 - o Sestra azpian: 1.500 m²
- Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroei dagokionez, arau partikularrean jasotakoak dira.
- Erabilera-baldintzei dagokionez, "A.20" zona globalerako ezarritakoak dira. Sestra gainean proiektatutako bizitegi-eraikigarritasuna osoa lotzen da sustapen libreko etxebizitzaren berezko erregimenarekin

Hirigintza-sailkapena-ri dagokionez, esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

Antolamendu xehatua zehazteko erregimena-ri dagokionez, HAPOn zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra-ri dagokionez, hauek hartu behar dira kontuan:

- Bi bide-konexioren bitartez, gutxienez, bermatuko da azpiesparruak zein esparruaren osotasunak hirigunearekin izan beharreko konexioa. Lehena, Kondeko Aldaparen azpitik, esparrua "Bidebieta-lzaskun-lparragirre", Berazubi eta Amartz esparruekin lotuko duen bide-zirkuituaren bitartez. Bigarrena, Eskolapioak esparruan barrena, esparrua Bidebieta, Igarondo eta Igaralde kalearen ingurunearekin lotuko duen bidearen bitartez.
- "19.2 Zumain" azpiesparruan, Bidebieta-Igarondo ingurunearekin, Eskolapioetan zehar, lotuko duen bide-konexioa berrurbanizatzeko eta egokitzeko obrak urbanizazio-kargatzat joko dira, eta hartan proiektatzen den hirigintza-garapenari lotu beharko zaizkio
- "14.4 Elcano kalea" eta "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparruek eta "19.1.1 San Blas etxeen zatia" alderdiko lursailek osatzen duten multzoa jardun integratuko esparru berarekin eta gauzatze-unitate berarekin lotuko da.

HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Tipologiak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak HAPOn "III.1. Zonifikazio Xehatua" planoan jasotzen dira.

Antolatutako **lursailen eraikigarritasun fisikoari dagokionez**:

- o "a.20/19.1" lursaila:
 - Sestra gainean: 1.620 m²z.
 - Sestra azpian: 1.500 m²z.

Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak arau partikularren grafikoan jasotzen dira. **B** eranskina ikusi.

- Sestra gainean: III.
- Sestra azpian: Erdisotoa + soto I.

Erabilera-baldintza partikularrei dagokienez:

- "a.20/19.1" lursaila:
 - Gehienezko etxebizitza kopurua: 18.

Hiri-lurzoruaren **kategorizazioari buruz**, aipatu behar da hirilurzoru finkatu gabeak direla, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

Gauzatzeko berariazko erregimenari dagokionez, aipatu den bezala, "19.1.1 San Blas etxeen zatia" deritzan zatiak eta "14.4 Elkano kalea" eta "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" azpiesparruek jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen dute, baita gauzatze-unitate bakarra eta independentea ere.

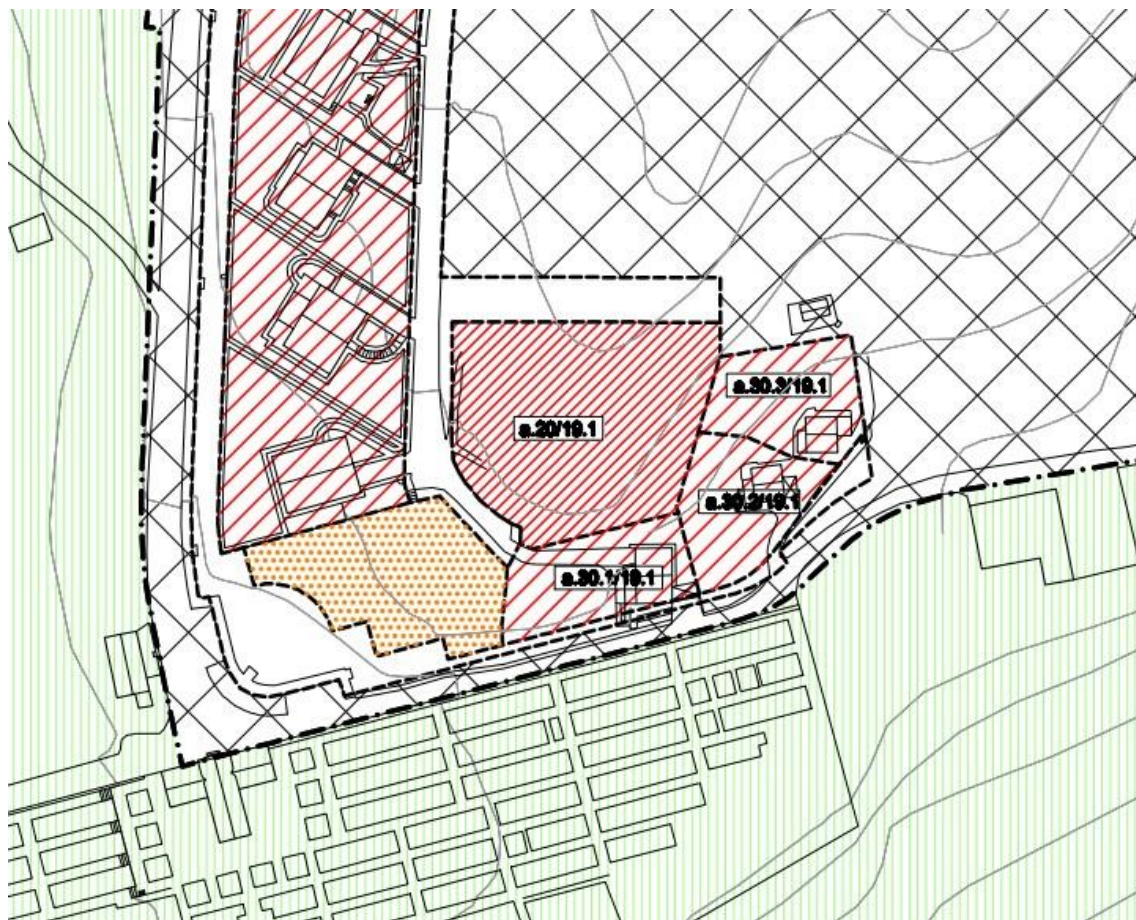
Urbanizatzeko Jarduketa Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak, aurreko paragrafoan aipatzen den jardun integratuko esparrua Urbanizatzeko Jarduketa Programa bakar baten mende egongo da. Programa hori Plan Orokorra indarrean jarri eta bi urteko epean sustatu behar zen.

Erabilerak haztatzeko koefizienteei dagokienez, hauek planteatu dira, eguneratzearen edo egokitzeraren kalterik gabe:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1,00
- Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,70
- Etxebizitza librea:	5,00
- Hirugarren sektoreko erabilera:	1,00
- Industria-erabilera:	2,00
- Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,70
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,40
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,50

GRAFIKOAK

D eranskinean jasotzen dira.



HAPO-KO III.1 "Zonifikazio Xehatua" planoa

12.1.4. BESTELAKO ZEHAZTAPENAK

HAPOn Araubide Orokorraren 6. artikulua ezartzen du Plan Orokorraren aldaketak indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideetara egokituko direla.

Aldaketa guztiak horiek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuko dira, eta espedientean ezin izango dira barne hartu arrazoi horrekin lotzen ez diren plangintzaren aldaketak, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan zehazki aipatzen ez diren aldaketak.

12.1.4.1. ESPAZIO LIBRE OROKORRAK

HAPOn Memoriako XIV. Epigrafeak (Hiriko Espazio Librearen arloko irizpideak, helburuak eta proposamenak), ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen eskakizunari erantzunez, ezartzen du zein izango diren Tolosako hiri osoari eta/edo udalerriko alde garrantzitsuei eman behar dioten espazio libreak, hau da, Espazio Librearen Sistema Orokorraren sarea zein izango den ezartzen du.

Plan Orokorrean planteatutako proposamena, alde batetik, indarrean dagoen plangintzan lehendik planteatutako aurreikuspenen finkapenaren, eta, bestetik, espazio libre publiko berrien baturaren emaitza da.

Hona hemen espazio horien zerrenda:

IZENA	HIRIGINTZA EREMUA	AZALERA (m ² z)	ESKURATUA (Bai/Ez)
Arkaute parkea	5. Arramele-Arkaute	12.531,00	Bai
Zumardi Txikia	6. Santa Klara	3.966,00	Bai
Elosegi parkea	11. San Esteban	27.005,00	Bai
Zumardi Handia	15. Bidebieta	19.455,00	Bai
Zabalarreta parkea	15. Bidebieta	8.883,00	Bai
Amarotz parkea	20. Amarotz	34.993,00	Bai
Iurramendi parkea	24. Iurre	48.510,00	Bai
Guztira		155.343,00	

Proposamen hori indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritako eskakizuna baino handiagoa da, hau da, Espazio Libreen Sistema Orokorren azalera osoaren neurria plangintzan aurreikusitako biztanle bakoitzeko 5 m²z-ko estandarra aplikatzearen emaitza da, eta plan orokorrak 148.450 m² ezartzen ditu.

Beraz, 2009ko HAPOn aurreikusitako soberakina 6.893,00 m²-koa da.

Egun izapidetzen ari den 24.2 "Iurramendi Ospitalea" deituriko azpiesparruaren gaineko HAPOn Moldaketak aurreikusten ditu 2.086,14 m²z berri "F.10 Espazio Libreen Sistema Orokor" kalifikazioarekin. Horrek esan nahi du egun herrian oraindik 4.806,86 m²z-ko soberakina dagoela.

12.1.4.2. HIRIGINTZA PARAMETROAK

POEM honen xedeko azpiesparruan egun dauden kalifikazioak jasotzen dira ondoko tauletan:

KALIFIKAZIO GLOBALAREN TAULA

Kalifikazio globala	Azalera (m ² z)
B.10. INDUSTRIA-ERABILERA KO ZONA	51.781,28
Guztira	51.781,28

KALIFIKAZIO XEHATUAREN TAULA

Kalifikazio Xehatua	Azalera (m ² z)
---------------------	----------------------------

b.10 (lursaileko lehenengo multzoa)	26.747,70
b.10 (lursaileko bigarren multzoa)	14.246,45
e.10 Bide-Komunikazioen Sarea	10.787,13
Guztira	51.781,28

*Taula honetan jasotzen den Kalifikazio Xehatuaren azalera ondorioztatu da 23.1 azpiesparruaren HAPOko Hirigintza-fitxatik. Berez, kalifikazio orokorraren azalerarik ez du jasotzen, baina ondoriozta daiteke Udal kartografian mugaren lerroa txertatuz. Kalifikazio Xehatuari dagokionez, berriz, ondorioztatu da Hirigintza fitxako grafikoak aztertuz. Hau dela eta, tauletan jasotzen diren azalerak ez dira lotesleak.

ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasuna	(m ² e)
Sestra gaineko Hirigintza-eraikigarritasuna	24.800,00
Sestra azpiko Hirigintza-eraikigarritasuna	18.220,00
Sestra gaineko Eraikigarritasun Fisikoa	24.800,00
Sestra azpiko Eraikigarritasun Fisikoa	18.220,00

Jarduketa Integratua osatzen duten beste 2 eremuei dagozkien azalerak eta eraikigarritasunak ondorengo tauletan jasotzen dira:

"14.4. ELKANO KALEA" AZPIESPARRUA

KALIFIKAZIO GLOBALAREN TAULA

Kalifikazio globala	Azalera (m ² z)
A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ZONA	1.285,49
Guztira	1.285,49

KALIFIKAZIO XEHATUAREN TAULA

Kalifikazio Xehatua	Azalera (m ² z)
a.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi-Lursaila (14.4 lursaila)	1.180,26
e.10 Bide-Komunikazioen Sarea	105,23
Guztira	1.285,49

Aurreko bi tauletan jasotzen den Kalifikazioen azalera ondorioztatu da 14.1 azpiesparruaren HAPOko Hirigintza-fitxatik. Berez, fitxa horrek kalifikazio orokorraren azalerarik ez du jasotzen,

baina ondoriozta daiteke Udal kartografian mugaren lerroa txertatuz. Kalifikazio Xehatuari dagokionez, berriz, ondorioztatu da Hirigintza fitxako grafikoak aztertuz. Hau dela eta, tauletan jasotzen diren azalerak ez dira lotesleak.

ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasuna	(m ² e)
Sestra gaineko Hirigintza-eraikigarritasuna	1.880,00
Sestra azpiko Hirigintza-eraikigarritasuna	2.130,00
Sestra gaineko Eraikigarritasun Fisikoa	1.880,00
Sestra azpiko Eraikigarritasun Fisikoa	2.130,00

"19.1.1. SAN BLAS ETXEEN ZATIA"

KALIFIKAZIO GLOBALAREN TAULA

Kalifikazio globala	Azalera (m ² z)
A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ZONA	3.593,12
Guztira	3.593,12

KALIFIKAZIO XEHATUAREN TAULA

Kalifikazio Xehatua	Azalera (m ² z)
a.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi-Lursaila (14.4 lursaila)	2.498,70
e.10 Bide-Komunikazioen Sarea	1.094,42
Guztira	3.593,12

Aurreko bi tauletan jasotzen den Kalifikazioen azalera ondorioztatu da 19.1.1 eremuaren HAPOko Hirigintza-fitxatik. Berez, fitxa horrek kalifikazio orokorraren azalerarik ez du jasotzen, baina ondoriozta daiteke Udal kartografian mugaren lerroa txertatuz. Kalifikazio Xehatuari dagokionez, berriz, ondorioztatu da Hirigintza fitxako grafikoak aztertuz. Hau dela eta, tauletan jasotzen diren azalerak ez dira lotesleak.

ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasuna	(m ² e)
Sestra gaineko Hirigintza-eraikigarritasuna	1.620,00
Sestra azpiko Hirigintza-eraikigarritasuna	1.500,00

Sestra gaineko Eraikigarritasun Fisikoa	1.620,00
Sestra azpiko Eraikigarritasun Fisikoa	1.500,00

PROPOSAMENA

13. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Hauek dira proposatutako antolamenduaren irizpideak eta helburuak:

- HAPOn aurreikusitako industria garapena ezabatzea planteatzen da, 23.1 "Usabal. Industria garapen berria" azpiesparrua bere osotasunean, ez urbanizagarri gisa sailkatuz.
- 23.1 "Usabal. Industria-garapen berria" ezabatuta, 14.4 "Elkano kalea" azpiesparruak eta 19.1.1 "San Blas etheen zatia" eremuak Jarduketa Integratu bat osatuko dute.

14. DESKRIBAPEN OROKORRA

Aurreko atalean aipatutakoa kontuan hartuta:

- Udalerriaren hiri Lurzoruak 51.781,28 m²z gutxiago ditu orain. HAPOk memoriako XXV atalean aipatzen da Udalerriaren Hiri-Lurzoruaren azalera dela 2.280.565 m²z-koa. HAPOn moldaketa honen ondorioz, 2.228.783,72 m²z izatera pasatzen da.
- Udalerrian "B.10" zona globalerako bideratutako azalera 51.781,28 m²z-tan gutxitu da. Pasa da 538.813 m²z izatetik 487.031,72 m²z izatera. Usabal-Industrialdea" esparruaren azalera 129.527,36 m²z-tan geratzen da.
- Udalerrian jarduera ekonomikoetara bideratutako hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun fisikoa gutxitu dira. Sestra gainean, 24.800,00 m²e-tan eta, sestra azpian, 18.220,00 m²e-tan.

Horiek dira aldatu diren egiturazko hirigintza-zehaztapenak.

Gainera, 23.1 azpiesparruaren desagertzeak ekartzen du ezarrita zegoen Jarduketa Integratua moldatzea. POEM honen bitartez, aurrerantzean, 14.4 "Elkano kalea" azpiesparruak eta 19.1.1 "San Blas etheen zatia" eremuak Jarduketa Integratu bat osatuko dute.

15. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

11.1.4.1 atalean jaso bezala, HAPOn Moldaketa honek ez dio eragiten biztanleko bete beharreko Sistema Orokorreko Eremu Berdeen estandarri.

Gaur egun izapidetzen ari den "Iurramendi Ospitalea" azpiesparruko POEMen ondorioz sortuko litzatekeen soberakina 4.806,86 m²e-koa da. Alde horrekin, biztanleko 5 m²ko estandarra gaingiditzen da.

16. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA (HAPO)

HAPOren Araudi Orokorraren Arau Partikularretan honako aldaketak egin behar dira:

16.1. "23. USABAL INDUSTRIALDEA 2" HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

Ondoren jasotzen da arau partikular berria (kendu dira 23.1 azpiesparruari zegozkion aipamenak):

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N-1» errepidearen, Araxes ibaiaren, eta Ollaun mendiko mazelaren artean dagoen esparrua da.

23.1 azpiesparrua ezabatuta, guztira 129.527,36 m² inguruko azalera du. Plan Orokorraren Moldaketa honetako «O.1. Zonakatze globala eta esparrua» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Salbuespenak salbuespen, esparruaren gaur egungo industria-erabilera finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden plangintza orokorraren eta xehatuaren emaitzazko baldintzetan. Indarrean dauden plangintza horien artean dago «I.10 SAM paper-fabrika» eremua («R.43 SAM» berria) birkalifikatzeko Arau Subsidiarioen Aldaketa

Halaber, eta garrantzi txikiko hainbat salbuespenen kalterik gabe, onurak eta kargak banakidetzeko proiektuan (birpartzelazio-proiektuan) ezartzen da Plan honek finkatutako esparruaren gainerakoan dauden lursail pribatuen mugaketa. Proiektu hori esparruaren zatirik handienarako onartu zen bere garaian, 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan. Hori dela eta, zonifikazio xehatua —eta horren barruan espazio publikoen eta pribatuen arteko bereizketa— birpartzelazio-proiektu horren emaitzazko aurreikuspenetara egokitu beharko da.

23.1 azpiesparrua desklasifikatuta, salbuespen horiek ondoren adierazten diren alderdi eta helburu orokorrak, besteak beste, dituzte oinarri:

- Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri plangintzan antolatutako ekipamendu publikoko lursailen eraikigarritasuna gorantz berregokitzea, eta kasuren batean berriro kalifikatzea.
- Esparruko industria-eraikuntzak eta lursailak erabiltzeko baldintzak Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokitzea.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«B.10 Industria Erabilera Zona». (Azalera: 129.527,36 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

Honakoen baturaren emaitzazkoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna:

* Gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan aurreikusten diren eraikuntza gauzatuen eta gauzatu gabeen forma (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.).

* Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursailari dagokiona (Lursailaren oinplanoko azalera: 1.589 m²): 4.700 m²(s).

— Sestrapean:

* Industria-lursailak: Sestrapeko solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzakoaren proiektio berarekin.

* Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursaila: 4.700 m²(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

— Sestra gainean:

Salbuespen batekin, finkatu egiten dira esparruko eraikuntzak, betiere Plan Orokor honen aurretik indarrean dagoen hiri plangintzan eraikuntza horietarako ezarritako parametro formalekin –hiri plangintza horretan aurreikusten diren eraikuntzetarako eta erabat gauzatu gabe daudenetarako (eraikuntza berriak) edo zati batean gauzatu gabe daudenetarako (egungoen zabaltzeak) ezarritako parametroak barne—.

«b.20.1/23» lursailari dagokio salbuespen hori, non sestra gainean hiru (3) solairu baimentzen den, 12 metroko gehieneko altuerarekin.

— Sestrapean:

* Industria-lursailak: Soto-solairu bat (1).

* «b.20.1/23» lursaila: 3 soto-solairu.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira sare hori arautzen duten egiturazko baldintzak zehaztu.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gauza daiteke.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokorreko «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira, beti ere, kontuan hartuta HAPOn Moldaketa honek bertan behera uzten duela 23.1 azpiesparrua.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «b.20.1/23» lursailak:

— Sestra gainean: 4.700 m²(s). — Sestrapean: 4.700 m²(s).

b) «g.00.1/23» lursailak:

— Sestra gainean: 1.400 m²(s). — Sestrapean: 1.400 m²(s).

c) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta aurreikusten den eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa soto-solairu bati (1) lotzen zaio, betiere sestra gaineko eraikuntzaren okupazio berarekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak

a) «b.20.1/23» lursailak:

— Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestrapeko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

b) «g.00.1/23» lursailak:

— Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: III. — Sestrapeko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

c) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean:

Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

Nolanahi ere, sestra gainean bi solairu onartzen dira, oro har, eta finkatu egiten dira solairu kopuru handiagoa duten gaur egungo eraikuntzak, betiere aurretik indarrean dagoen plangintzaren arabera eraiki badira. Eraikuntza horien altuerari dagokionez, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (66. artikuluan, eta abar) ezartzen dena beteko da.

— Sestrapean: Soto-solairu bat (1).

D. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorreran ezartzen dira, oro har, (azpi)zona horietako bakoitzerako erabilera baldintzak.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

Araxes ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokionez –eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar–, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiei eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

Ildo beretik, «N-I» errepideari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen ondorioei jarraituko zaie.

Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursaileko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik.

— Hirigintza Esparru horretako gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik Hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Araxes ibaia eta «N-I» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, Araxes ibaiaren ibilguaren kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera interes naturala duen eremua dela, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea) Natura 2000 sarearen barruan.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK

KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Amarotz Haundi baserria Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen da. Gainera, baserri horri lotzen zaion ingurunea ustezko arkeologia-zona da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren hirigintza-esparru honen gainerako irabazizko lursailak zuzkidura-jardunen mende dauden esparruak izango dira. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Erabilerak haztatze koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, honako erabileretarako haztapien-koefizienteak planteatu dira:

— Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.

— Hirugarren sektoreko erabilera: 3,00.

— Industria-erabilera: 2,00.

— Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.

— Garajea eta erantsiak: 0,50

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. Atmosfera eta airea.

Esparru horretan kokatuko diren industria-jarduera berrien ondoriozko eraginak bertan ezartzean baloratu eta kontrolatu beharko dira

2. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitatzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa

eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharreko obren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekoak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

16.2. "14. BERAZUBI - KONDEANeko ALDAPA BIKOITIAK" HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

Honako aldaketak egiten zaizkio arau partikularrari:

5. "Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra" ataleko bigarren paragrafoa horrela geratzen da:

— «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparrua eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» espazioak jardun integratuko esparru bera izango dute, baita gauzatzeko unitate bera ere.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA ataleko «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparruari dagokion "Jarduteko baldintzei" buruzko atala horrela geratzen da:

«19.1.1. San Blas etxeen zatia» espazioarekin batera, jardun integratuko esparru bakarra osatzen du (azpi)esparru honek.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA ataleko «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparruari dagokion "Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzei" buruzko atala horrela geratzen da:

— «14.4 Elkano kalea» eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» espazioak osatutako jardun integratuko esparrua: Bi urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

16.3. «19. SAN BLAS» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

Honako aldaketak egiten zaizkio arau partikularrari:

4. "Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra" ataleko bigarren paragrafoa horrela geratzen da:

— «14.4 Elkano kalea» azpiesparruak eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» alderdiko lursailek osatzen duten multzoa jardun integratuko esparru berarekin eta gauzatze-unitate berarekin lotuko da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENaren 3.1.B atala horrela geratzen da:

— «19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan zatiak eta «14.4 Elkano kalea» azpiesparruak jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen dute, baita gauzatze-unitate bakarra eta independentea ere.

Tolosan, 2025eko uztailean

Sustatzailerak



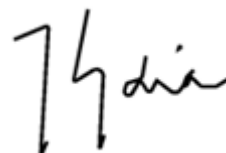
Arkitektoak



Aritz Berastegui Aizpurua



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.



ERANSKINAK

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

"A" ERANSKINA. "23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" AZPIESPARRUKO GRAFIKOAK

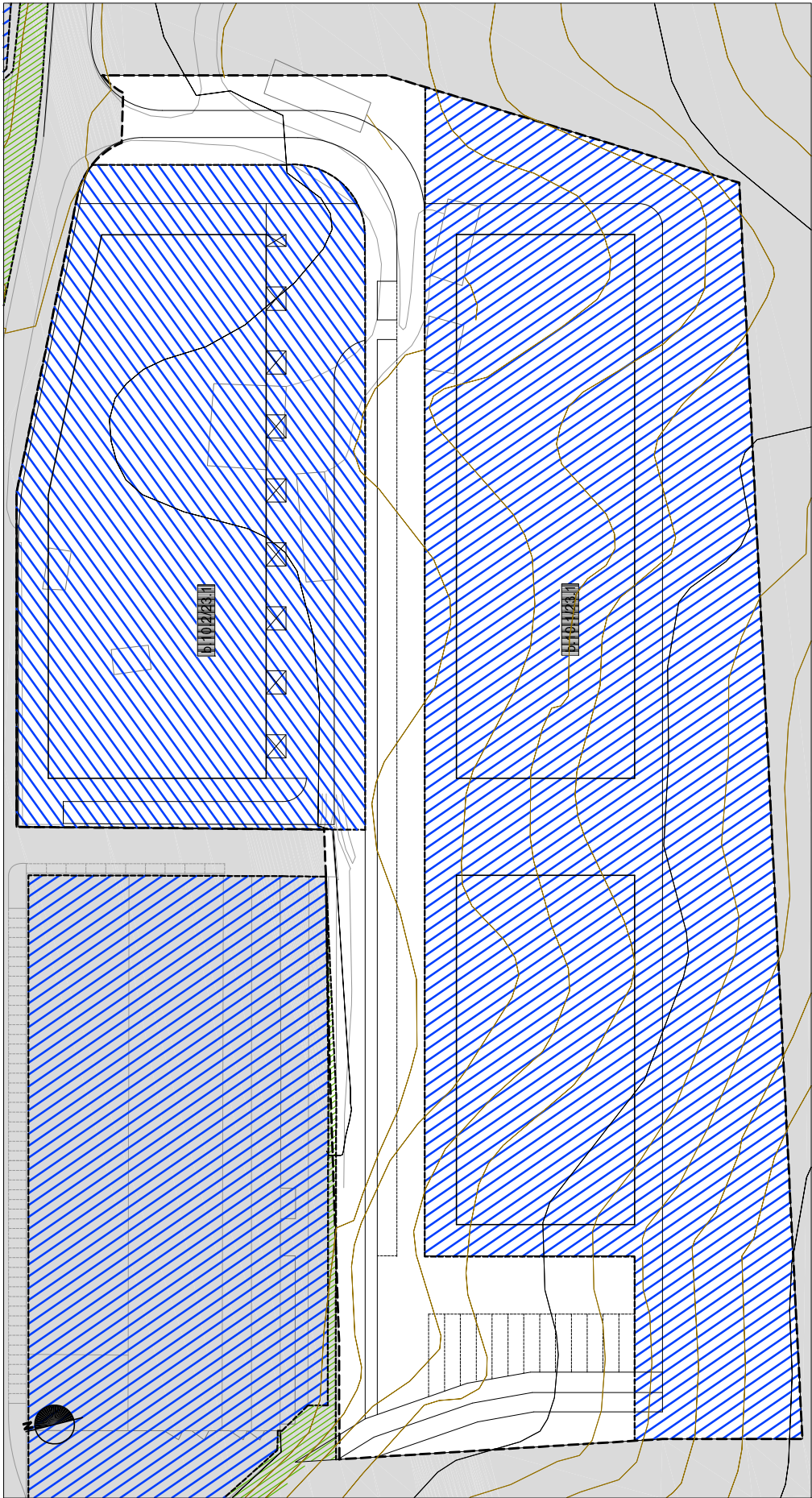
ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL



AZPIESPARRUAREN MUGA

LIMITE DEL SUBAMBITO

INDUSTRIA-LURSAILA b:10

INDUSTRIAL b:10

BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e:10

RED DE COMUNICACIÓN VIARIA e:10



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emania

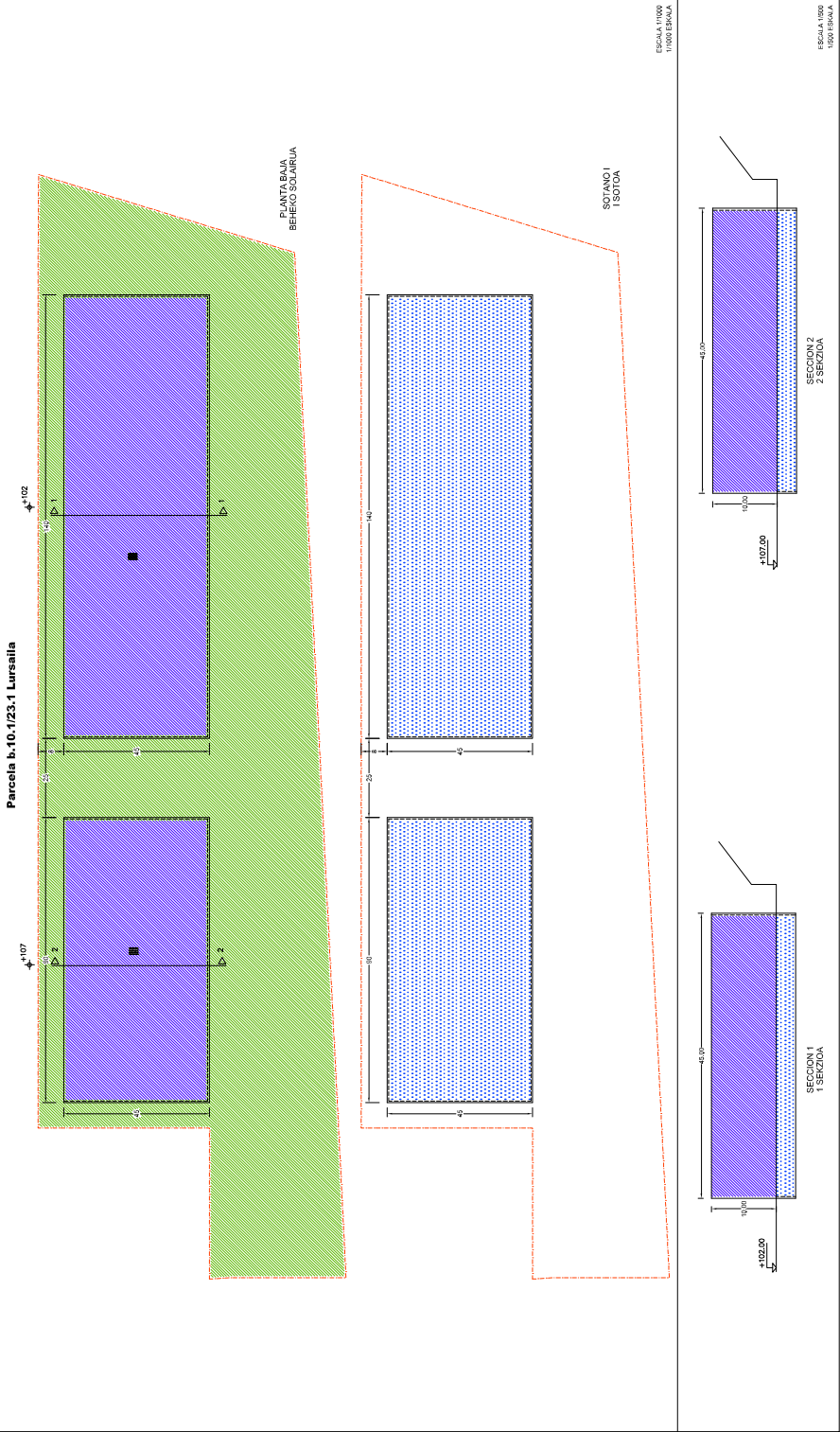
HASIERAKO ONESPENA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN FORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

ESKALA 1/1000 ESKALA



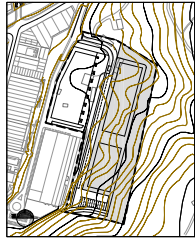
1. URRI OREINTZITZIKO PLAN OREINTZITZIKO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TOLOSA, TESTU INTEGRAL-TEXTO REUNIDO 2006ko URTARRIL-ENERO 2009



DGC 12 ANULU 1-23 INFORME PARTICULARES
DGC 12 BH AA 1-23 ABAL PARTIULARRAK

23.1 USABAL INDUSTRIALIDEA 2
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL

- Limita de parcela
Unidad de edificación
Alineación obligatoria
Alineación voluntaria
Vuelo autorizado en fachada
Localización obligatoria de acceso de vehículos a pie
Uso residencial
Uso industrial
Uso terciario
Uso de equipamiento comunitario
Gestión y usos auxiliares
Terreno descubierta
Uso privado de vivienda o uso mixto
Áreas de uso público
Uso agrícola
No edificable
No edificable excepto bajo licencia autorizada
Reserva parcelaria
Reserva parcelaria de inyección de la altura de edificación

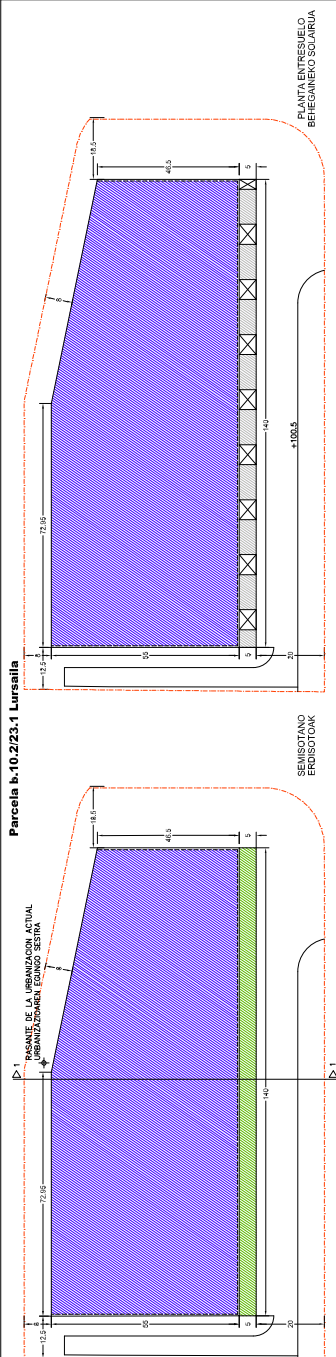
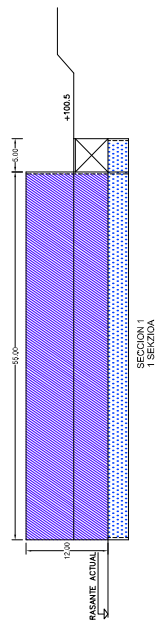


CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO, PLANTAS Y SECCIONES I
EBAINTZETZKO ETA ERABILITZKO BALUNTZAK, OINPLANAK ETA SEKZIOAK I

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

Parcela b.10.2/23.1 Lursaila

PLANTA ENTRESUELO
BEHEGAINENKO SOLAIRUASEMISOTANO
ERDISOTOAKESCALA 1/10000
1/10000 ESALASOTANO I
SOTANO I
SOTANO I

ESCALA 1/500
1/500 ESCALA

SEKZIOA

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES"
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL

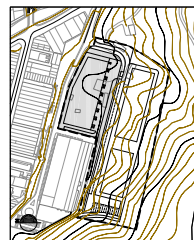
[illegible]

GRÁFICO 3.2. GRAFICOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES II

TOLOSAKO UDALA



2025eko urriaren 30ean Udaltzatza emana

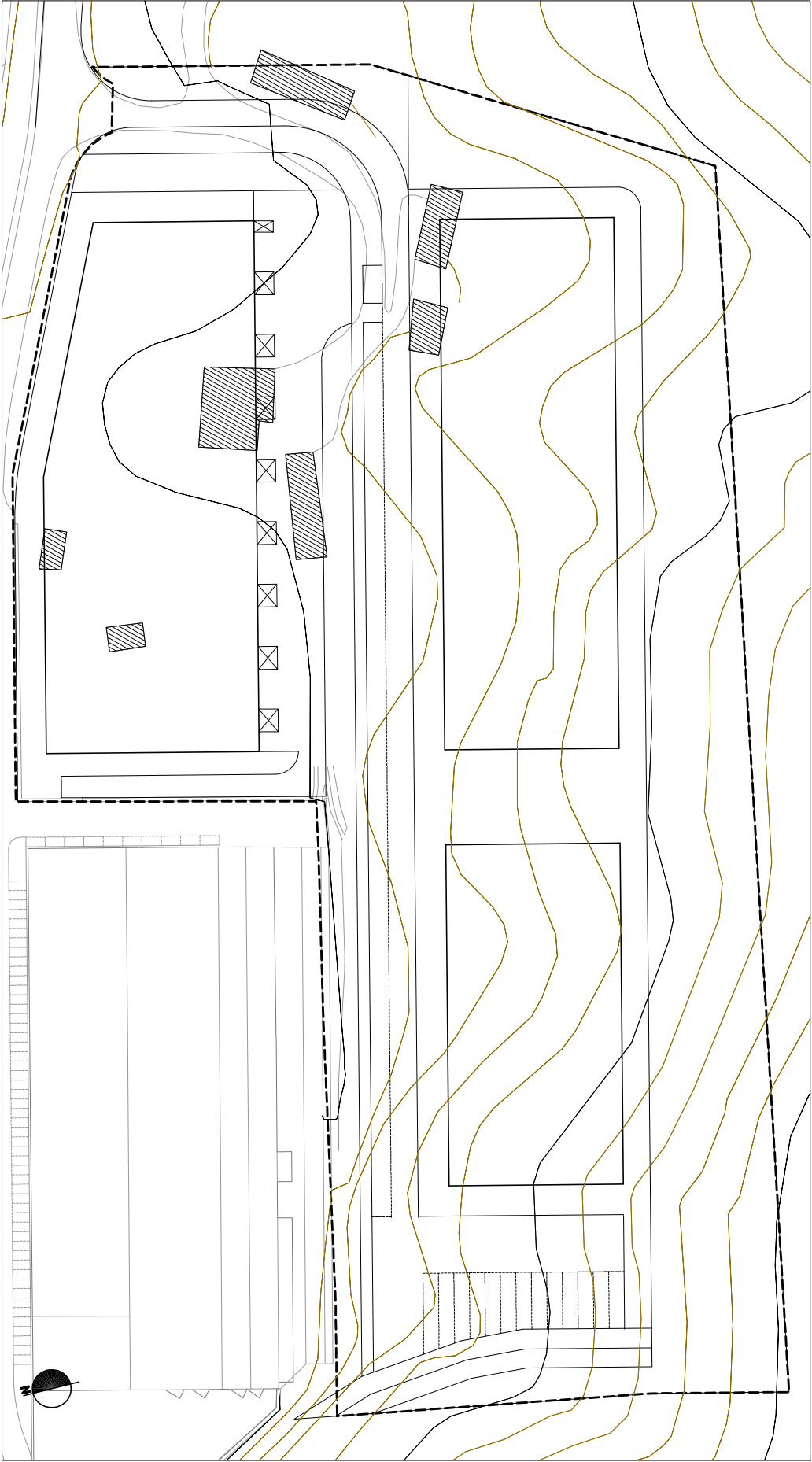
HASIERAKO ONESPENA

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL



JARDUIN INTEGRATU ESPARRUA 14 Zb.

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAKINAK



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

GRÁFICO 4. GRAFICOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

ESCALA 1/1000 ESKALA

TOLOSA 2015

"B" ERANSKINA. "14.4 ELKANO" AZPIESPARRUKO GRAFIKOAK

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU.". - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA.". - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitia)

14.4 ELKANO KALEA



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



ESCALA 1/500 ESKALA

14.4. AZPIESPARRUAREN MUGA

LIMITE DE SUBÁMBITO 14.4

PROIEKTATUTAKO SESTRA

+80

RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitia)

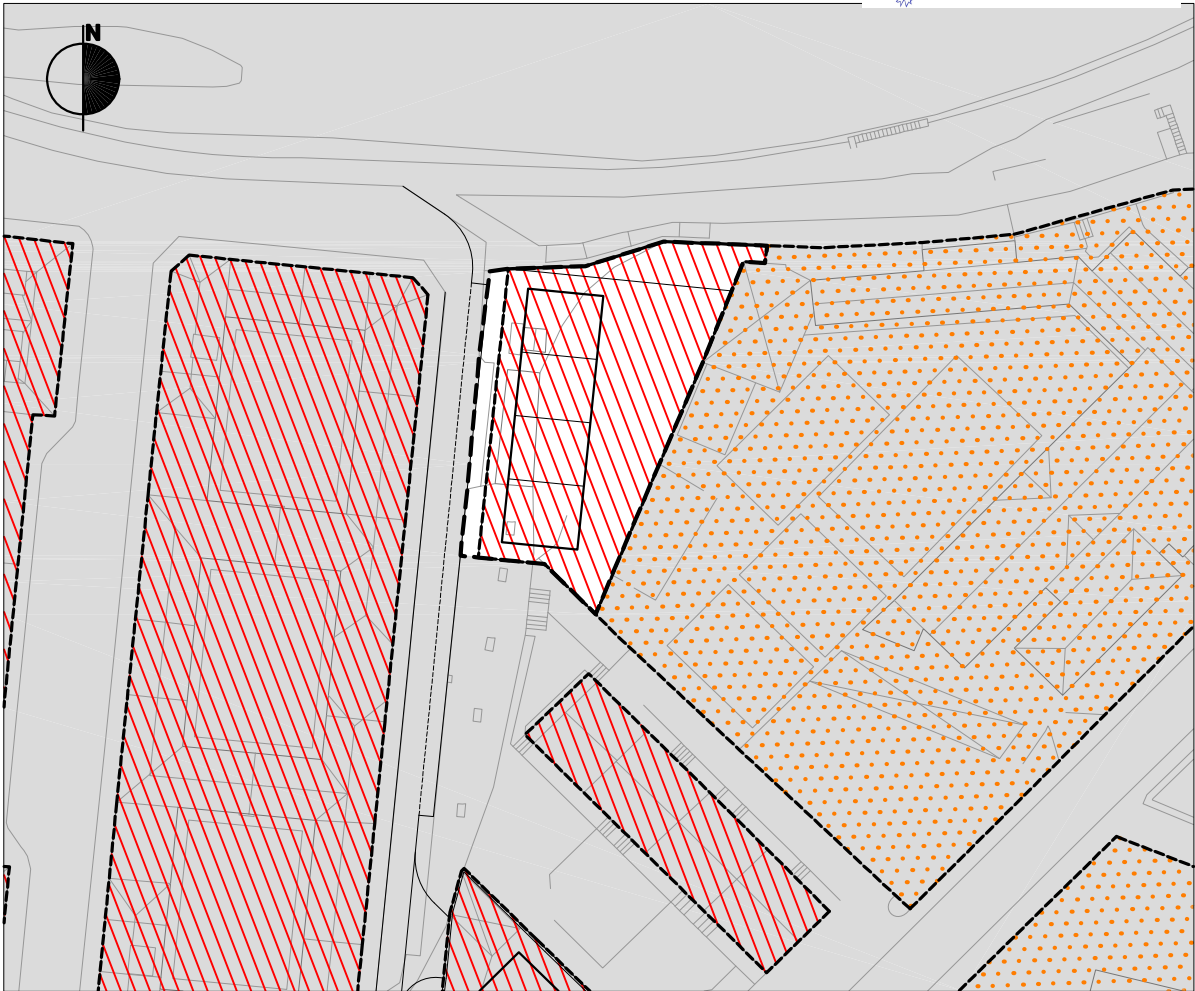
14.4 ELKANO KALEA



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



ESCALA 1/1000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA	a.20	 a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10	 e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONIFIKAZIO XEHATUA

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikotikiak)
14.4 ELKANO KALEA

Lursailaren muga	Limite de parcela
Eralkuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerokadura	Alineación obligatoria
Lerokadura maximoa	Alineación máxima
Fakadatan baimendutako hegalaik	Vuelos autorizados en fachada
Garajejo ibigailu-sarbidetaren nahiaezko lokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Buztegi-erabilera	Uso residencial
Industria-erabilera	Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera	Uso terciario
Ekipamendu komunitario erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxearen kanpoaldeko erantsiaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso privado de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakuntza-baimendutako sestrarean izan ezik	Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Erakuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

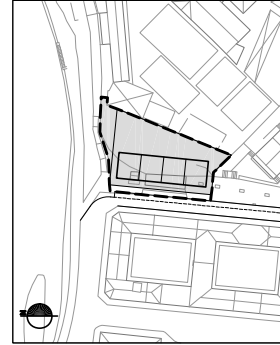
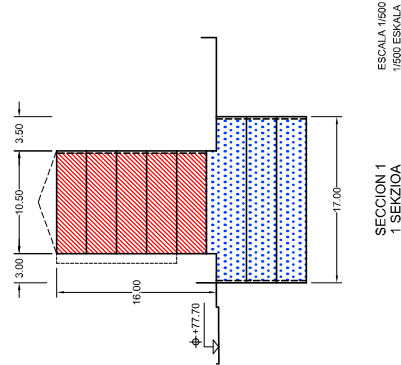
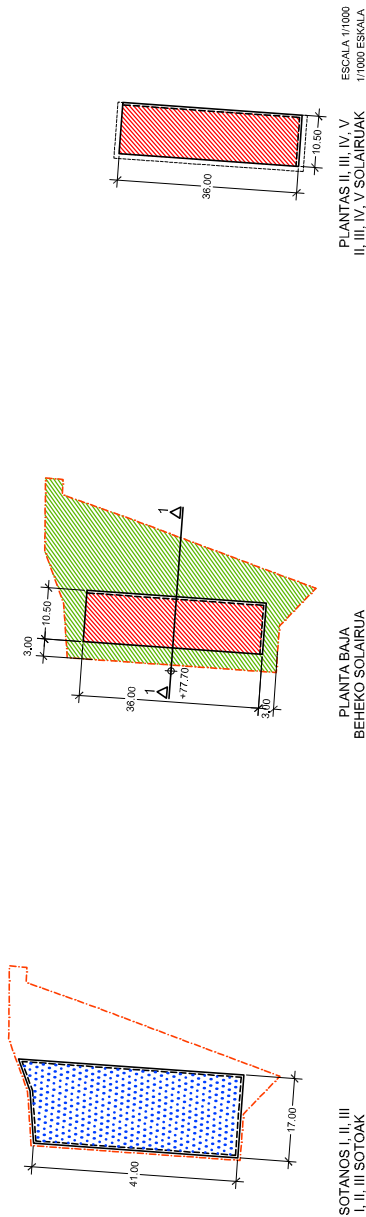


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



TOLOSAKO UDALA



2025eko urriaren 30ean Udaltzatzen emana

HASIERAKO ONESPENA



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU.". - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA.". - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEANNEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.4 ELKANO KALEA



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 14 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 14

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

TOLOSA2015

"D" ERANSKINA. "19.1.1 BLAS ETXEEN ZATIA" EREMUKO GRAFIKOAK

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

19. SAN BLAS



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

19.1 AZPIESPARRUAREN MUGA ——— LIMITE DE SUBÁMBITO 19.1
19.1.1 MUGA PARTE VILLAS SAN BLAS ——— LIMITE 19.1.1 PARTE VILLAS SAN BLAS
PROIEKTATUTAKO SESTRA +80 RASANTE PROYECTADA



ESCALA 1/500 ESKALA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
PLANTA DE ORDENACION.
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAREN OINPLANO.
DEFINIZIO GEOMETRIKOA

TOLOSA2015

19. SAN BLAS

AZPIESPARRUAREN MUGA --- LIMITE DEL SUBAMBITO 19.1
 19.1.1 MUGA PARTE VILLAS SAN BLAS --- LIMITE 19.1.1 PARTE VILLAS SAN BLAS

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
 GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-LURZAILA a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJO DESARROLLO
 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
 HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10 ESPACIO LIBRE
 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

TOLOSA UDALA
 2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana
 HASIERAKO ONESPENA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
 ZONIFIKAZIO XEHATUA

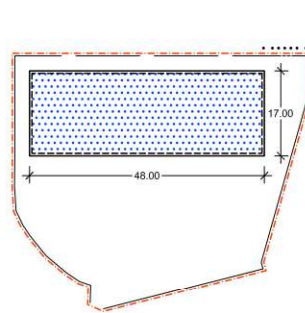
ESCALA 1/1000 ESKALA

ESCALA 1/1000 ESKALA

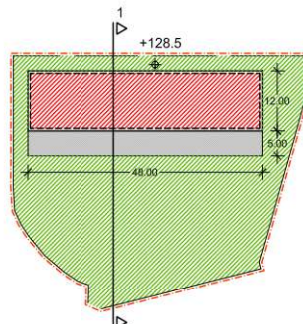
2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONSPENA

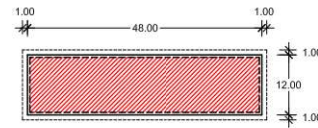
GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA



PLANTA SÓTANO I, II.

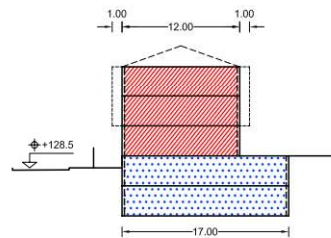


PLANTA I



PLANTAS II, III

ESCALA 1/1000
1/1000 ESKALA



SECCION 1
1 SEKZIOA

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

19. SAN BLAS
19.1.1 PARTE DE VILLAS SAN BLAS

Lursaiaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etebiritzaren edo lokai erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapan izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

19. SAN BLAS



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

TOLOSA2015

"E" ERANSKINA. "HIRITARREN PARTE-HARTZE PROGRAMA"

Talde eragile bat sortuko da parte hartzeko prozesua diseinatu, koordinatu eta jarraipena egiteko. Bertan Tolosako Udaleko ordezkariak hartuko dute parte: Hirigintza, Obra eta Zerbitzu, eta Ingurumen Saileko eta Komunitatea eta Gobernantza Saileko arduradun tekniko-politikoak.

- Herritarrek parte hartzeko bilera irekiak antolatuko dira. POEMen Hasierako Onespeneko dokumentua idatzita dagoenean, proposamena herritarrei azaltzeko bilera ireki bat egingo da.

Landutako materiala eta hirigintza-agiriak herritarren eskura egongo dira. Tolosako Udaleko bulegoetan eta web orrian, landutako dokumentu, laburpen eta euskarri guztiak eskuragarri egongo dira.

"F" ERANSKINA. "IRISGARritASUNA"

[20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irigarritasuna Sustatzeari buruzkoa eta 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen]

XEDEA

Eranskin honen helburua da Eusko Legebiltzarraren Irigarritasuna Sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen 17. artikuluan xedaturikoa betetzea; bai eta Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua ere, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen, kontu horiei dagokienean zein neurri hartu diren xehe azalduta.

BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Proiektu hau egiturazko plangintza da, eta azpiesparru bat desklasifikatzea du xede. Beraz, ez du ekarriko Eraikuntza Proiekturik edo Urbanizazio Proiekturik, eta, hortaz, Irigarritasunari ez dio eragingo.

"G" ERANSKINA. "TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA"

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7-7 artikulua eskatzen du euskararen erabileraren normalizazioari dagokionean sortuko den eragina ebaluatzeko, eta egokitzen hartzen diren neurriak proposatzeko "udalerrietako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen" Proiektuetan eta Planetan.

Plan Orokorraren Elementuen Moldaketa honen edukiak Hiri Lurzoruko azpiesparru bat desklasifikatzen du, industriarako bideratutakoa. Horrek esan nahi du Tolosako egoera linguistikoari ez diola eragingo.

"H" ERANSKINA. "LABURPEN BETEARAZLEA"

Proiektu honek ondoko aldaketa hauek eragiten ditu funtsean, eta horiek adierazi egin dira 2015-10-30eko Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen (7/2015 LED) Testu Bateginaren 25.3 artikuluan (Laburpen Betearazlea) eskakizuna betetzeko.

Puntu horrek hauxe adierazten du:

Hirigintza antolamendurako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak laburpen betearazlea eraman beharko du, bertan honako alderdi hauek azalduta:

- Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen, haien kokalekuaren planoarekin, eta aldaketak duen irismenarekin.
- Hala badagokio, antolamendua edo hirigintza egikaritze edo esku hartze prozedurak zein eremutan etengo diren, eta etenaldi horren iraupena.

Xede dugun moldaketa honen kasuan, honako hauek adierazi behar dira:

- Hirigintza azpiesparru bat desklasifikatzen da. Hain zuzen, "23.1 Usabal. Industria-garapen berria" izeneko.
- "19.1.1 San Blas etxeen zatia" deritzan zatiak eta "14.4 Elkano kalea" azpiesparruak jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatuko dute, baita gauzatze-unitate bakarra eta independentea ere.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

2. ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA JARRAIBIDEAK

AURKIBIDEA

1.	LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA	3
2.	JARDUKETA INTEGRATUA	3
3.	ARAU PARTIKULARRA	3
4.	EGIKARITZE ERA	3

1. LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

"23.1. Usabal. Industria garapen berria" azpiesparruko lurak "23. Usabal Industrialdea 2" esparruan kokatzen dira. Plan Orokorraren Elementuen Moldaketa (POEM) honen bitartez 23.1 azpiesparruko lurak desklassifikatzen dira, eta Hiri Lurzoru Finkatu Gabea izatetik Zoru Urbanizaezinerara pasatzen dira.

Zoru Urbanizaezineko eremu horretako kategoria "Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Zona" izango da.

2. JARDUKETA INTEGRATUA

"19.1.1 San Blas etxeen zatia" deritzan zatiak eta "14.4 Elkano kalea" azpiesparruak Jardun Integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen dute, baita gauzatze-unitate bakarra eta independentea ere.

3. ARAU PARTIKULARRA

"19.1.1 San Blas etxeen zatia" deritzan zatiaren eta "14.4 Elkano kalea" azpiesparruaren arau partikularrak aldatu egin dira. Irizpide berriak **"Hirigintza Arauak" 3. Dokumentuan** jasotako **Arau Partikularrean** deskribatzen dira.

4. EGIKARITZE ERA

"19.1.1 San Blas etxeen zatia" deritzan zatiak eta "14.4 Elkano kalea" azpiesparruak Jardun Integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen dutenez, honakoak bete beharko dituzte:

- Eremu biak kontuan hartuko dituen **Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP)** bateratua izapidetu beharko da.
- Eremu biak kontuan hartuko dituen **Birpartzelazio Proiektu** bateratua izapidetu beharko da, UJP-k Jarduketa Unitate bat baino gehiago ezarri ezean.
- **Urbanizazio Proiektua**, urbanizazio lanak egikaritu ahal izateko.
- **Eraikuntza Proiektuak**, eraikin berriko obrak egikaritu ahal izateko.

Tolosan, 2025eko uztailean

Sustatzailea



TOLOSAKO
UDALA

Arkitektoak



Aritz Berastegui Aizpurua



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

3. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

AURKIBIDEA

ATARIKO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK.....	3
1. EREMUA	3
2. INDARREAN SARTZEA.....	3
3. IRAUNALDI BALDINTZAK.....	3
4. KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA	3
5. PLANGINTZAREN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA	4
I TITULUA. ARAU PARTIKULARRAK	4
6. ARAU PARTIKULARRAK	4
6.1. 23 "USABAL INDUSTRIALDEA 2" ESPARRUA.....	4
6.2. 14. "BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA BIKOITIAK" ESPARRUA.....	10
6.3. 19. SAN BLAS" ESPARRUA	10

ATARIKO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

(Artikuluak)

1. EREMUA

Hirigintza arau orokor hauek urbanizazio eta eraikuntza jarduera guztiei aplikatuko zaizkie, bai eta Tolosako (POEM) Plan Orokorraren Elementuen Moldaketa honen eremuko erabileraren erregulazioari ere.

2. INDARREAN SARTZEA

Plan honen zehaztapenak Behin-betiko onespenerako erabakia argitaratu ondoren hasiko dira indarrean, eta erabaki horretan hirigintza araubidearen testu osoa sartuko da, Toki Erregimeneko Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70-2 artikulua xedaturikoaren arabera.

3. IRAUNALDI BALDINTZAK

Tolosako POEM honen zehaztapenek indarrean iraungo dute, ondoko batzuek, unean uneko prozedurari jarraiki, aldatu edo biderik gabe uzten dituzten arte.

Moldaketa honetako zehaztapenen bat edo batzuk biderik gabe utzirik edo aldaturik ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, ezdeusean geraturikoarekin lotura edo mendekotasuna izateagatik haietakoren bat aplikaezina denean izan ezik.

4. KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

Hirigintza arau hauetan erabilitako kontzeptuak 2/2006 Legean eta kideko xedapen osagarrietan erabilitako terminoetara doitzen dira.

Hirigintza arau hauek Kode Zibilaren 3. artikuluan zehazturiko irizpideen arabera ulertu eta interpretatuko ditu Udalak.

5. PLANGINTZAREN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA

Hauek dira POEM hau osatzen duten dokumentuak:

1. MEMORIA
2. ANTOLAKUNTZA ETA KUDEAKETA JARRAIBIDEAK
3. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK
4. ARAU PARTIKULARRA
5. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA
6. INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU PLANOAK
7. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA

I TITULUA. ARAU PARTIKULARRAK

6. ARAU PARTIKULARRAK

POEM honek **Hirigintza azpiesparru** bat desklasifikatzen du, 51.781,28 m²-ko azalera duena. Desklasifikatzen den azpiesparruak Jarduketa Integratu bat osatzen zuenez 14.4 "Elkano kalea" azpiesparruarekin eta 19.1.1 "San Blas etxeen zatia" eremuarekin, aldatu egiten dira hiru horien esparruen arau partikularra.

6.1.23 "USABAL INDUSTRIALDEA 2" ESPARRUA

Horrela geratzen da "USABAL INDUSTRIALDEA 2" hirigintza esparruko arau partikularra:

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N-1» errepidearen, Araxes ibaiaren, eta Ollaun mendiko mazelaren artean dagoen esparrua da.

23.1 azpiesparrua ezabatuta, guztira 129.527,36 m² inguruko azalera du. Plan Orokorraren Moldaketa honetako «O.1. Zonakatze globala eta esparrua» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Salbuespenak salbuespen, esparruaren gaur egungo industria-erabilera finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden plangintza orokorraren eta xehatuaren emaitzazko baldintzetan. Indarrean dauden plangintza horien artean dago «I.10 SAM paper-fabrika» eremua («R.43 SAM» berria) birkalifikatzeko Arau Subsidiarioen Aldaketa

Halaber, eta garrantzi txikiko hainbat salbuespenen kalterik gabe, onurak eta kargak banakidetzeko proiektuan (birpartzelazio-proiektuan) ezartzen da Plan honek finkatutako esparruaren gainerakoan dauden lursail pribatuen mugaketa. Proiektu hori esparruaren zatirik handienerako onartu zen bere garaian, 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan. Hori dela eta, zonifikazio xehatua —eta horren barruan espazio publikoen eta pribatuen arteko bereizketa— birpartzelazio-proiektu horren emaitzazko aurreikuspenetara egokitu beharko da.

23.1 azpiesparrua desklasifikatuta, salbuespen horiek ondoren adierazten diren alderdi eta helburu orokorrak, besteak beste, dituzte oinarri:

- Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri plangintzan antolatutako ekipamendu publikoko lursailen eraikigarritasuna gorantz berregokitzea, eta kasuren batean berriro kalifikatzea.
- Esparruko industria-eraikuntzak eta lursailak erabiltzeko baldintzak Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokitzea.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 129.527,36 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

Honakoen baturaren emaitzazkoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna:

* Gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan aurreikusten diren eraikuntza gauzatuen eta gauzatu gabeen forma (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.).

* Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursailari dagokiona (Lursailaren oinplanoko azalera: 1.589 m²): 4.700 m²(s).

— Sestrapean:

* Industria-lursailak: Sestrapeko solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzakoaren proiektio berarekin.

* Plan Orokorraren honetan antolatutako «b.20.1/23» lursaila: 4.700 m²(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

— Sestra gainean:

Salbuespen batekin, finkatu egiten dira esparruko eraikuntzak, betiere Plan Orokorraren honen aurretik indarrean dagoen hiri plangintza eraikuntza horietarako ezarritako parametro formalekin –hiri plangintza horretan aurreikusten diren eraikuntzetarako eta erabat gauzatu gabe daudenetarako (eraikuntza berriak) edo zati batean gauzatu gabe daudenetarako (egungoen zabaltzeak) ezarritako parametroak barne—.

«b.20.1/23» lursailari dagokio salbuespen hori, non sestra gainean hiru (3) solairu baimentzen den, 12 metroko gehieneko altuerarekin.

— Sestrapean:

* Industria-lursailak: Soto-solairu bat (1).

* «b.20.1/23» lursaila: 3 soto-solairu.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira sare hori arautzen duten egiturazko baldintzak zehaztu.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokorraren honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gauza daiteke.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologia zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokorreko «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira, beti ere, kontuan hartuta HAPOn Moldaketa honek bertan behera uzten duela 23.1 azpiesparrua.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «b.20.1/23» lursailak:

— Sestra gainean: 4.700 m²(s). — Sestrapean: 4.700 m²(s).

b) «g.00.1/23» lursailak:

— Sestra gainean: 1.400 m²(s). — Sestrapean: 1.400 m²(s).

c) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta aurreikusten den eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa soto-solairu bati (1) lotzen zaio, betiere sestra gaineko eraikuntzaren okupazio berarekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak

a) «b.20.1/23» lursailak:

— Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestrapeko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

b) «g.00.1/23» lursailak:

— Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: III. — Sestrapeko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

c) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean:

Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

Nolanahi ere, sestra ganean bi solairu onartzen dira, oro har, eta finkatu egiten dira solairu kopuru handiagoa duten gaur egungo eraikuntzak, betiere aurretik indarrean dagoen plangintzaren arabera eraiki badira. Eraikuntza horien altuerari dagokionez, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (66. artikuluan, eta abar) ezartzen dena beteko da.

— Sestrapean: Soto-solairu bat (1).

D. Antolatutako (azpi)zona xehatutako erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorraren ezartzen dira, oro har, (azpi)zona horietako bakoitzerako erabilera baldintzak.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

Araxes ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokienez —eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar—, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

Ildo beretik, «N-I» errepideari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen ondorioei jarraituko zaie.

Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursaileko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik.

— Hirigintza Esparru horretako gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik Hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Araxes ibaia eta «N-I» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, Araxes ibaiaren ibilguaren kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera interes naturala duen eremua dela, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea) Natura 2000 sarearen barruan.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK

KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Amarotz Haundi baserria Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen da. Gainera, baserri horri lotzen zaion ingurunea ustezko arkeologia-zona da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren hirigintza-esparru honen gainerako irabazizko lursailak zuzkidura-jardunen mende dauden esparruak izango dira. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, honako erabileretarako haztapien-koefizienteak planteatu dira:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 3,00.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Garajea eta erantsiak: 0,50

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. Atmosfera eta airea.

Esparru horretan kokatuko diren industria-jarduera berrien ondoriozko eraginak bertan ezartzean baloratu eta kontrolatu beharko dira

2. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitratzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharreko obren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekoak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

6.2.14. "BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA BIKOITIAK" ESPARRUA

Honako aldaketak egiten zaizkio **"14. BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA BIKOITIAK"** esparruaren arau partikularrari:

5. "Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra" ataleko bigarren paragrafoa horrela geratzen da:

- «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparrua eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» espazioak jardun integratuko esparru bera izango dute, baita gauzatzeko unitate bera ere.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA ataleko «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparruari dagokion "Jarduteko baldintzei" buruzko atala horrela geratzen da:

- «19.1.1. San Blas etxeen zatia» espazioarekin batera, jardun integratuko esparru bakarra osatzen du (azpi)esparru honek.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA ataleko «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparruari dagokion "Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzei" buruzko atala horrela geratzen da:

- «14.4 Elkano kalea» eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» espazioak osatutako jardun integratuko esparrua: Bi urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

6.3.19. SAN BLAS" ESPARRUA

Honako aldaketak egiten zaizkio **"19. SAN BLAS"** esparruaren arau partikularrari:

4. "Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra" ataleko bigarren paragrafoa horrela geratzen da:

- «14.4 Elkano kalea» azpiesparruak eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» alderdiko lursailek osatzen duten multzoa jardun integratuko esparru berarekin eta gauzatze-unitate berarekin lotuko da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENAREN 3.1.B atala horrela geratzen da:

- «19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan zatiak eta «14.4 Elkano kalea» azpiesparruak jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen dute, baita gauzatze-unitate bakarra eta independentea ere.

Tolosan, 2025eko uztailean

Sustatzailea



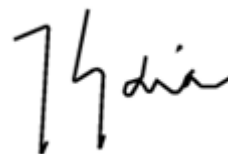
Arkitektoak



Aritz Berastegui Aizpurua



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

AURKIBIDEA

1.	OROKORTASUNAK	4
1.1	JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA	4
1.2	ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN ZEHAZTASUN MAILA	4
1.3	EDUKIA	4
1.4	EGITURA ETA XEDEA	4
1.5	3 EREMUEK EZAUGARRI NAGUSIAK	5
1.6	PARTZELARIOA	6
1.7	HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK	6
1.8	URBANIZAZIO KARGAK	8
2.	"A" AUKERA	8
2.1	URBANIZAZIO KOSTUA	9
2.2	LAGAPENAK	9
2.3	ERAIKUNTZA KOSTUA	10
2.4	SALMENTA PREZIOAK	11
2.5	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA	12
2.6	LURZORUAREN HONDAR BALIOA	12
2.7	KONKLUSIOAK	13
3.	"B" AUKERA	13
3.1	URBANIZAZIO KOSTUA	13
3.2	LAGAPENAK	13
3.3	ERAIKUNTZA KOSTUA	14
3.4	SALMENTA PREZIOA	15
3.5	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA	15
3.6	LURZORUAREN HONDAR BALIOA	16
3.7	KONKLUSIOAK	17

1. OROKORTASUNAK

1.1 JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 63. artikulua zehazten duenez, ekonomiaren eta finantzen bideragarritasun azterketa bat edukiko dute plangintza orokorreko tresnek.

HAPOn Moldaketa honek "Ekonomiaren eta finantzen bideragarritasun azterketa" hau darama bere dokumentazioan. Azterketa honen helburua da, alde batetik, plangintzak bermatzen duen hirigintza garapenarekin loturiko urbanizazio kostuen gutxi gorabeherako kuantifikazio ekonomikoa egitea, eta bestetik, aipaturiko hirigintza garapen horren ekonomiaren eta finantzen bideragarritasuna aztertzea.

1.2 ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN ZEHAZTASUN MAILA

"Ekonomiaren eta finantzen bideragarritasun azterketa" honek gutxi gorabeherako datuak eta zenbatekoak eskaintzen ditu analisia globalaren emaitza gisa. Nolanahi ere, pixkana zehaztasun handiagoa emango da etorkizunean gauzatzeko prestatu eta tramitatuko diren hirigintza proiektuen bidez.

Urbanizazio obrak gauzatzeari dagozkion kontu sail guztiak xehe balioesteko, bai eta kalte-ordainak izan daitezkeen, eskubideen iraungitze kontzeptuan eman beharreko kalte-ordainei dagozkienak ere, berariazko hainbat dokumentu –jada adierazi direnak- prestatzeko prozesua eraman behar da aurrera, eta horietan kuantifikatzen dira kontu sailak eta kalte-ordainak beharreko xehetasun guztiekin.

Dokumentu honek, errealitate ekonomikoari nabarmenki egokitzen zaizkion datuak eta kopuruak eskaintzen ditu, baina xehetasun handiagoz jaso beharko dira, lan mailaren arabera, plangintzaren gauzatze proiektuen kalkuluetan eta kostuetan oinarrituta.

1.3 EDUKIA

Urbanizazio obren kostua zehazteko, dokumentu hau egin den egunean indarrean daudenak hartu dira kontuan. Horrenbestez, normala denez, tartean dauden kontzeptuek –eskulana, materialak, gastu orokorrak eta kontatu behar diren gainerako kontzeptuak– izan ditzaketen gorabeheretara egokitu beharko dira kostu horiek.

Bestalde, hirigintza eta eraikuntza garapenaren ebaluazio ekonomikoa hirigintza proposamenaren bideragarritasun ekonomikoa azaltzen ahalegindu da.

1.4 EGITURA ETA XEDEA

Kontuan hartuta Jarduketa Integratu baten parte den desklasifikatzen den eremua (hau da, Jarduketa Integratu horretan beste 2 hirigintza-eremu badaudela, 23.1 azpiesparruaz gain), azterketa honen xedea da azaltzea ea ekonomikoki kaltetuak suertatzen ote diren aipaturiko bi eremu horiek: 14.4 "Elkano kalea" azpiesparruak eta 19.1.1 "San Blas etxeen zatia".

Beraz, 2 aukera alderatuko dira:

- Batetik, HAPOM erredaktatu aurretiko egoera, zeinetan Jarduketa Integratuak 3 eremu dauzkan. Honi **"A" AUKERA** deituko zaio.
- Bestetik, HAPOM hau erredaktatu ondorengo egoera, zeinetan Jarduketa Integratuak 2 eremu dauzkan. Honi **"B" AUKERA** deituko zaio.

1.5 3 EREMUEN EZAUGARRI NAGUSIAK

Atal honetan egingo da HAPOMek jasotako Jarduketa Integratu barruan dauden 3 eremuren gaineko deskribapena. Datu orokor batzuk jaso dira, batzuk erredaktoreok lortutakoak, bideragarritasuna aztertu ahal izateko interesgarriak direnak:

- 23.1 "USABAL INDUSTRIA GARAPEN BERRIA" AZPIESPARRUA

23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA		
PROFILA	S/II (behekoa) eta S/I (goikoak). (s.a./s.g.)	
LUR-HUSTUKETA	325.000 m ³	
ATZEKO HARRI-LUBETA	5.400 m ³	
ERAIKIGARRITASUNA (s.g.)	24.800,00	m ² e
ERAIKIGARRITASUNA (s.a.)	18.220,00	m ² e
ESPAZIO LIBREEN LAGAPENAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
BESTELAKO ZUZKIDURAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
GUK NEURTUAK		
URBANIZAZIO ARRUNTA	23.820 m ²	Errepide berriak eta espaloiak aurreikusten dira

- "14.4 ELKANO KALEA" AZPIESPARRUA

14.4 ELKANO KALEA		
PROFILA	III/V	(s.a./s.g.)
ERAIKIGARRITASUNA (s.g.)	1.880,00	m ² e
ERAIKIGARRITASUNA (s.a.)	2.130,00	m ² e
ESPAZIO LIBREEN LAGAPENAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
BESTELAKO ZUZKIDURAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
GUK NEURTUAK		
URBANIZAZIO ARRUNTA	102,50 m ²	Bakarrik espaloia aurreikusten da

- "19.1.1. SAN BLAS ETXEEN ZATIA" ESPAZIOA

19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA		
PROFILA	S/SS/III	(s.a./s.g.)
ERAIKIGARRITASUNA (s.g.)	1.620,00	m ² e
ERAIKIGARRITASUNA (s.a.)	1.500,00	m ² e
ESPAZIO LIBREEN LAGAPENAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
BESTELAKO ZUZKIDURAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
GUK NEURTUAK		
URBANIZAZIO ARRUNTA	684 m ²	Bakarrik errepide berria eta espaloiak aurreikusten dira

1.6 PARTZELARIOA

Hauxe da, Katastroko informazioa baliatuta, ondorioztatutako partzelarioa:

PARTZELARIOA		
	NEURKETA	PORTZENTAJEA
14.4 ELKANO KALEA	(m ²)	
7576127	1.285,49	2,27%
7576137		
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA		
7575094	3.593,12	6,34%
7575086		
7575096		
7575097		
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA		
04-058	51.781,28	91,39%
04-063		
04-066		
04-069		
04-093		
04-136		
04-137		
04-138		
04-140		
04-141		
04-142		
GUZTIRA	56.659,89	100,00%

1.7 HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK

Hauek dira HAPOMek ezarritako haztatze-koefizienteak:

HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK			
(Erabilera ohikoa BOErena hartuta)			
	14.4 ELKANO KALEA	19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA
- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1	1	1
- Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,7	1,7	
- Etxebizitza librea:	6	5	
- Hirugarren sektoreko erabilera:	1,7	1	3
- Industria-erabilera:	2	2	2
- Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,7	1,7	1,7
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35	0,35	
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,4	0,4	
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,5	0,5	0,5

Erabilera nagusia industria hartuta (errealitatea halakoa baita), honakoak dira:

(Erabilera ohikoa Industriarena hartuta)			
	14.4 ELKANO KALEA	19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA
- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	0,50	0,5	0,5
- Erregimen tasatuko etxebizitza:	0,85	0,85	
- Etxebizitza librea:	3	2,5	
- Hirugarren sektoreko erabilera:	0,85	0,5	1,5
- Industria-erabilera:	1	1	1
- Ekipamendu pribatuko erabilera:	0,85	0,85	0,85
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,175	0,175	
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,2	0,2	
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,25	0,25	0,25

1.8 URBANIZAZIO KARGAK

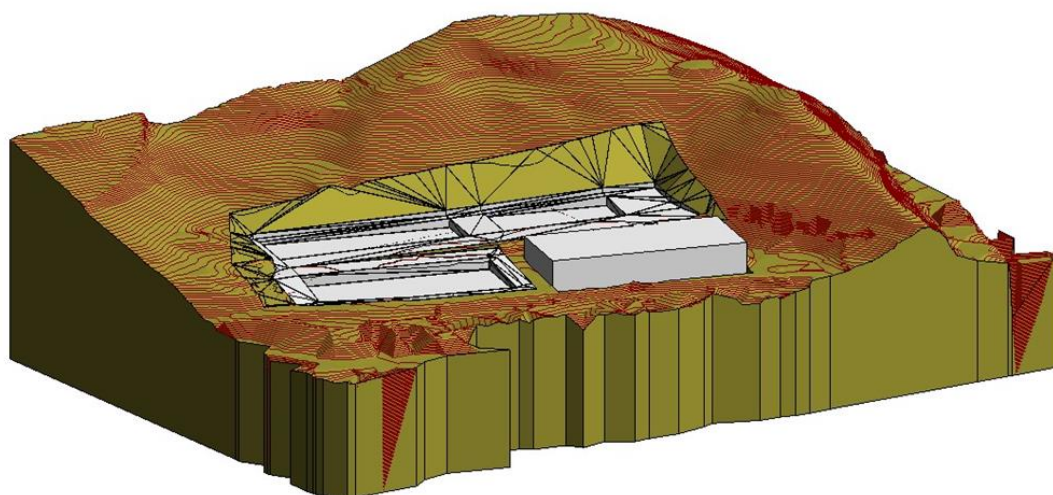
Urbanizazio-kargei dagokienez, kalkulatu ditugu. 23.1 azpiesparruari dagozkionak erabat baldintzatuta daude egin beharreko lur-mugimenduengatik eta kontze-lanengatik. Ondoko taulan eta 3Dn ikus daiteke m³ lur asko mugitu beharra dagoela sortutako lubetak izan dezan, ustez, egonkorra izan daitekeen malda. Gainera, lubetaren azpialdean, luzera soan, harri-lubeta bat aurreikusi da.

Gainontzeko 2 eremuen kasuan, urbanizazio oso oinarritzkoa dute, eta 150 €/m²-ko modulua aplikatu zaie.

Hauek dira aurreikusi diren kostuak:

		NEURKETA	KOSTUA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA					
URBANIZAZIOA (ESPALDIA)	41 m x 2,50 m	102,50	150	€/m ²	15.375,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)	Area (m ²)	684,00	150	€/m ²	102.600,00
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)	m ²	23.820,00	95	€/m ²	2.262.900,00
LUR-HUSTUKETA	m ³	325.000,00	4	€/m ³	1.300.000,00
ATZEKO HARRI-LUBETA (zime nduak barne)	450 m x 6 m x 2 m	5.400,00	90	€/m ³	486.000,00
GUZTIRA					4.166.875,00

Lur mugimenduak kalkulatzeko honako 3D-ko modeloa erabili da:



2. "A" AUKERA

3 eremuen bideragarritasuna batera aztertzen da.

2.1 URBANIZAZIO KOSTUA

Kontuan hartuta, jabetzari dagokionez, eremu bakoitzak duen portzentajea, hauxe da urbanizazio kostuen banaketa:

		NEURKETA	KOSTUA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA					
URBANIZAZIOA (ESPALIOA)	41 m x 2,50 m	102,50	150	€/m ²	15.375,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)	Area (m ²)	684,00	150	€/m ²	102.600,00
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)	m ²	23.820,00	95	€/m ²	2.262.900,00
LUR-HUSTUKETA	m ³	325.000,00	4	€/m ³	1.300.000,00
ATZEKO HARRI-LUBETA (zimenduak barne)	450 m x 6 m x 2 m	5.400,00	90	€/m ³	486.000,00
GUZTIRA					4.166.875,00

2.2 LAGAPENAK

Erabilera nagusia industrialia izanda eta Zoru Urbanizagarria izanda, 123/2012 Dekretuaren arabera, hauek dira bete beharreko lagapenak:

LAGAPENAK (123/2012 Dekretua)

Erabilera nagusia: industrialia (6. art)	Azalera	56.659,89	m ² s
EREMU LIBREAK (eremuaren azaleraren %6)	6%	3.399,59	m ² s
	Modulua	230,00	€/m ² s
		781.906,48	€
14.4 ELKANO KALEA	2,27%	17.739,76	€
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	6,34%	49.585,06	€
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA	91,39%	714.581,66	€

APARKALEKUAK

	Eraikigarritasuna	24.800,00	m ² c (s.g.)
Tertziarioa nagusia denean: 0,35 plaza /25 m2t		347,20	plaza
14.4 ELKANO KALEA	2,27%	7,88	plaza
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	6,34%	22,02	plaza
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA	91,39%	317,30	plaza

Ikusten denez, kalkulatu da eremu libreen gaineko lagapenaren kostua, ontzat hartuta 230 €/m²-ko balioa hiri lurzorurako. Modulu hori ohikoa da horrelako operazioetan.

23.1 azpiesparruko lur-hustuketaren ondorioz sortutako lubetan badago eremu libre handia: 10.175 m²-z azalera duena. Hala ere, HAPOK ez du kalifikatzen "eremu libre" bezala 23.1 azpiesparruko zorurik.

Hortaz, eremu libreetarako lagapena monetarizatu egiten da, eta kargatzat hartzen dugu.

Aparkalekuen lagapenari dagokionez, eremuan aise betetzen da.

2.3 ERAIKUNTZA KOSTUA

Modulu hauek erabili dira eraikuntza kostuak ondorioztatzeko:

- BOE (Babes Ofizialeko Etxebizitza): 1.100,00 €/m²e.
- BT (Bizitza Tasatua): 1.250,00 €/m²e.
- BL (Bizitza Librea): 1.550,00 €/m²e.
- BOEko garajea: 400,00 €/m²e.
- BTko garajea: 400,00 €/m²e.
- BLko garajea: 550,00 €/m²e.
- Industria: 500 €/m²e.
- Industriako garajea: 500 €/m²e.

ERAIKUNTZA KOSTUA				
(Kentzen da Udalar %15eko kontzeptuagatik ematen zaiona: 3.360 m ² e pabiloi (sestra gainean eta sestra azpian))				
	NEURKETA	KONTRATA-AURR.	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	376,00	1.100,00	€/m ² e	413.600,00
Erregimen tasatuko etxebizitza:	376,00	1.250,00	€/m ² e	470.000,00
Etxebizitza librea:	1.128,00	1.550,00	€/m ² e	1.748.400,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelek	426,00	400,00	€/m ² e	170.400,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	426,00	400,00	€/m ² e	170.400,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	1.278,00	550,00	€/m ² e	702.900,00
				3.675.700,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	324,00	1.100,00	€/m ² e	356.400,00
Erregimen tasatuko etxebizitza:	324,00	1.250,00	€/m ² e	405.000,00
Etxebizitza librea:	972,00	1.550,00	€/m ² e	1.506.600,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelek	300,00	400,00	€/m ² e	120.000,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	300,00	400,00	€/m ² e	120.000,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	900,00	550,00	€/m ² e	495.000,00
				3.003.000,00
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA				
Industria-erabilera:	24.800,00	500,00	€/m ² e	12.400.000,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	18.220,00	500,00	€/m ² e	9.110.000,00
				21.510.000,00
GUZTIRA				28.188.700,00
UDALARI EMAN BEHARREKO 15%				4.228.305,00
%15 KENDUTA				23.960.395,00

Kontuan hartuta, jabetzari dagokionez, eremu bakoitzak duen portzentajea, hauxe da eraikuntza kostuen banaketa:

				€
14.4 ELKANO KALEA		2,27%		543.609,39
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA		6,34%		1.519.462,44
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA		91,39%		21.897.323,18
				23.960.395,00

2.4 SALMENTA PREZIOAK

Modulu hauek erabili dira salmenta balioak ondorioztatzeko:

- BOE (Babes Ofizialeko Etxebizitza):: 1.730,00 €/m²e.
- BT (Bizitza Tasatua): 2.700,00 €/m²e.
- BL (Bizitza Librea): 3.069,00 €/m²e.
- BOEko garajea: 692,00 €/m²e.
- BTko garajea: 756,00 €/m²e.
- BLko garajea: 650,00,00 €/m²e.
- Industria: 1.000 €/m²e.
- Industriako garajea: 600 €/m²e.

SALMENTA BALIOA				
	NEURKETA	BALIOA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza*	376,00	1.730,00	€/m ² e	650.480,00
Erregimen tasatuko etxebizitza*	376,00	2.700,00	€/m ² e	1.015.200,00
Etxebizitza librea	1.128,00	3.069,00	€/m ² e	3.461.832,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua (0,40)*	426,00	692,00	€/m ² e	294.792,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: (0,28)*	426,00	756,00	€/m ² e	322.056,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	1.278,00	650,00	€/m ² e	830.700,00
				6.575.060,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza*	324,00	1.730,00	€/m ² e	560.520,00
Erregimen tasatuko etxebizitza*	324,00	2.700,00	€/m ² e	874.800,00
Etxebizitza librea	972,00	3.069,00	€/m ² e	2.983.068,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua (0,40)*	300,00	692,00	€/m ² e	207.600,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: (0,28)*	300,00	756,00	€/m ² e	226.800,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	900,00	650,00	€/m ² e	585.000,00
				5.437.788,00
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA				
Industria-erabilera	24.800,00	1.000,00	€/m ² e	24.800.000,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	18.220,00	600,00	€/m ² e	10.932.000,00
				35.732.000,00
GUZTIRA				47.744.848,00
UDALARI EMAN BEHARREKO 15%				7.161.727,20
%15 KENDUTA				40.583.120,80

Kontuan hartuta, jabetzari dagokionez, eremu bakoitzak duen portzentajea, hauxe da salmenten balioen banaketa:

		€
14.4 ELKANO KALEA	2,27%	920.742,98
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	6,34%	2.573.602,30
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA	91,39%	37.088.775,52
		40.583.120,80

2.5 ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA

Hauxe da eraikigarritasun-haztatuaren taula:

(Ohiko erabilera Industriarena hartuta)									
	14.4 ELKANO KALEA			19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA			1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BER		
	HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA	HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA	HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA
ERABILERAK									
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	0,50	376,00	188,00	0,5	324,00	162,00	0,5		
Erregimen tasatuko etxebizitza:	0,85	376,00	319,60	0,85	324,00	275,40			
Etxebizitza libre:	3	1.128,00	3.384,00	2,5	972,00	2.430,00			
Hirugarren sektoreko erabilera:	0,85	0,00	0,00	0,5	0,00	0,00	1,5		
Industria-erabilera	1	0,00	0,00	1	0,00	0,00	1	24.800,00	24.800,00
Ekipamendu pribatuko erabilera:	0,85	0,00	0,00	0,85	0,00	0,00	0,85		
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,175	426,00	74,55	0,175	300,00	52,50			
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,2	426,00	85,20	0,2	300,00	60,00			
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,25	1.278,00	319,50	0,25	900,00	225,00	0,25	18.220,00	4.555,00
			4.370,85			3.204,90			29.355,00
	36.930,75								
UDALARI DAGOKIONA %15EKO KONTZERTUAGATIK, URB. GABE									5.539,61
SUSTATZAILEENTZAT			4.370,85			3.204,90			23.815,39
	31.391,14								

Udalari 5.539,61 m²e(h) eta sustatzaileei 31.391,14 m²e(h) dagozkie.

2.6 LURZORUAREN HONDAR BALIOA

Zoruaren hondar balioa (ZB) lortzeko, hondar metodo estatikoa aplikatzen da (ikus 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen araudia onartzen duena).

"SB" da Salmenta Balioa. "EK" da Eraikuntza Kostua. "UK" da Urbanizazio Kostua. Eta "L", Lagapenak.

$$ZB = (SB/1,40) - EK - UK - L$$

$$ZB = (40.583.120,89,00 / 1,40) - (23.960.395,00 + 4.166.875,00 + 781.906,48)$$

$$ZB = 78.766,95 \text{ €}$$

$$ZB = 1,39 \text{ €/m}^2$$

2.7 KONKLUSIOAK

Ondorioztatutako Zorua Balioa oso txikia da. Horrek esan nahi du 3 eremuak hartzen dituen Jarduketa Integratuaren bideragarritasuna zalantzarria dela.

Hurrengo atalean, aztertuko da, 23.1 azpiesparrua Jarduketa Integratutik kanpo utzita, "B" aukeraren bideragarritasuna, 14.4 eta 19.1.1 eremuena, hain zuzen.

3. "B" AUKERA

Aipatu bezala, B aukera honetan aztertzen da zein den Jarduketa Unitatearen bideragarritasuna kanpoan utzita 23.1 azpiesparrua. 2 aukera daude: 14.4 eta 19.1.1 bereizita aztertzea ala biak batera. Guk lehenengoaren alde egin dugu, ondorioak nahiko adierazgarriak direlako ondorio garbiak ateratzeko.

3.1 URBANIZAZIO KOSTUA

		NEURKETA	KOSTUA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA					
URBANIZAZIOA (ESPALIOA)	41 m x 2,50 m	102,50	150	€/m ²	15.375,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)	Area (m ²)	684,00	150	€/m ²	102.600,00

3.2 LAGAPENAK

Erabilera nagusia "bizitegia" izanda eta Hiri Lurzorua izanda, 123/2012 Dekretuaren arabera, hauek dira bete beharreko lagapenak:

14.4. ELKANO KALEA

LAGAPENAK (123/2012 Dekretua)

Erabilera nagusia: Bizitegia (6. art)	Azalera	1.285,49	m ² z
EREMU LIBREAK (eremuaren azaleraren %15)	15%	192,82	m ² z
	Modulua	230,00	€/m ² z
		44.349,41	€

BESTELAKO ZUZKIDURAK (123/2012 Dekretua)

(5 m ² e/25 m ² z edo 5 m ² e/25 m ² z)	Hirigintza-Eraik. Gehikuntza	1.880,00	m ² e
	20%	376,00	m ² z
	Modulua	230,00	€/m ² z
		86.480,00	€

APARKALEKUAK

	Hirigintza-Eraik. Gehikuntza	1.880,00	m ² e
(0,35 plaza /25 m2t)		26,32	plaza

19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA

LAGAPENAK (123/2012 Dekretua)

Erabilera nagusia: Bizitegia (6. art)	Azalera	3.593,12	m ² z
EREMU LIBREAK (eremuaren azaleraren %15)	15%	538,97	m ² z
	Modulua	230,00	€/m ² z
		123.962,64	€

BESTELAKO ZUZKIDURAK (123/2012 Dekretua)

(5 m ² e/25 m ² z edo 5 m ² e/25 m ² z)	Hirigintza-Eraik. Gehikuntza	1.620,00	m ² e
	20%	324,00	m ² z
	Modulua	230,00	€/m ² z
		74.520,00	€

APARKALEKUAK

	Hirigintza-Eraik. Gehikuntza	1.620,00	m ² e
(0,35 plaza /25 m2t)		22,68	plaza

A aukeran bezala, 230 €/m²ko modulua erabili da monetarizaziorako. Kasu honetan, eremu libreak eta bestelako zuzkidurak monetarizatu egiten dira, eta bideragarritasun-azterketan kargatzat hartzen ditugu.

Aparkalekuen lagapenari dagokionez, eremuan aise betetzen da.

3.3 ERAIKUNTZA KOSTUA

Eraikuntza-moduluak 2.3 atalekoak hartzen dira:

	NEURKETA	KONTRATA-AURR.	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	376,00	1.100,00	€/m ² e	413.600,00
Erregimen tasatuko etxebizitza:	376,00	1.250,00	€/m ² e	470.000,00
Etxebizitza librea:	1.128,00	1.550,00	€/m ² e	1.748.400,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelek	426,00	400,00	€/m ² e	170.400,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	426,00	400,00	€/m ² e	170.400,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	1.278,00	550,00	€/m ² e	702.900,00
				3.675.700,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	324,00	1.100,00	€/m ² e	356.400,00
Erregimen tasatuko etxebizitza:	324,00	1.250,00	€/m ² e	405.000,00
Etxebizitza librea:	972,00	1.550,00	€/m ² e	1.506.600,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelek	300,00	400,00	€/m ² e	120.000,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	300,00	400,00	€/m ² e	120.000,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	900,00	550,00	€/m ² e	495.000,00
				3.003.000,00
GUZTIRA				6.678.700,00

3.4 SALMENTA PREZIOA

Salmenta prezioak 2.4 atalekoak hartzen dira:

	NEURKETA	BALIOA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza*	376,00	1.730,00	€/m ² e	650.480,00
Erregimen tasatuko etxebizitza*	376,00	2.700,00	€/m ² e	1.015.200,00
Etxebizitza librea	1.128,00	3.069,00	€/m ² e	3.461.832,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua (0,40)*	426,00	692,00	€/m ² e	294.792,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: (0,28)*	426,00	756,00	€/m ² e	322.056,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	1.278,00	650,00	€/m ² e	830.700,00
				6.575.060,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza*	324,00	1.730,00	€/m ² e	560.520,00
Erregimen tasatuko etxebizitza*	324,00	2.700,00	€/m ² e	874.800,00
Etxebizitza librea	972,00	3.069,00	€/m ² e	2.983.068,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua (0,40)*	300,00	692,00	€/m ² e	207.600,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: (0,28)*	300,00	756,00	€/m ² e	226.800,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	900,00	650,00	€/m ² e	585.000,00
				5.437.788,00
GUZTIRA				12.012.848,00

3.5 ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA

Hauxe da eraikigarritasun-haztatuaren taula:

	14.4 ELKANO KALEA			19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA		
	HAZTATZE-KOEFIZIEN TEAK	HIRIGINTZ A- ERAIKIGAR RITASUNA	ERAIKIGAR RITASUN HAZTATUA	HAZTATZE-KOEFIZIEN TEAK	HIRIGINTZ A- ERAIKIGAR RITASUNA	ERAIKIGAR RITASUN HAZTATUA
ERABILERAK						
Erregimen orokorreko babes	0,17	376,00	62,67	0,17	324,00	54,00
Erregimen tasatuko etxebizit	0,28	376,00	106,53	0,28	324,00	91,80
Etxebizitza libre:	1	1.128,00	1.128,00	1	972,00	972,00
Hirugarren sektoreko erabile	0,28	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00
Industria-erabilera	0,33	0,00	0,00	0,33	0,00	0,00
Ekipamendu pribatuko erabil	0,28	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00
Babes ofizialeko erregimena	0,06	426,00	24,85	0,06	300,00	17,50
Erregimen tasatuari lotzen z	0,07	426,00	28,40	0,07	300,00	20,00
Sustapen libreko garajea eta	0,08	1.278,00	106,50	0,08	900,00	75,00
			1.456,95			1.230,30
UDALARI DAGOKIONA %15EKO KONTZEPTUAGATIK, U			218,54			184,55
SUSTATZAILEENTZAT			1.238,41			1.045,76

3.6 LURZORUAREN HONDAR BALIOA

Zorua hondar balioa (ZB) lortzeko, hondar metodo estatikoa aplikatzen da (ikus 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen araudia onartzen duena).

"SB" da Salmenta Balioa. "EK" da Eraikuntza Kostua. "UK" da Urbanizazio Kostua. Eta "L", Lagapenak.

"L" Lagapenen barruan kontuan hartzen dira:

- Eremu Libreena.
- Bestelako Zuzkidurena.
- Udalari ematen zaion %15.

14.4. ELKANO KALEA

$$ZB = (SB/1,40) - EK - UK - L$$

$$ZB = (6.575.060,00 / 1,40) - (3.675.700,00 + 15.375,00 + (44.349,41 + 86.480,00 + 140.335,51))$$

$$ZB = 734.231,52 \text{ €}$$

$$ZB = 571,17 \text{ €/m}^2$$

19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA

$$ZB = (SB/1,40) - EK - UK - L$$

$$ZB = (5.437.788,00 / 1,40) - (3.003.000,00 + 102.600,00 + (123.962,64 + 74.520,00 + 118.504,25))$$

$$ZB = 461.547,39 \text{ €}$$

$$ZB = 128,45 \text{ €/m}^2\text{z}$$

3.7 KONKLUSIOAK

Ikusirik emaitzak, bai 14.4-rako bai 19.1.1-erako positiboak direla, ondoriozta liteke 23.1 azpiesparrua Jarduketa Integratutik ateratzeak ez duela kaltetzen beste bi eremuren garapenak.

Honek ez du esan nahi, 14.4 eta 19.1.1 bereizitza garatu behar direnik. HAPOM honen proposamena 14.4 eta 19.1.1 eremuak batera garatzea da, hau da, osatuz jarduketa Integratu bat Memorian eta gainontzeko dokumentuetan jaso bezala.

Tolosan, 2025eko uztailean

Sustatzailea



Arkitektoak

[Signature of Aritz Berastegui Aizpurua]

Aritz Berastegui Aizpurua

[Signature of Enrike Etxeberria Lecuona]

Enrike Etxeberria Lecuona

[Signature of Josu Laguardia Igiñitz]

Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

5. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA

AURKIBIDEA

1. XEDEA ETA AURREKARIAK.....	3
2. ERAGINA UDAL OGASUN PUBLIKOAN/	3
2.1. UDAL GASTUEN AURREIKUSPENA	3
2.2. EREMUARI LOTURIKO UDAL DIRU SARREREN ZENBATESPENA	4

1. XEDEA ETA AURREKARIAK

Indarrean dagoen legedian aurreikusitakoaren arabera (Lurzoruari buruzko 2008ko ekainaren 20ko Legearen testu bateginaren 15.4 artikulua (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua), birgaitzeari eta hiri berroneratze eta berrikuntzari buruzko ekainaren 26ko 8/2013 Legeak aldatua; Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren 3. artikulua; Premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua), urbanizazio berriko jarduerak, urbanizazioa moldatzekoek edo berritzekoek eta zuzkidura jarduerak antolatzekeo tresnek iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat izan beharko dute.

Haietan aztertu beharko da Ogasun Publikoetan zein eragin izango duten Administrazio Publikoetara egin beharreko zuzkidura lagapenak jasotzen dituzten planetan aurreikusitako urbanizazio jardueretatik etorritako egituren mantentzeak, kontserbatzeak eta ezartzeak. Era berean, txostenak adierazi behar du lurzoru nahikoa eta egokia badela enplegua eta jarduera ekonomikoa sortzeko ekoizpen erabileretarako.

Lege xedapen horretan oinarrituta, lurralde eta hirigintza antolamendurako tresna guztiei begira ebaluazio ekonomikoa egin beharko da, baldin eta azpiegiturarako edo ekipamendurako lurzoru publikoa eskuratzea badakarte, bai eta ingurumen ebaluazioa ere, hala badagokio.

Iraunkortasun ekonomikoaren txostenaren barnean analisi ekonomikoa egin behar da, eta hartan argi zehaztuko dira azpiegiturak eta ekipamenduak eraikitzekeo egin beharreko inbertsioaren gastu publikoak nahiz azpiegitura berriak mantentzeko eta kontserbatzeko gastuak eta zerbitzu berrien prestaziotik etorritakoak.

Kudeaketa pribatuko urbanizazio jarduera denez, toki zuzkiduretarako lurak (bideak, berdeguneak, ekipamendua eta abar) sare publikoen multzoan txertaturiko zerbitzu sareekin hartuko ditu Administrazio jarduleak, eta sustatzaile pribatuaren kontura izango dira sare horiek guztiak ezartzeko kostuak eta toki zuzkiduretarako lurren urbanizazio kostuak. Ekitatez banatzeko proiektuaren bidez egingo da lur horien eskualdatzea; kasu horretan kargen eraikigarritasunaren % 15aren lagapena jasoko du Udalak karga orotatik libre.

2. ERAGINA UDAL OGASUN PUBLIKOAN/

Esku hartze honek Udala Ogasun Publikoan izango duen eragina aztertzekeo, azpiegitura berriak eraikitzeagatik eta urbanizazio jarduera berria mantentzeagatik (funtzionamendu gastuak) Udalak bere gain hartu beharko dituen inbertsio gastuak eta gastu arruntak zenbatetsi behar dira, bai eta esku hartzearen garapenak sortuko dituen diru sarrerak ere.

2.1. UDAL GASTUEN AURREIKUSPENA

14.4 azpiesparrua eta 19.1.1 eremua batera aztertuko dira.

Aintzat hartu beharreko gastuak proiektaturiko udal zerbitzu publikoen gauzatzearekin eta mantentzearekin loturikoak dira, eta honako hauek dira batik bat:

Alde batetik, **urbanizazio obrak egiteko kostuak:**

- Espazio libreak eta ekipamendu gunea aire zabalean. Barne sartzen dira zuhaitzak eta landare espezieak landatzea, lorategiak, lorategi guneen tratamendua eta hiri altzariak.
- Bide publikoak (espaloiei dagokienez). Barne sartzen dira eremua lautzeko eta zolatzeko lanak eta espaloiak seinaleztatzekeoak; hiri zerbitzuetako azpiegituren kanalizazioen eraikuntza; zuhaitzak eta landare espezieak landatzea.

Guztira **786,50 m²-ko** azalera dute:

- 14.4 "Elkano kalea": 102,50 m²z (espaloia barria egiteko).
- 19.1.1 "San Blas etxeen zatia": 684,00 m²z (errepidea eta aparkalekuak egiteko).

baina Udalari ez dakarkiotu kosturik bat ere.

Bestetik, **udal zerbitzu publikoen mantentze kostuak** ondokoak izango dira, antzeko beste eremu batzuetako zenbatespenak aintzat harturik:

- Bide publikoak mantentzeko lanak (barne hartuta parkeak eta lorategiak, argiteria, zoladurak berritzea, hiri altzariak,... eta bideak).
- Bide publikoak garbitzea.
- Sarea mantentzeko lanak eta ur, saneamendu eta elektrizitatez hornitzeko zerbitzua ematea. Azpiegitura tarte batzuk egingo dira. **1.000,00 €** aurreikusi dira saneamendu hodiatarako eta **2.600,00 €** argiteria publikoko hiri sarea mantentzeko lanetarako (energia elektrikoaren kostua barne hartuta baliabide gisa).
 - o Ur hornidurarako sareari dagokionez:
 - 14.4-n ez da ur hodiaria tarte berririk aurreikusten, orube berria egun dagoen kale baten ondoan baitago.
 - 19.1.1-n, 60 metroko hodi berria aurreikusten da.
 - o Saneamenduari dagokionez, barne hartzen ditu hornidurak, hustutzeko hodiak eta kolektoreak, euri urenak nahiz ur zikinenak. 80 ml inguru aurreikusi dira bietarako.
 - o Inguruko espaloiko argiteria publikoko sareari dagokionez, barne hartzen dira kanalizazioa, banaketa eta instalazioa. Era honetan:
 - 14.4-n 40 ml inguru aurreikusten dira.
 - 19.1.1-n, 60 ml inguru aurreikusten dira.
- Zuhaitzak. **35 zuhaitz** landatuko direla zenbatesten da.
- Zaborrak jasotzeko zerbitzua: kobratuko den tasarekin konpentsatuko da.

Atal honetako gastuen guztizkoa **3.600 €**-koa da.

2.2. EREMUARI LOTURIKO UDAL DIRU SARREREN ZENBATESPENA

Alde batetik, bereizi egin behar dira ondare izaerako sarrerak edo parekagarriak, une jakin batean ordainketa bakar gisa ordaindu behar direnak, haien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen ekintza gauzatzen den heinean.

Halakotzat hartuko dira, besteak beste, honako hauekin loturiko diru sarrerak:

- Sortutako hirigintza gainbalioetan komunitateak duen partaidetza kontzeptuan Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa (% 15).
- Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zerga (EIOZ).
- Hirigintza lizentziengatik ordaindu beharreko tasak.
- Lokaletan jarduerak egiteagatik ordaindu beharreko tasak.
- Hiri Lurren Balioa Handitzearen gaineko Zerga.

Bestalde, sarrerak ohiko diru sarreraren izaera dute, haien ezarpenak eta ordainketak denboraldi jakin batzuei (gehienetan urte naturalari dagozkionak) erantzuten dien heinean.

Honako hauek izango lirateke, besteak beste:

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ)
- Ibilgailuen gaineko zerga.
- Ur horniduragatik ordaindu beharreko tasa.
- Saneamendu zerbitzuagatik ordaindu beharreko tasa.
- Zaborra jasotzeagatik ordaindu beharreko tasa.
- Jarduera Ekonomikoen gaineko zerga (JEZ).
- Garajeetako sarrerako igarobideagatik ordaindu beharreko tasa.
- Jabari Publikoa okupatzeagatik ordaindu beharreko tasa.

Bi multzo horietako sarreretatik, hauexek dira Jarduera Integraturako zenbatesten direnak:

A.- Ondare diru sarrerak edo parekagarriak:

A.1. Sortutako hirigintza gainbalioetan komunitateak duen partaidetza kontzeptuan Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa (% 15). Bideragarritasun azterketan ondorioztatutako kopurua:

- 14.4 "Elkano kalea" azpiesparrua: 140.335,51 €.
- 19.1.1. "San Blas etheen zatia": 118.504,25 €.

Guztira, 258.839,76 €.

A.2. Obren gaineko Zergari dagokionez:

- 14.4 "Elkano kalea" azpiesparrua: 185.785,00 € (0,05 x 3.675.700,00)
- 19.1.1. "San Blas etheen zatia": 150.150,00 € (0,05 x 3.003.000,00)

Guztira, 333.935,00 €.

A.3. Hiri Lurren Balioa Handitzearen gaineko Zerga (lagapenak, 123/2012 dekretuan ezarritakoak).

- 14.4 "Elkano kalea" azpiesparrua: 130.829,41 € (44.349,41 + 86.480,00)
- 19.1.1. "San Blas etheen zatia": 198.482,64 € (123.962,64 + 74.520,00)

Guztira, 329.312,05 €.

Kontzeptu denak kontuan hartuta, hauek dira "Ondare diru sarrerak edo parekagarriak" kontzeptuari dagozkionak: **922.086,81 €.**

B.- Ohiko diru sarrerak:

B.1. Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ): 350 €/urteko aurreikusten da etxebizitza libreetan; 35 bizitza berri badaude, izango lirateke **12.250 €.**

B.2. Ibilgailuen gaineko zerga. 0,35 plaza /25 m2e-ko ratioa kontuan hartuta eta ibilgailuko 90 €/urtean, hauek dira aurreikusten direnak:

- 14.4 "Elkano kalea" azpiesparrua: 27 plaza x 90 = 2.430 €.
- 19.1.1. "San Blas etheen zatia": 23 plaza x 90 = 2.070 €.

Guztira, **4.500,00 €.**

B.3. Ur horniduragatik ordaindu beharreko tasa + saneamendu zerbitzuagatik ordaindu beharreko tasa + zaborra jasotzeagatik ordaindu beharreko tasa.

Aurreikusten dira 200 €/urte.bizitza. Beraz, guztira **7.000 €** (35 bizitza x 200).

B.4. Jarduera Ekonomikoen gaineko zerga (JEZ): ez da aurreikusten.

B.5. Garajeetako sarrerako igarobideagatik ordaindu beharreko tasa.

Bi igarobide aurreikusten dira, eta urteko 1.500 €-igarobideko. Beraz, **3.000,00 €**.

Guztira, "ohiko diru sarrerak", dira **26.750,00 €**.

2.3. KONKLUSIOAK

Aurreko ataletan adierazitako gastuen banaketari dagokionez, eta Udalak eremutik lortuko dituen diru sarrerak kontuan izanik, honako datu hauek ditugu:

- Alde batetik, urtean **3.600 €** ingurukoak izango dira udal gastu arruntak.
- Bestalde, urteroko diru sarrerak **26.750,00 €**-koak dira.
- Gainera, obraren uneko "Ondare diru sarrerak edo parekagarriak" **922.085,81 €**-koak dira.

Horrek esan nahi du, oso positiboa dela jarduketak Udal-ogasunean duen erasana.

Tolosan, 2025eko uztailean

Sustatzailerak



Arkitektoak



Aritz Berastegui Aizpurua



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.



ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

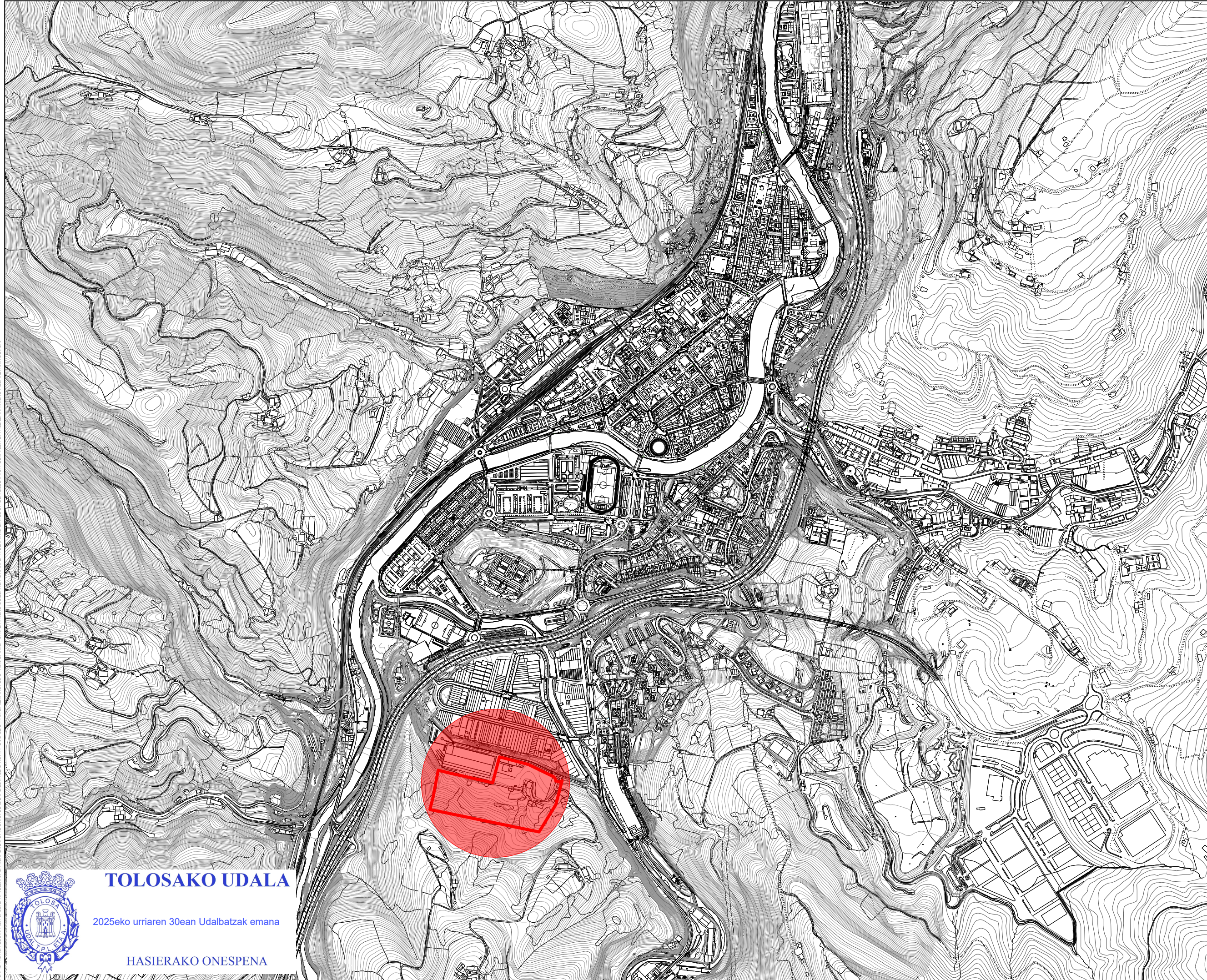
NEURRI GUTIAK ORRAN EGONATIAUO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INFECTUALA REHABILITAZIOA DUTIAK DIRA. HIRIAREN BAI ENATKO EGLEAREN ONARPENIA BEHARVO DA. EDONOLA DEBATUA GERATEN DA ALDIBAKARREKO ALDIBAKAR EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO UDALA



PLANOA

KOKAPENA

ESKALA 1/10.000

ZBK

1.01

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

JOSU LAGUARDIA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

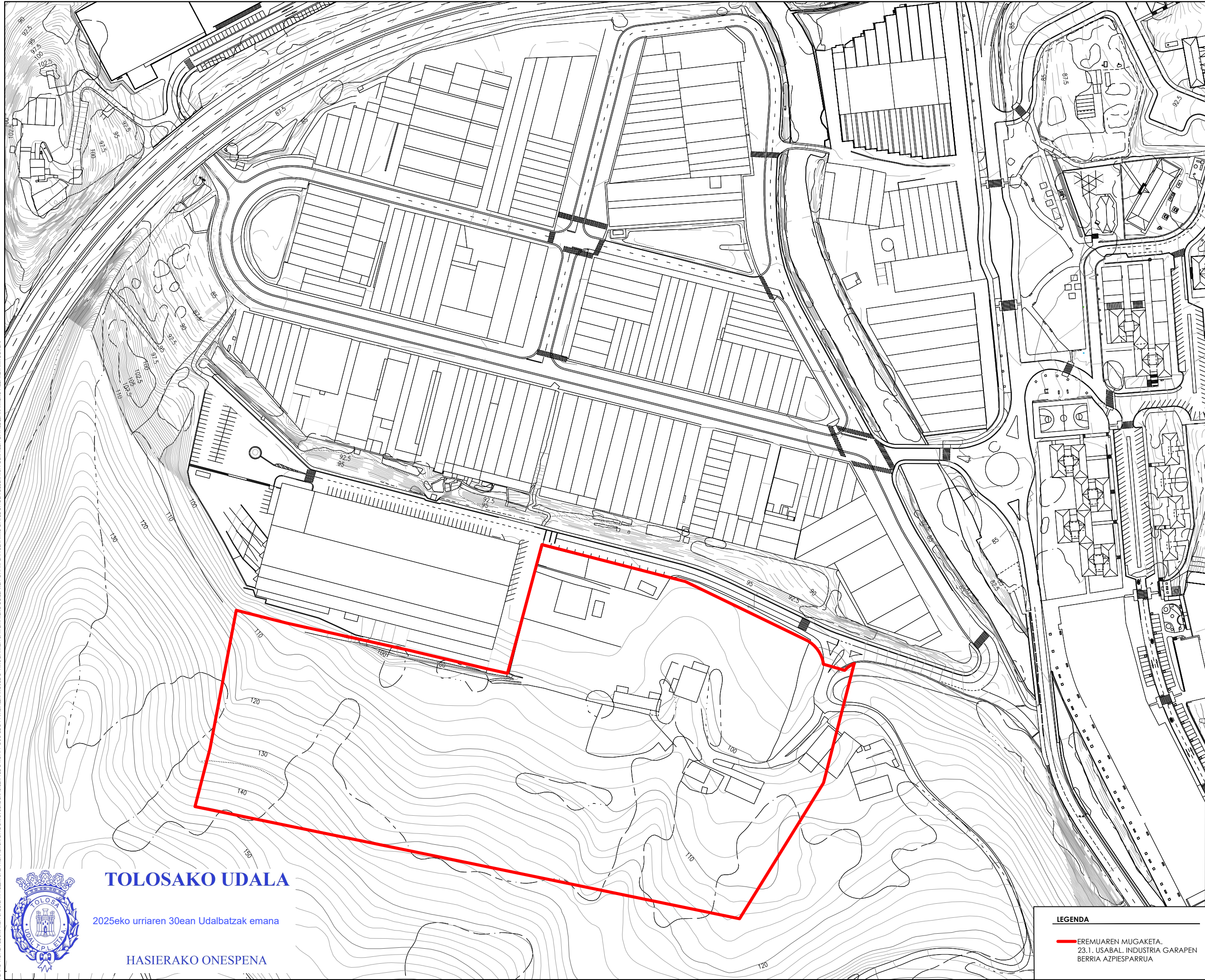
NEURRI GUTIAK ORRAN EGONATUICU DIRA.
PLANO HONEN EDUARREN JABETZA INFEKTUALA REHABILITAZIOA DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BATEKATOKO EGILEAREN ONARPENIA BEHARNO DA. EDONOLA DEBATUTIA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



PROIEKTUA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA**
"23.1 USABAL,
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

**"23.1 USABAL, INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA,
TOLOSA, GIPUZKOA**

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

**TOPOGRAFIKOA.
EREMUAREN
MUGAKETA**

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.02

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

LEGENDA

EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL, INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA AZPIESPARRUA

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

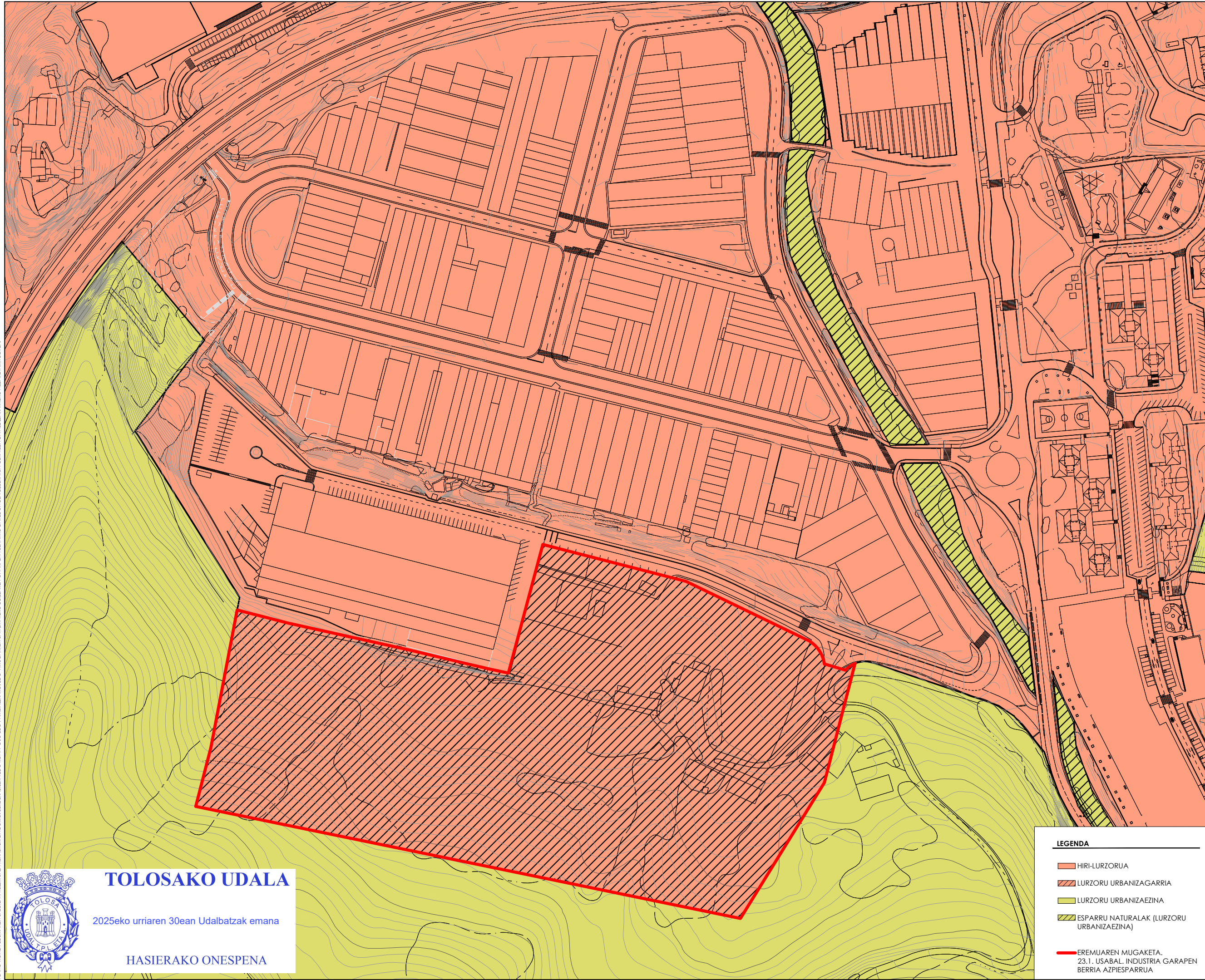
NEURRI GUTIAK OBRAN EGATZATUKO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTEKTUALA REHABITE DAGOZKO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGAREN BATEK BATERA EGILEAREN ONARPENA BEHARKO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- HIRI-LURZORUA
- LURZORU URBANIZAGARRIA
- LURZORU URBANIZAEZINA
- ESPARRU NATURALAK (LURZORU URBANIZAEZINA)
- EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

LURZORUAREN
SAILKAPENA

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.03

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

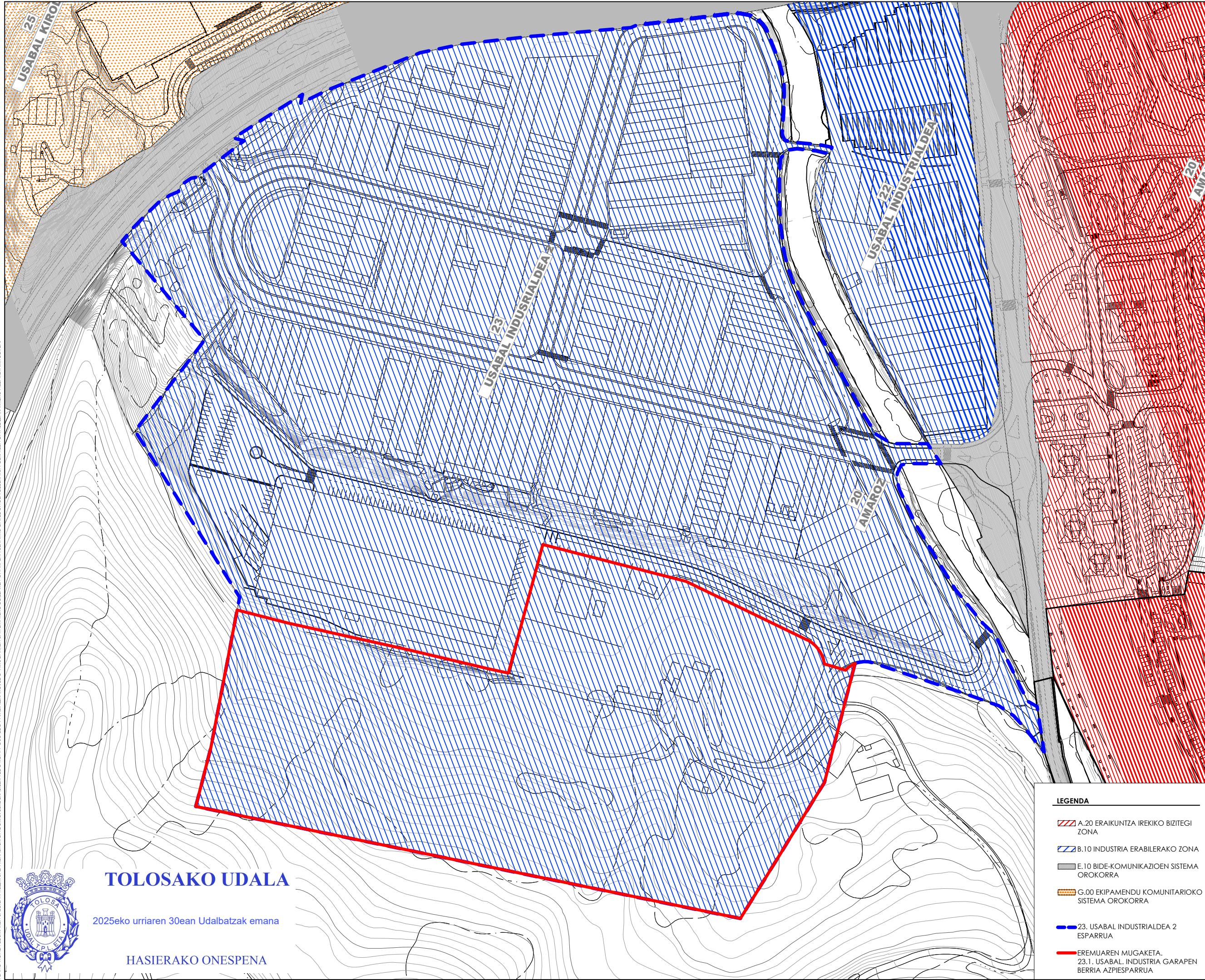
NEURRI GUTIAK ORRAN EGATZATUKO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTELEKTUALA REHABITE DAGOZKO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BAT ENATEKO EGLEAREN ONARPENIA BEHARKO DA. EDONOLA DEBATUTIA GERTATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAIETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA
- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA
- E.10 BIDE-KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA
- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA
- 23. USABAL INDUSTRIALDEA 2 ESPARRUA
- EREMUAREN MUGAKETA. 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL.
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

ZONAKATZE
GLOBALA
(HIRI-INGURUNEKO)

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.04

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

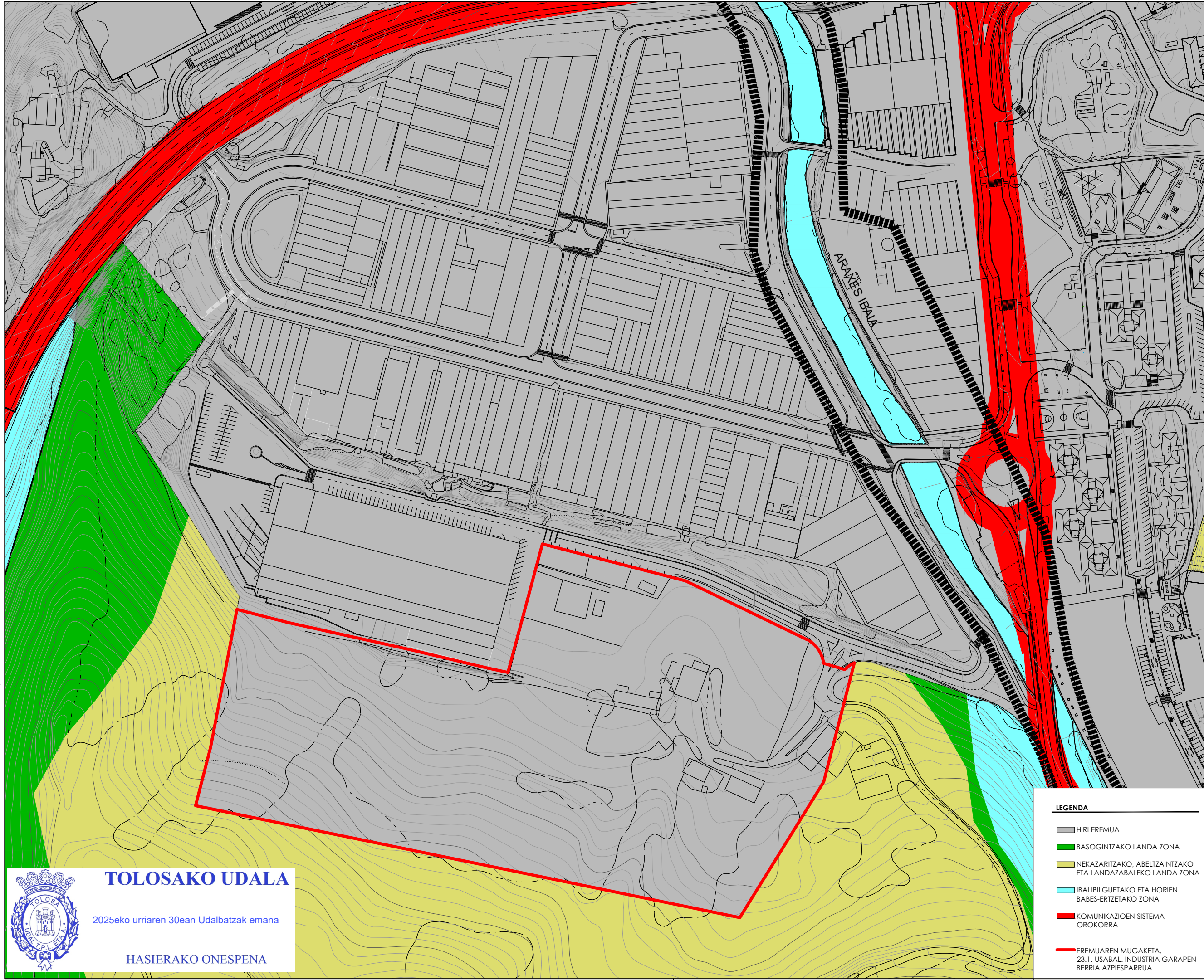
NEURRI GUTIAK ORRAN EGATZATUICO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTELEKTUALA REHABITE DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO EDO HIRUGAREN BATEMATEKO EGILEAREN ONARPENA BEHARKO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETARIK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



PROIEKTUA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA**
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

**"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.**
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

**ZORU
URBANIZAEZINAREN
KATEGORIZAZIOA
(HAPO)**

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.05.1

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

ARITZ BERASTEGUI

Enrike Etxeberria

ENRIKE ETXEBERRIA

Josu Laguardia

JOSU LAGUARDIA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

LEGENDA

HIRI EREMUA

BASOGINTZAKO LANDA ZONA

NEKAZARITZAKO, ABELTZAINITZAKO
ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA

IBAI IBILGUETAKO ETA HORIEN
BABES-ERTZETAKO ZONA

KOMUNIKAZIOEN SISTEMA
OROKORRA

EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA AZPIESPARRUA

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

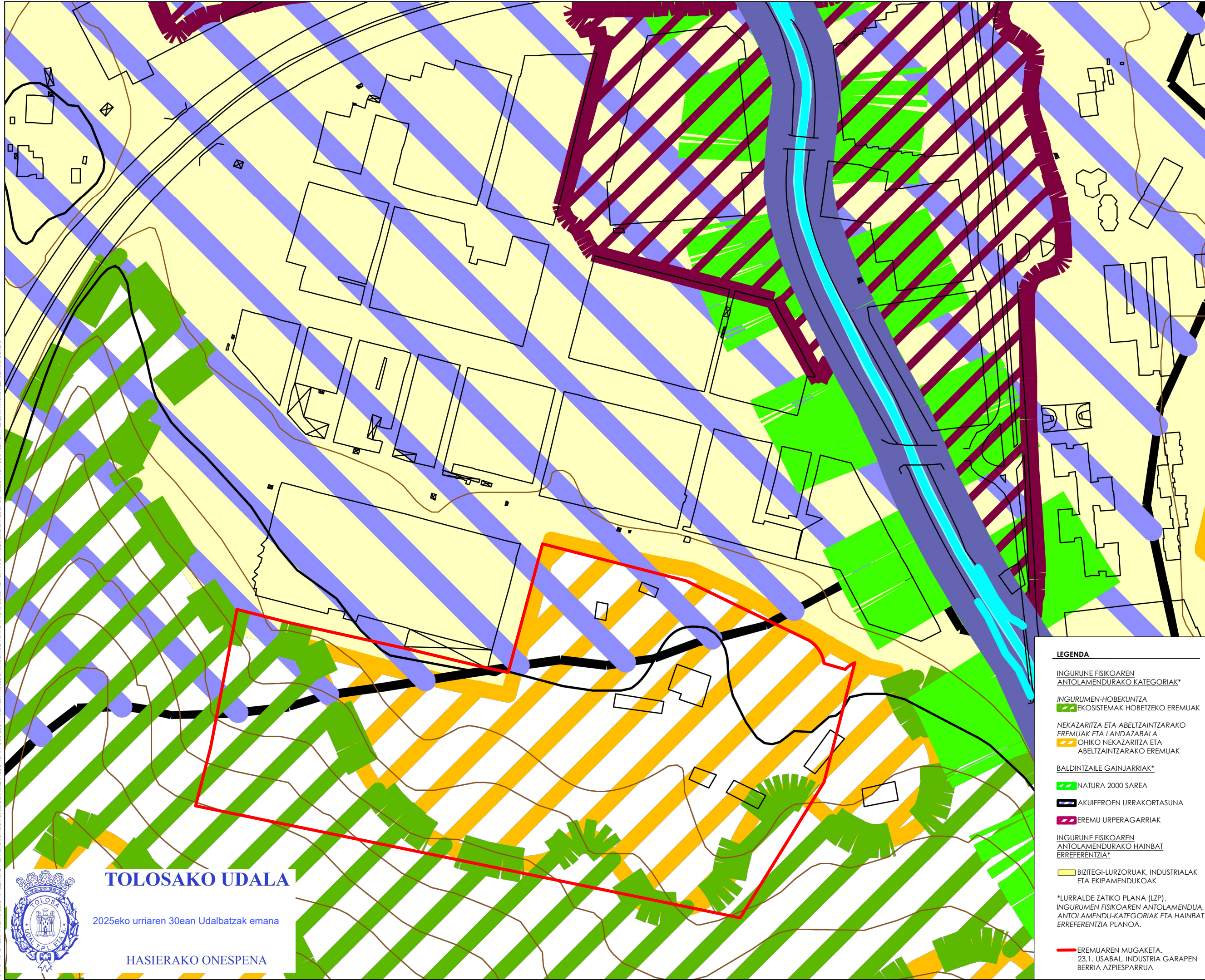
NEURRI GUTIAK ORRAN EGITATIBU DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTELEKTUALA REHABITE DAGOZKO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BATEAN MATEKO EGIA ERRI ONARPENA BIHARKO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAKETARIK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



PROIEKTUA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORAREN
MOLDAKETA PUNTUALA**
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO UDALA



PLANOA

**ZORU
URBANIZAEZINAREN
KATEGORIZAZIOA
(LZP)**

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.05.2

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Am

ARITZ BERASTEGUI

Enrique

ENRIKE ETXEBERRIA

José

JOSU LAGUARDIA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

LEGENDA

INGURUNE FISIKOAREN
ANTOLAMENDURAKO KATEGORIAK*

INGURUMEN-HOBETUNTZA
EKOSISTEMAK HOBETZEKO EREMUA

NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZARAKO
EREMUAK ETA LANDAZABALA
OHIKO NEKAZARITZA ETA
ABELTZAINZARAKO EREMUA

BALDINTZAILE GAINJARRIAK*

NATURA 2000 SAREA

AKUIFEROEN URRAKORTASUNA

EREMU URPERAGARRIAK

INGURUNE FISIKOAREN
ANTOLAMENDURAKO HAINBAT
ERREFERENTZIA*

BIZITEGI-LURZORUAK, INDUSTRIALAK
ETA EKIPAMENDUKOAK

*LURRALDE ZATIKO PLANA (LZP).
INGURUMEN FISIKOAREN ANTOLAMENDUA,
ANTOLAMENDU-KATEGORIAK ETA HAINBAT
ERREFERENTZIA PLANOA.

EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA AZPIESPARRUA

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

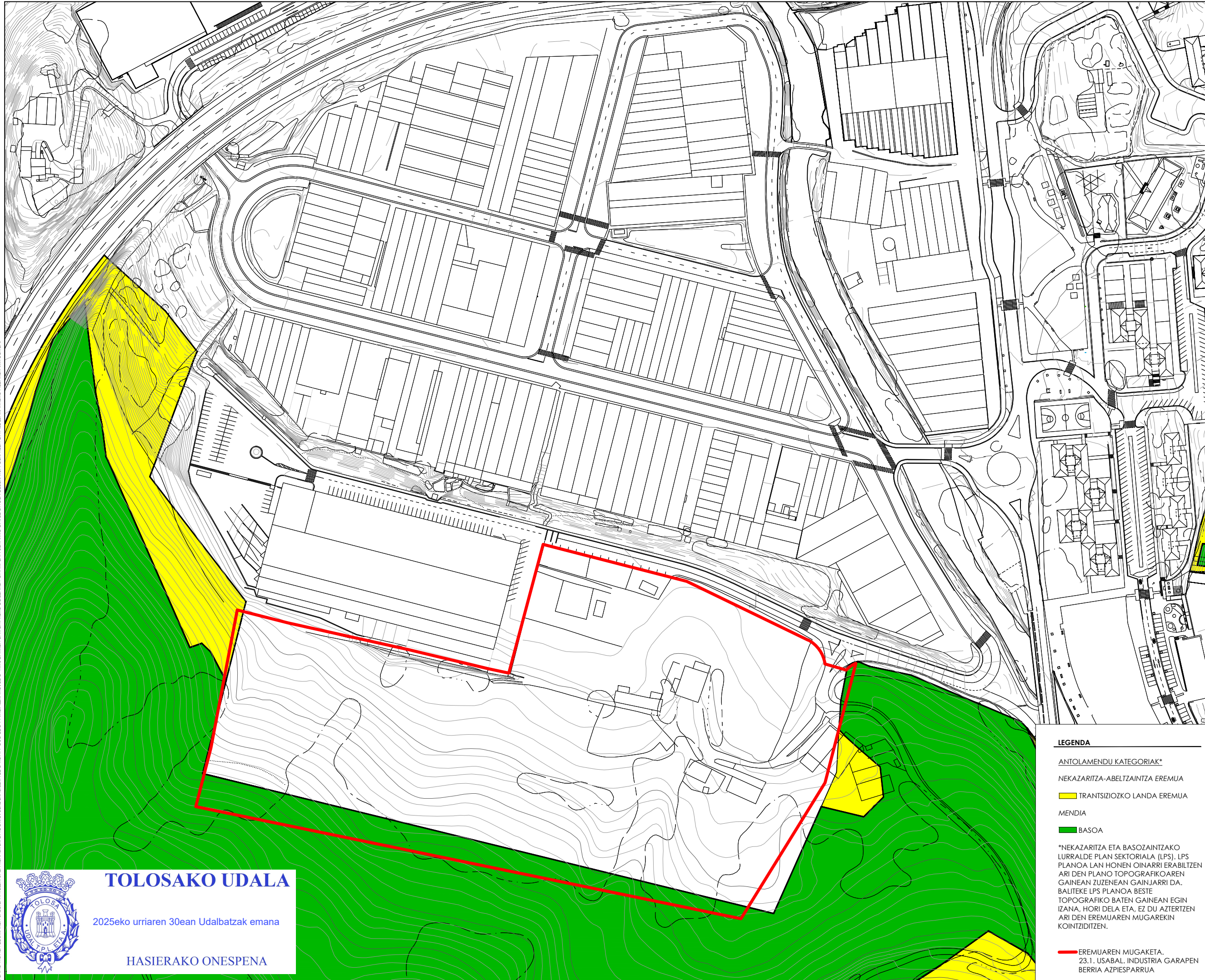
NEURRI GUTIAK ORRAN EGATIAUICU DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INFEKTUALA REHABERIR DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGAREN BATEK BATEK EDO EGIAEREN ONARPENA BEHAR KO DA. EDONOLA DEBATUA GERATU DA ALDIBAKARREKO ALDAETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



PROIEKTUA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA**
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA



KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO UDALA



PLANOA

**ZORU
URBANIZAEZINAREN
KATEGORIZAZIOA
(LPS)**

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.05.3

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

LEGENDA

ANTOLAMENDU KATEGORIAK*

NEKAZARITZA-ABELTZAINZA EREMUA

TRANSIZIOZKO LANDA EREMUA

MENDIA

BASOA

*NEKAZARITZA ETA BASOZAINZAKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA (LPS). LPS PLANOA LAN HONEN OINARRI ERABILTZEN ARI DEN PLANO TOPOGRAFIKOAREN GAI NEAN ZUZENEAN GAINJARRI DA. BALITEKE LPS PLANOA BESTE TOPOGRAFIKO BATEN GAI NEAN EGIN IZANA, HORI DELA ETA, EZ DU AZTERTZEN ARI DEN EREMUAREN MUGAREKIN KOINTZIDITZEN.

EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

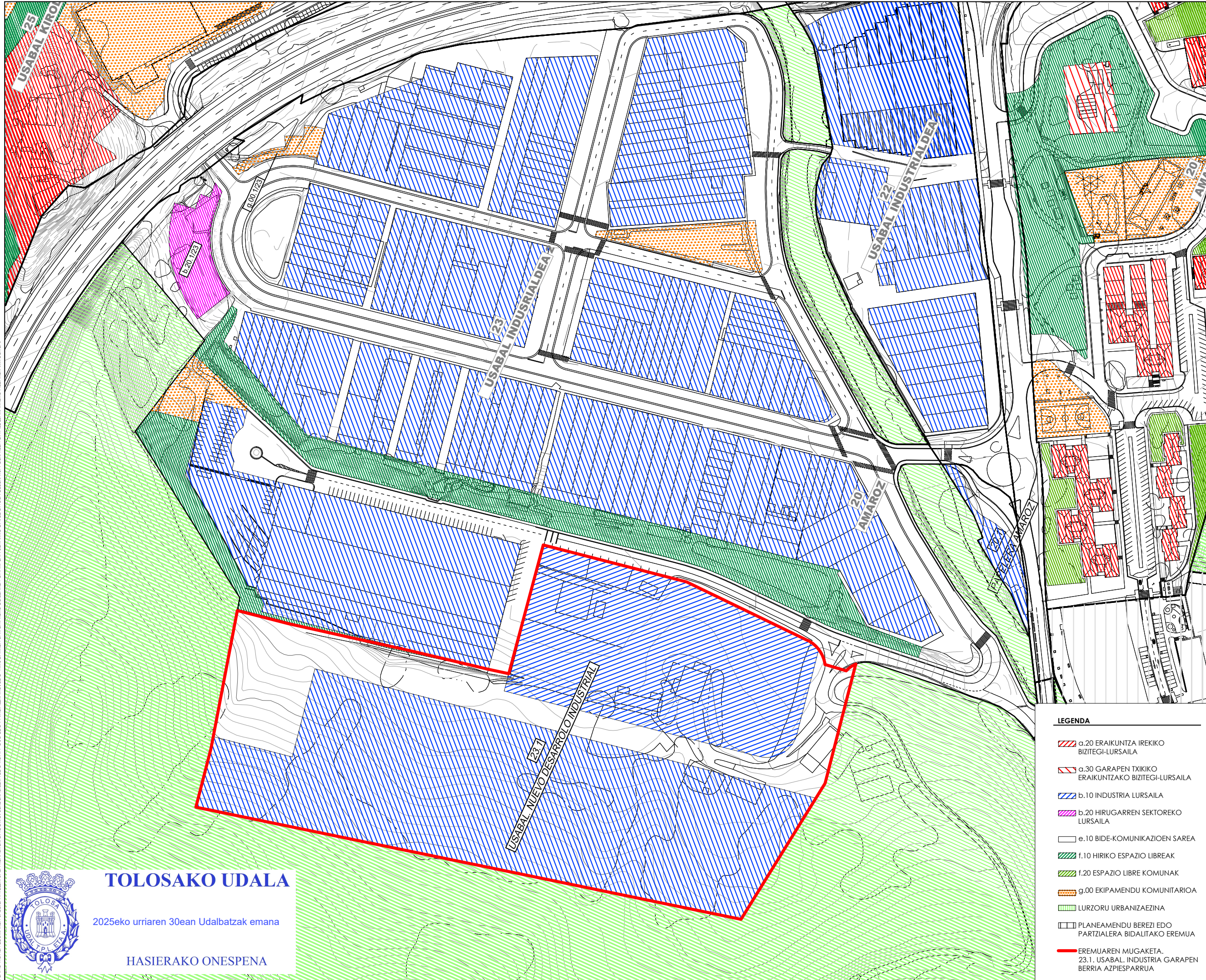
NEURRI GUTIAK ORRARI EGATZATUICO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTEKTUALA REHABITE DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BAT EMATEKO EGLEAREN ONARPENA BEHARKO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- a.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURSAILA
- a.30 GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-LURSAILA
- b.10 INDUSTRIA LURSAILA
- b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA
- e.10 BIDE-KOMUNIKAZIOEN SAREA
- f.10 HIRIKO ESPAZIO LIBREAK
- f.20 ESPAZIO LIBRE KOMUNAK
- g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
- LURZORU URBANIZAEZINA
- PLANEAMENDU BEREZI EDO PARTIALERA BIDLITAKO EREMUA
- EREMUAREN MUGAKETA, 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL.
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

ZONAKATZE
XEHAUA

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.06

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

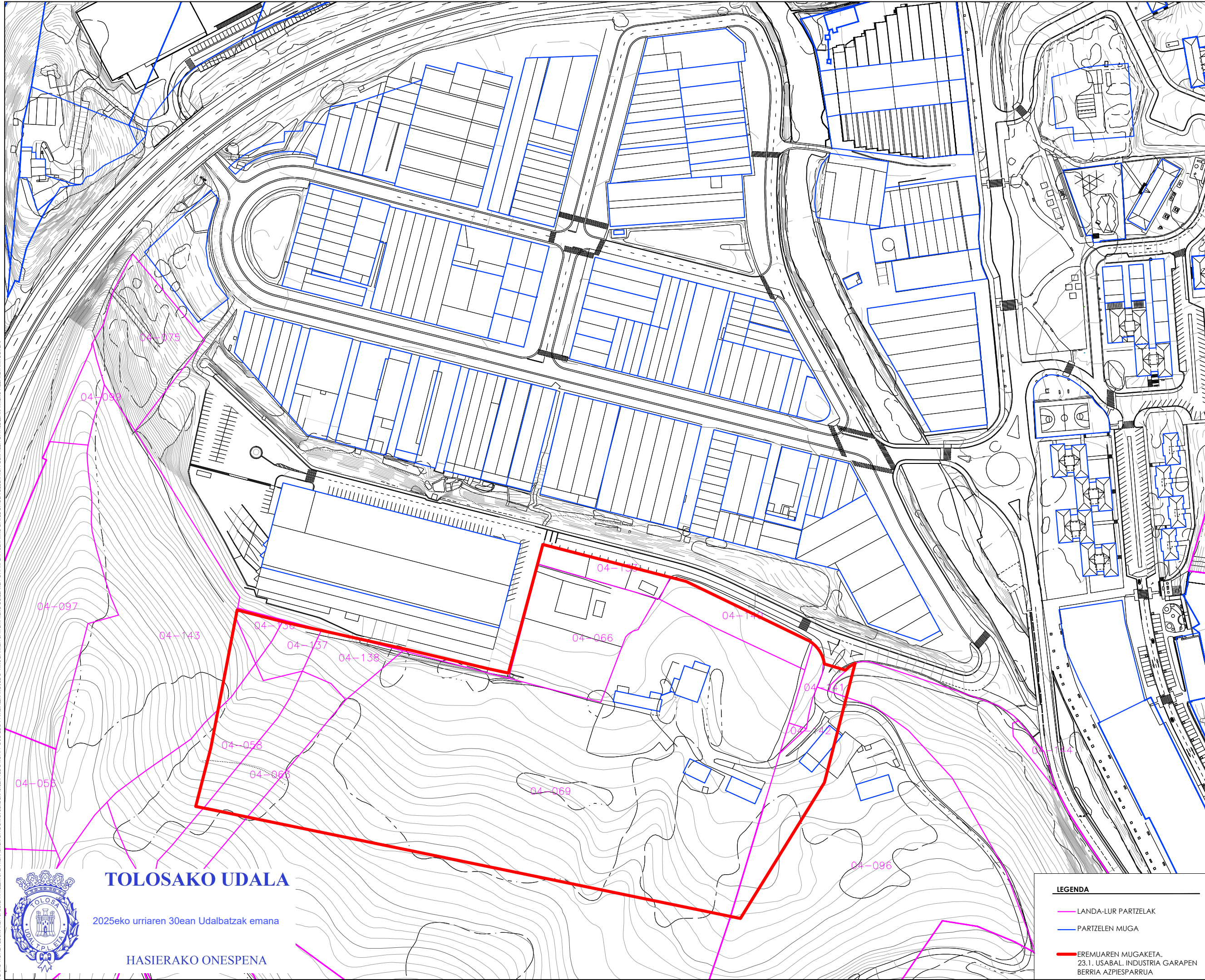
NEURRI GUTIAK ORRAN EGONATIAUCO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTEKTUALA REHABITE DAGOZKO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BATIEMATEKO EGILEAREN ONARPENA BEHARKO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAIETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- LANDA-LUR PARTZELAK
- PARTZELEN MUGA
- EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL.
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

LURSAILAK

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.07

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

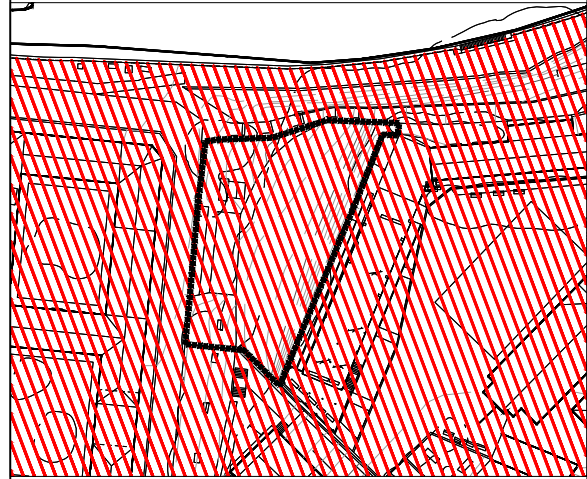
ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

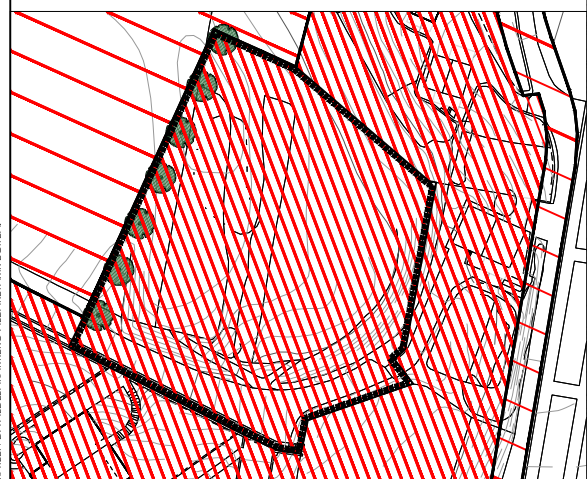
JOSU LAGUARDIA

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ZONAKATZE GLOBALA



14.4. ELKANO KALEA. E.1/1.500



19.1.1. SAN BLAS ETXEEN ZATIA. E.1/1.500



PROIEKTUA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA**
"23.1 USABAL.
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

**"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.**
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

**JARDUKETA
INTEGRATUA.
ZONAKATZE
GLOBALA**

ESKALA 1/5.000

ZBK

1.08

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

ZONAKATZE XEHATUA

14.4. ELKANO KALEA. E:1/1.500

19.1.1. SAN BLAS ETXEEN ZATIA. E:1/1.500

TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

JARDUKETA
INTEGRATUA.
ZONAKATZE
XEHATUA

ESKALA 1/5.000

ZBK

1.09

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

LEGENDA

A.I. 14 JARDUKETA INTEGRATUKO
ESPARRUA

AZPIESPARRUAK:
14.4 ELKANO KALEA
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA

ZONAKATZE XEHATUA

a.20 ERAIKUNTZA IREKIKO
BIZITEGI-LURSAILA

a.30 GARAPEN TXIKIKO
ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-LURSAILA

e.10 BIDE-KOMUNIKAZIOEN SAREA

g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

lurzoru urbanizaezina

SEKTORIZAZIO PLANERA
BIDALITAKO EREMUA

EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA AZPIESPARRUA

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

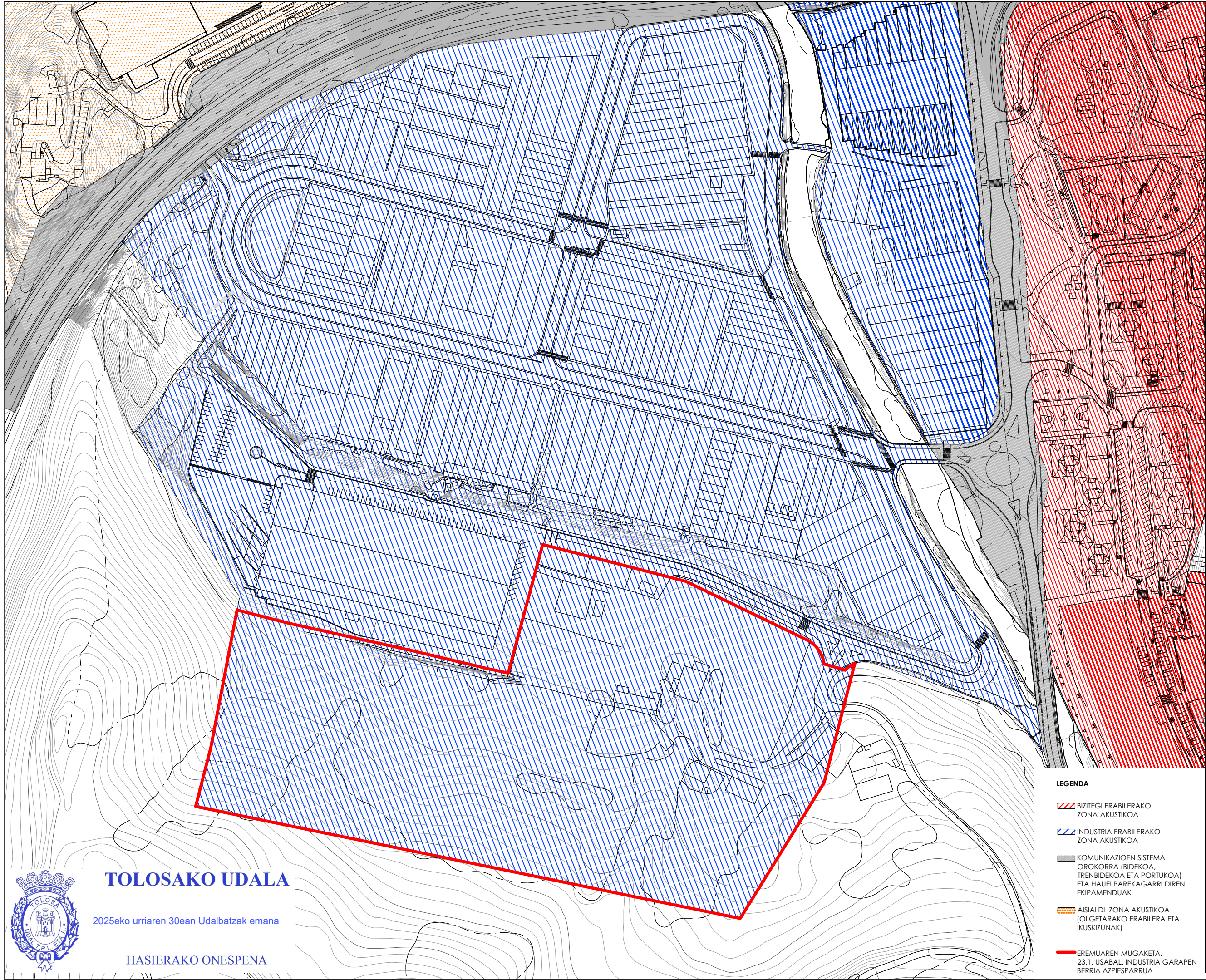
NEURRI GUTIAK ORRAN EGONATIAUO DIRA.
PLANO HONEN EDUARREN JABETZA INFERTUALA REHABIER DAGOZKO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BATEK BATEKO EGLEAREN ONARPENIA BEHARNO DA. EDONOLA DEBEATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- BIZITEGI ERABILERAKO ZONA AKUSTIKOA
- INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA AKUSTIKOA
- KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (BIDEKOA, TRENBIDEKOA ETA PORTUKOA) ETA HAUEI PAREKAGARRI DIREN EKIPAMENDUAK
- AISIALDI ZONA AKUSTIKOA (OLGETARAKO ERABILERA ETA IKUSKIZUNAK)
- EREMUAREN MUGAKETA. 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO UDALA



PLANOA

ZARATA
ZONAKATZEA

ESKALA 1/2.000

ZBK

1.10

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

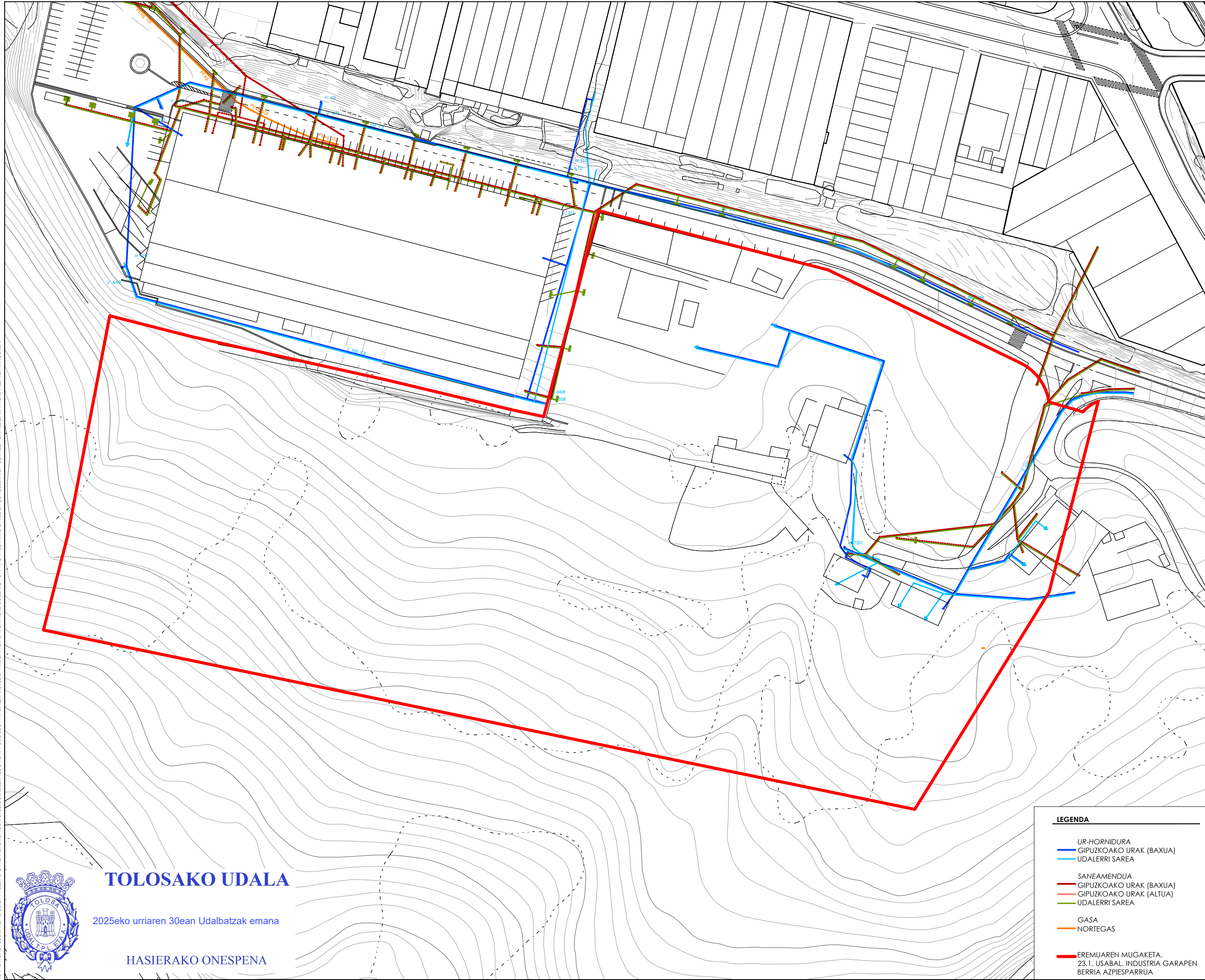
NEURRI GUTIAK ORRAN EGATZAIK DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTEKTUALA REHABITE DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BAT EMATEKO EGLEAREN ONARPENA BEHARNO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

UR-HORNIDURA
GIPUZKOAKO URAK (BAXUA)
UDALERRI SAREA

SANEAMENDUA
GIPUZKOAKO URAK (BAXUA)
GIPUZKOAKO URAK (ALTUA)
UDALERRI SAREA

GASA
NORTEGAS

EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

ZERBITZUAK.
URA. SANEAMENDUA.
GASA

ESKALA 1/1.250

ZBK

1.11

DATA

2025eko uztaia

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

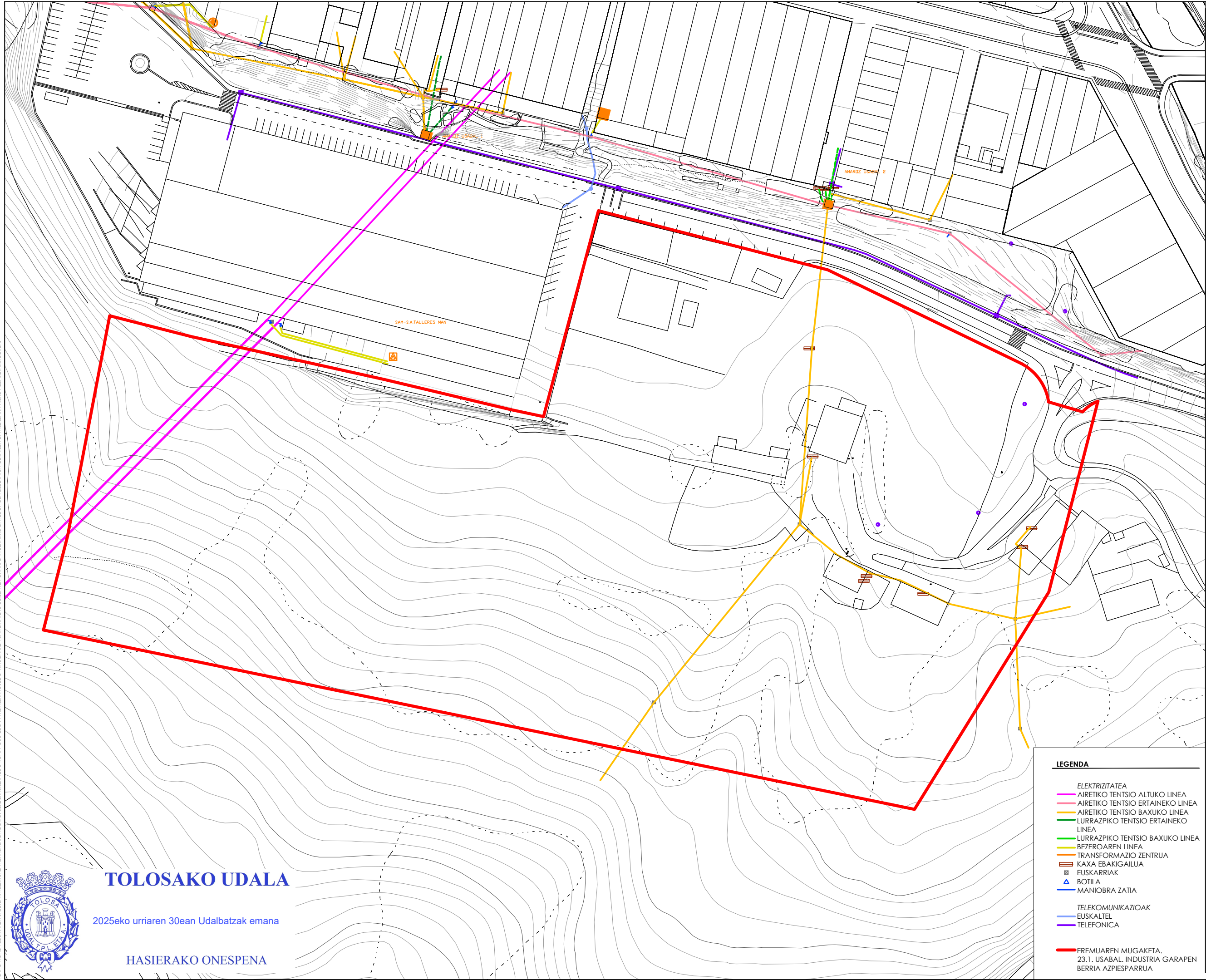
NEURRI GUTIAK ORRAN EGATZATUKO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTEKTUALA REHABITE DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO EDO HIRUGARREN BAT EMATEKO EGLEAREN ONARPENA BEHARNO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- ELEKTRIZITATEA
- AIKRETIKO TENTSIO ALTUKO LINEA
- AIKRETIKO TENTSIO ERTAINEKO LINEA
- AIKRETIKO TENTSIO BAXUKO LINEA
- LURRAZPIKO TENTSIO ERTAINEKO LINEA
- LURRAZPIKO TENTSIO BAXUKO LINEA
- BEZEROAREN LINEA
- TRANSFORMAZIO ZENTRUA
- KAXA EBAKIGAILUA
- EUSKARRIAK
- BOTILA
- MANIOBRA ZATIA
- TELEKOMUNIKAZIOAK
- EUSKALTEL
- TELEFONICA
- EREMUAREN MUGAKETA.
- 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL.
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

ZERBITZUAK.
ELEKTRIZITATEA
ETA
TELEKOMUNIKAZIOAK

ESKALA 1/1.250

ZBK

1.12

DATA

2025eko uztaia

moldatua

data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

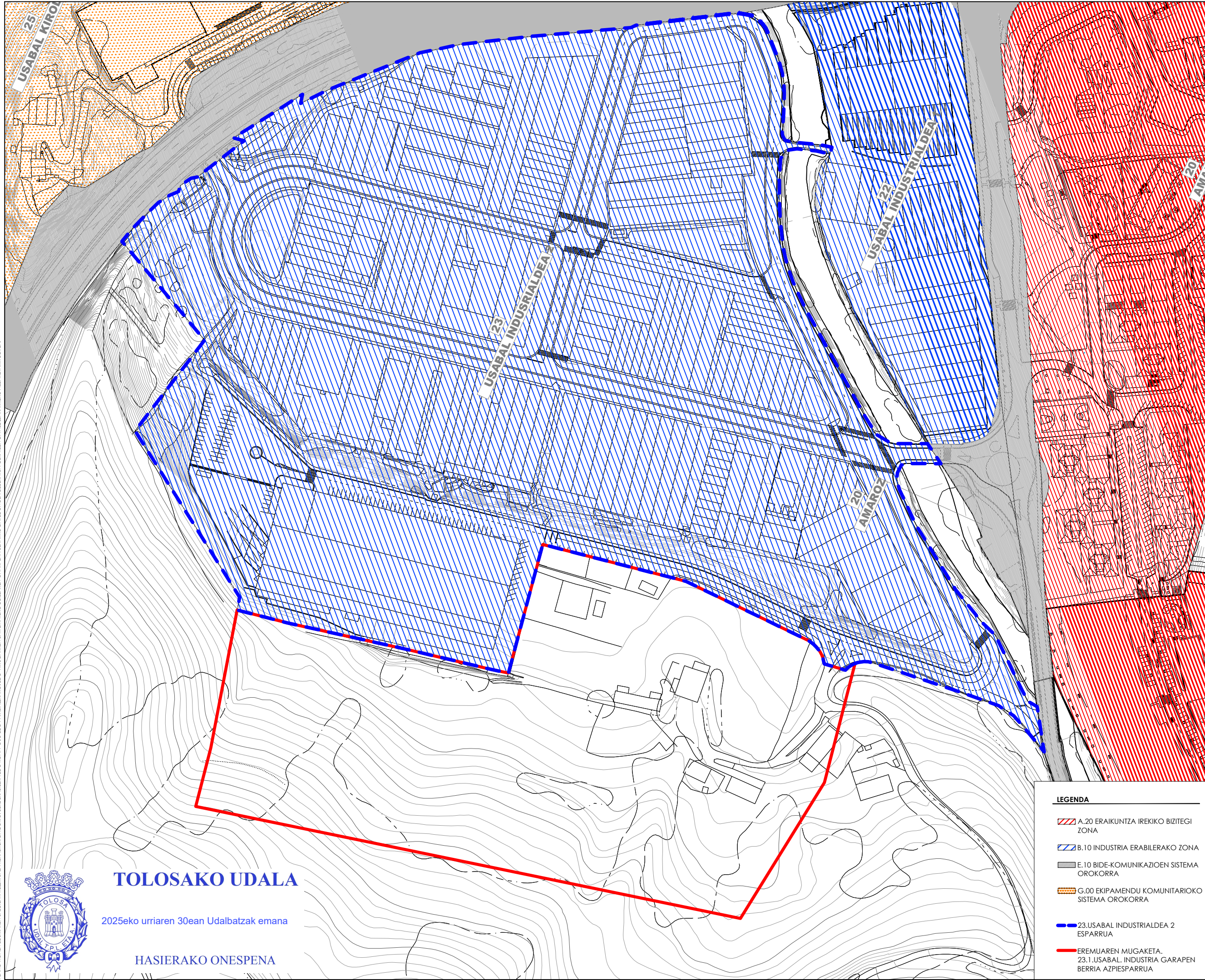
NEURRI GUTIAK ORRAN EGONATIAUO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JAETZA INTELEKTUALA REHABILITAZIOAREN DOKUMENTU BAT DA. HIRUGARREN BAT ENATEKO EGILEAREN ONARPENA BEHARNO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAIETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



PROIEKTUA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA**
"23.1 USABAL
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

**"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.**
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

**ZONAKATZE
GLOBALA
(HIRI-INGURUNEKOA)**

ESKALA 1/2.000

ZBK

0.01

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

JOSU LAGUARDIA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

LEGENDA

- A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA
- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA
- E.10 BIDE-KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA
- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA
- 23.USABAL INDUSTRIALDEA 2 ESPARRUA
- EREMUAREN MUGAKETA.
23.1.USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

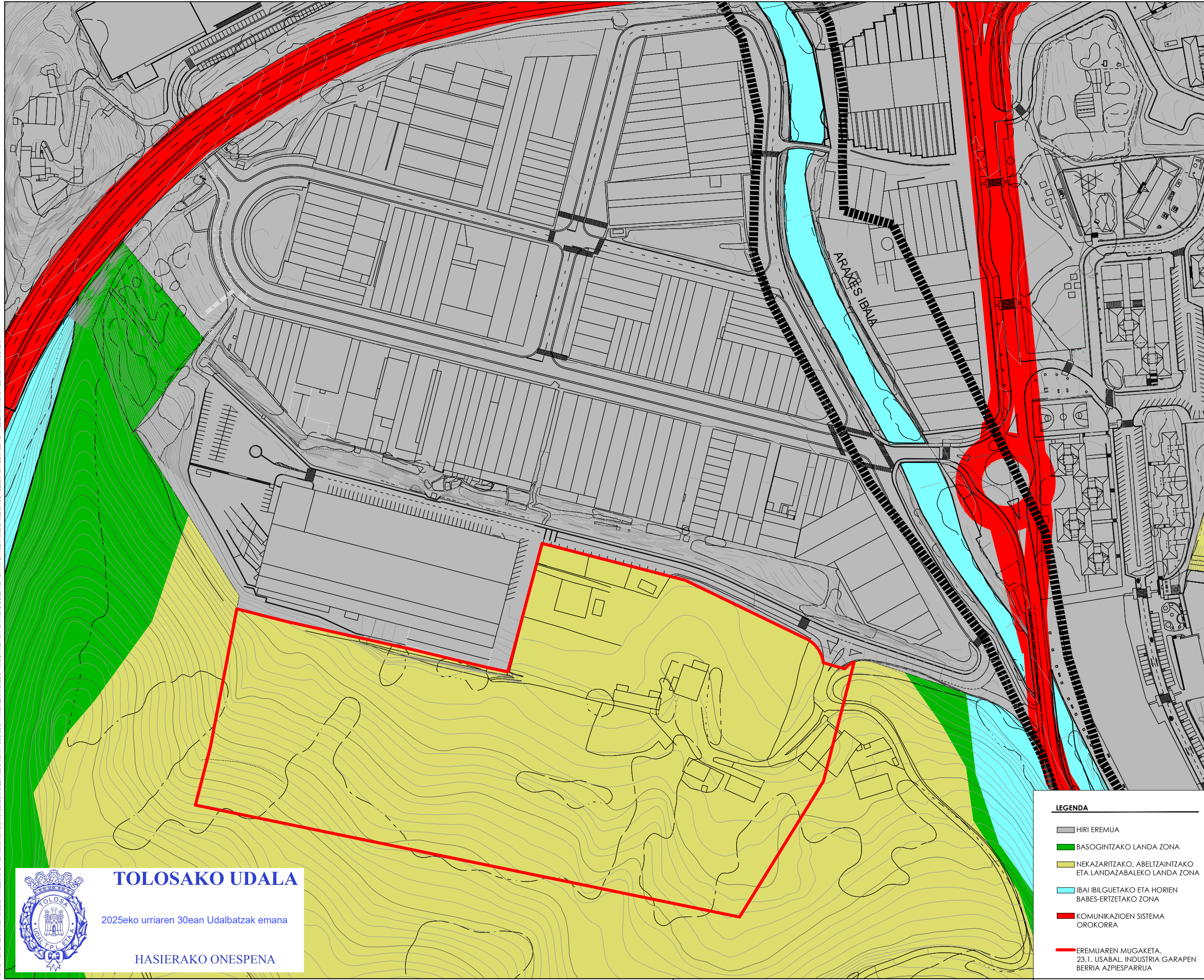
NEURRI GUTIAK OBRAN EGATATUICO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INFERTUANA REHABITAZIOA ERABERITZU DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO EDO HIRUGAREN BATEK BATEK EDO EGAREN ONARPENIA BEHAR KO DA. EDONOLA DEBATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- HIRI EREMUA
- BASOGINTZAKO LANDA ZONA
- NEKAZARITZAKO, ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA
- IBAI IBILGUETAKO ETA HORIEN BABES-ERTZETAKO ZONA
- KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA
- EREMUAREN MUGAKETA. 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

ZORU
URBANIZAEZINAREN
KATEGORIZAZIOA
(HAPO)

ESKALA 1/2.000

ZBK

0.02

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

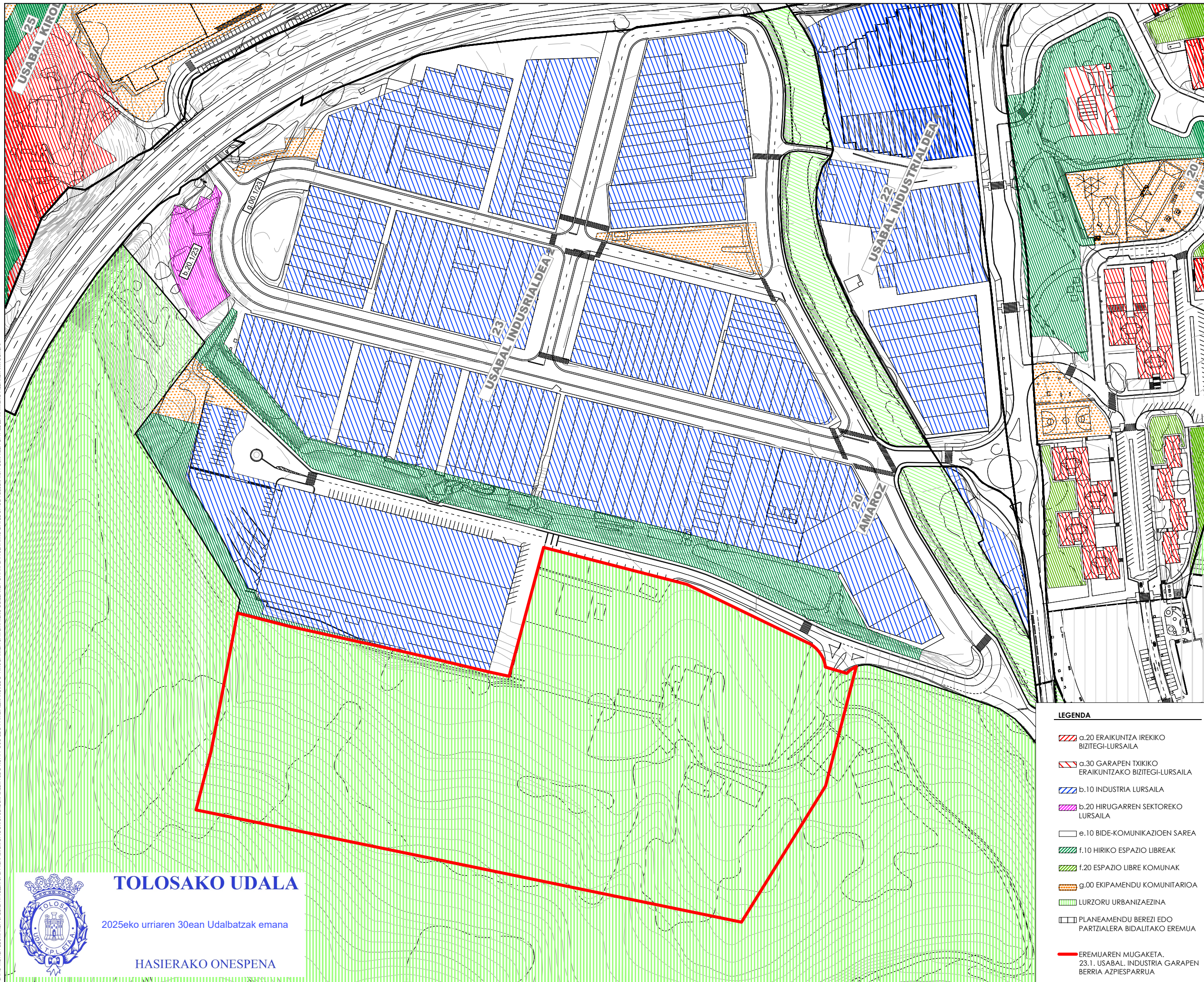
NEURRI GUTIAK ORRAN EGATIAUVO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INFECTUALA REHABILITAZIOAREN ERAMERAKO DA. HIRUGARREN BAT ENATERKO EGLEAREN ONARPENA BEHARNO DA. EDONOLA DEBEATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDIA ETARIK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- a.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURSAILA
- a.30 GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-LURSAILA
- b.10 INDUSTRIA LURSAILA
- b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA
- e.10 BIDE-KOMUNIKAZIOEN SAREA
- f.10 HIRIKO ESPAZIO LIBREAK
- f.20 ESPAZIO LIBRE KOMUNAK
- g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
- LURZORU URBANIZAEZINA
- PLANEAMENDU BEREZI EDO PARTIALERA BIDALITAKO EREMUA
- EREMUAREN MUGAKETA, 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL.
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

ZONAKATZE
XEHAUA

ESKALA 1/2.000

ZBK

0.03

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

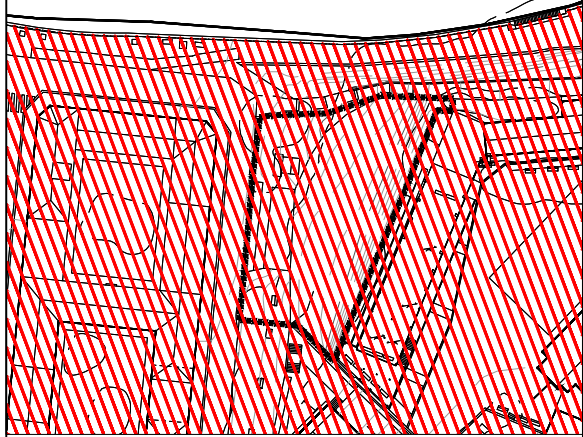
rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

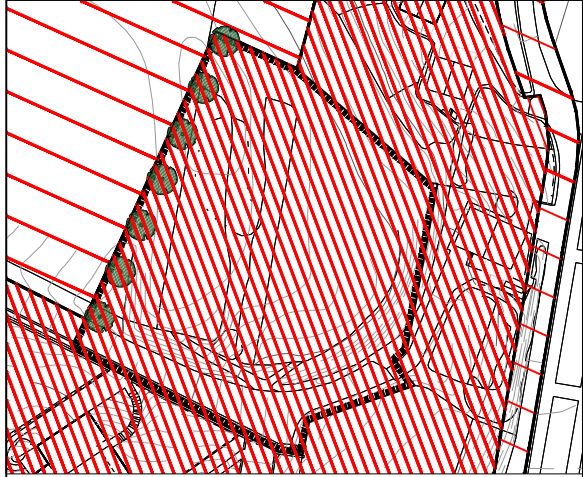
ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

NEURRI GUTIAK ORAIN EGONATIAUO DIRA.
PLANO HONEN EDUARREN JABETZA INFECTUALA REHABILITAZIOA DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA, OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BATEKOKO EGLEAREN ONARPERIA BHIARVO DA. EDONOLA DEBETATIA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETAKI EGITIA.

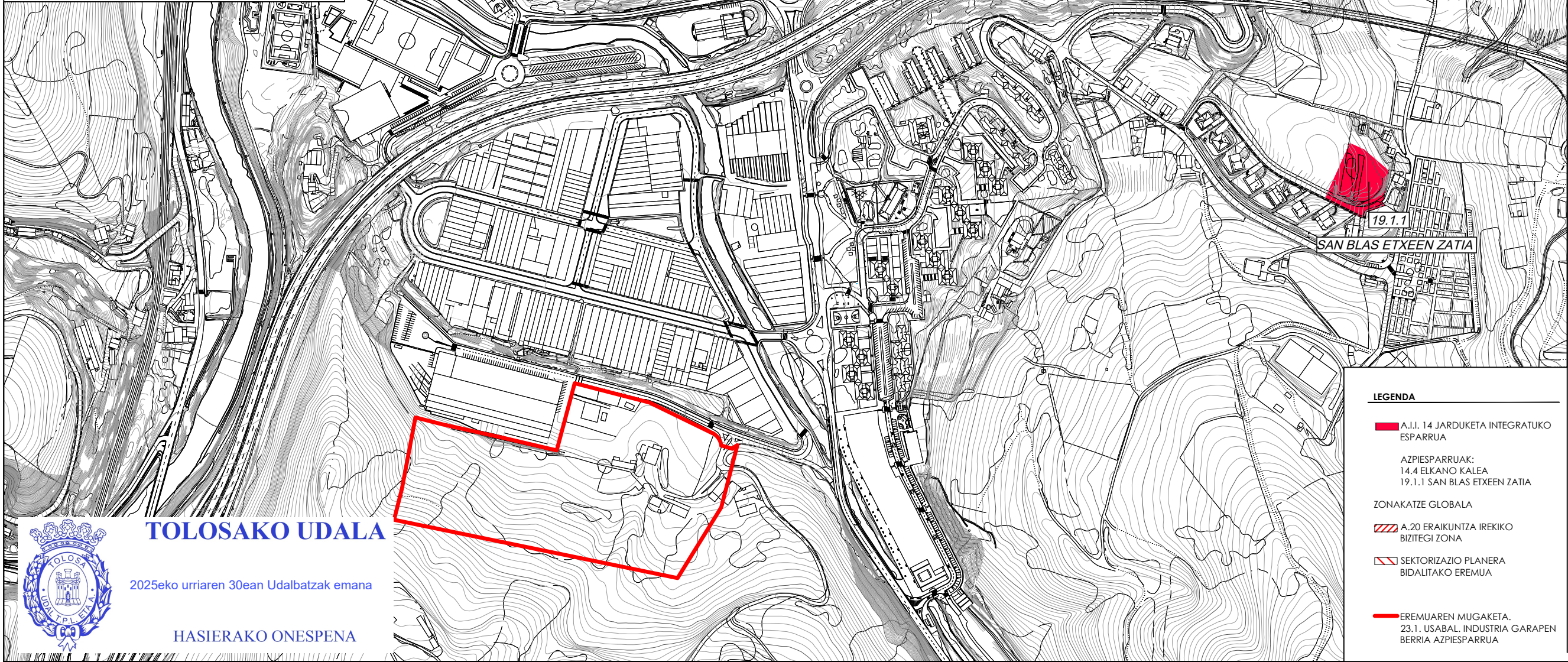
ZONAKATZE GLOBALA



14.4. ELKANO KALEA. E.1/1.500



19.1.1. SAN BLAS ETXEEN ZATIA. E.1/1.500



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

JARDUKETA
INTEGRATUA.
ZONAKATZE
GLOBALA

ESKALA 1/5.000

ZBK

0.04

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

rehabite

espazioak bizi beritzen • revitalizamos espacios

LEGENDA

A.I.I. 14 JARDUKETA INTEGRATUKO
ESPARRUA

AZPIESPARRUAK:
14.4 ELKANO KALEA
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA

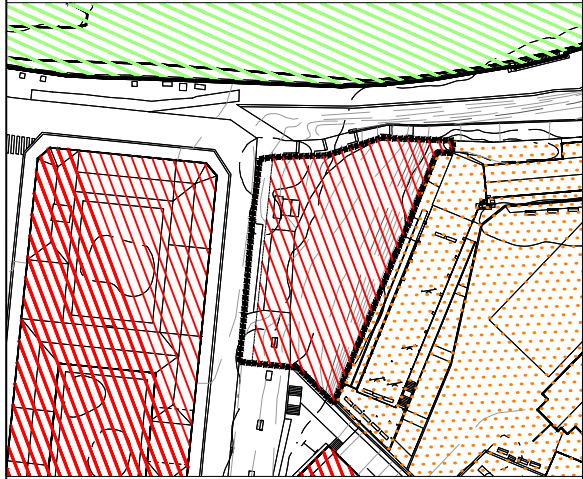
ZONAKATZE GLOBALA

A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO
BIZITEGI ZONA

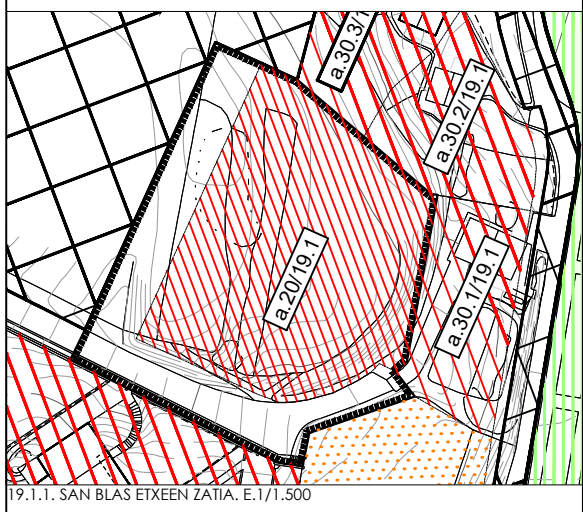
SEKTORIZAZIO PLANERA
BIDALITAKO EREMUA

EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA AZPIESPARRUA

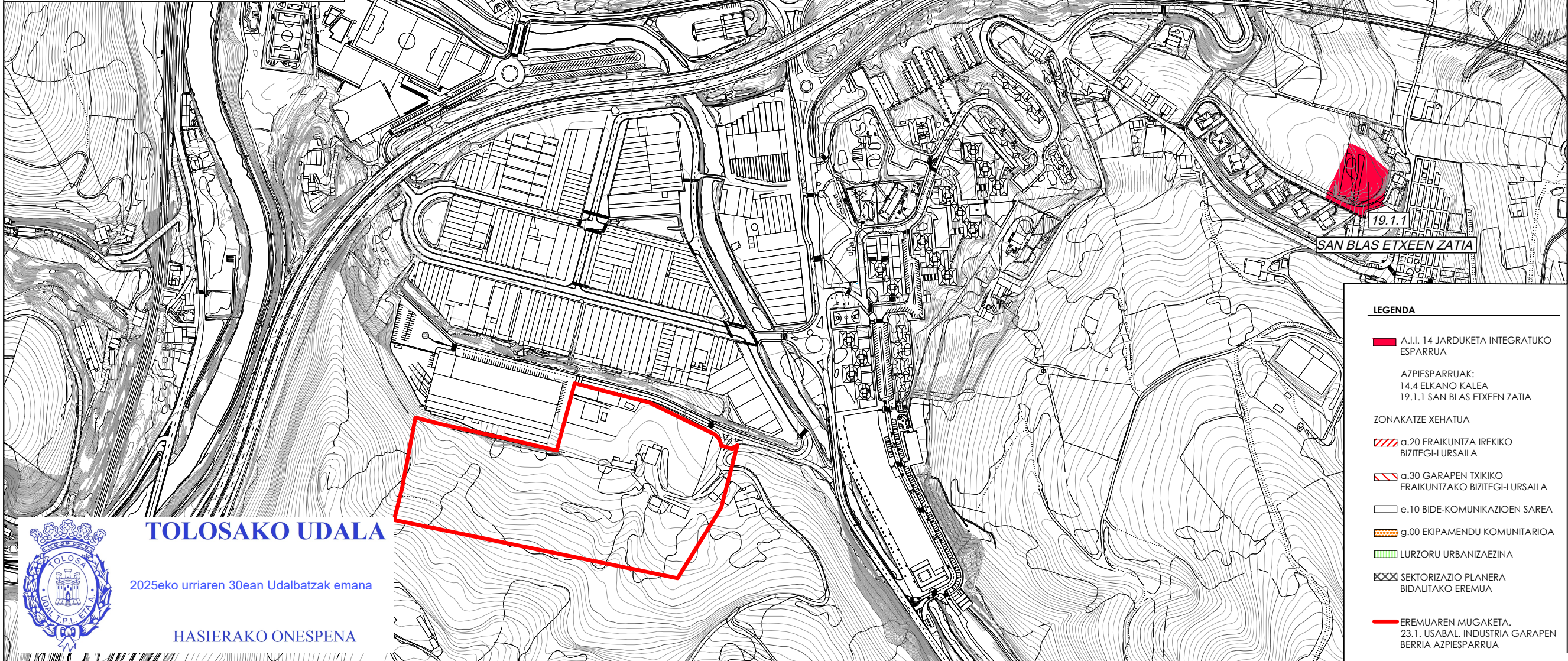
ZONAKATZE XEHATUA



14.4. ELKANO KALEA. E.1/1.500



19.1.1. SAN BLAS ETXEEN ZATIA. E.1/1.500



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

NEURRI GUTIAK ORRAN EGATZATU DIRA.
PLANO HONEN EDUARREN JABETZA INFEKTUALA REHABILITAZIOA DUTENAKO, HIRI GUTIAK ORRAN EGATZATU DIRA.

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO UDALA



PLANOA

JARDUKETA
INTEGRATUA.
ZONAKATZE
XEHATUA

ESKALA 1/5.000

ZBK

0.05

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

LEGENDA

A.I. 14 JARDUKETA INTEGRATUKO
ESPARRUA

AZPIESPARRUAK:
14.4 ELKANO KALEA
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA

ZONAKATZE XEHATUA

a.20 ERAIKUNTZA IREKIKO
BIZITEGI-LURSAILA

a.30 GARAPEN TXIKIKO
ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-LURSAILA

e.10 BIDE-KOMUNIKAZIOEN SAREA

g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

lurzoru urbanizazina

SEKTORIZAZIO PLANERA
BIDALITAKO EREMUA

EREMUAREN MUGAKETA.
23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN
BERRIA AZPIESPARRUA

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

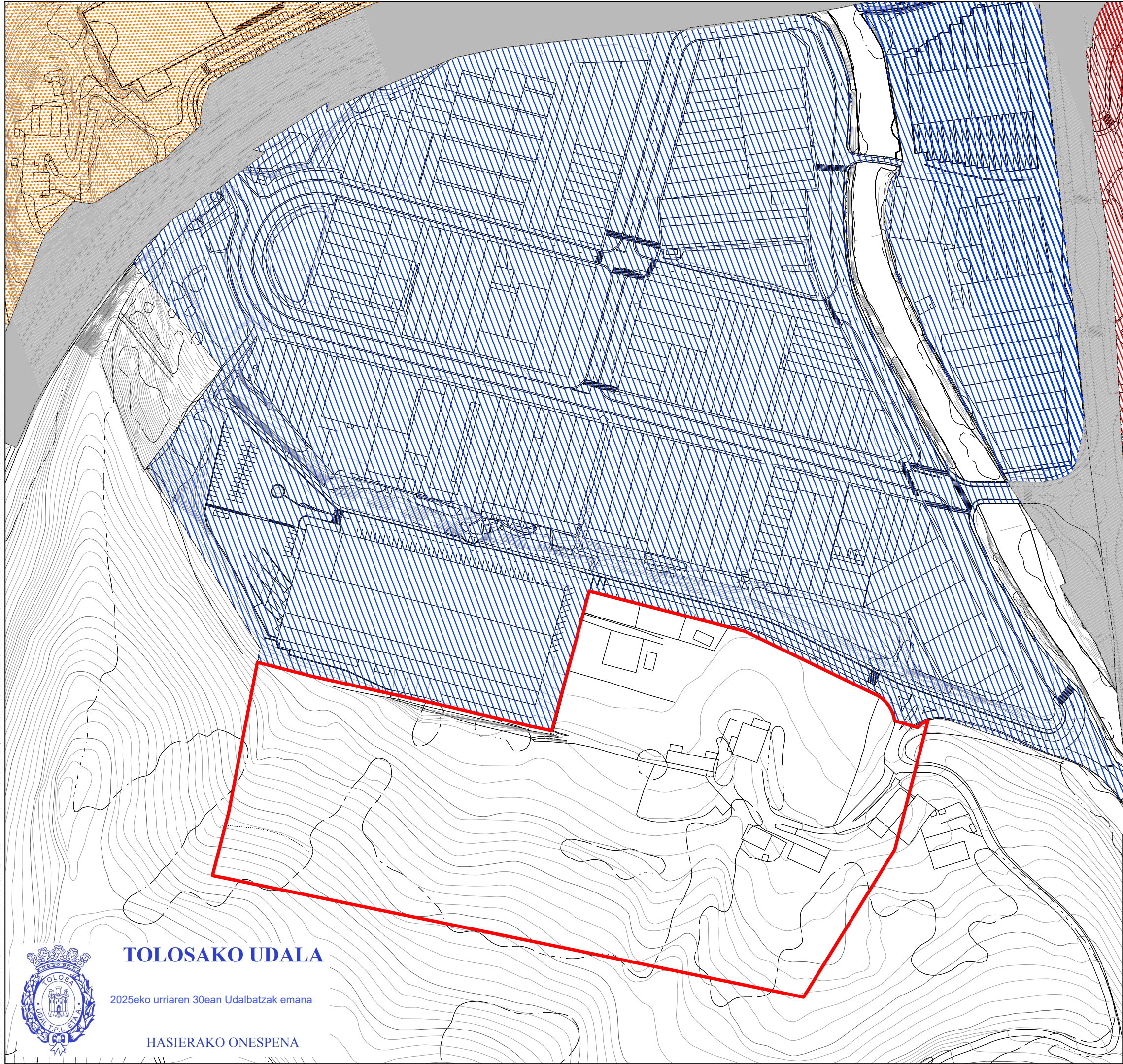
NEURRI GUTIAK OBRAN EGONATU BERA
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTEKTUALA REHABITE DAGOZKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BATEK BATERAKO EGIAZAREN ONARPENIA BEHAR KO DA. EDONOLA DEBEATUA GERTATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- BIZITEGI ERABILERAKO ZONA AKUSTIKOA
- INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA AKUSTIKOA
- KOMUNIKAZIAREN SISTEMA OROKORRA (BIDEKOA, TRENBIDEKOA) ETA HAUETI PAREKAGARRI DIREN EKIPAMENDUAK
- AISIALDI ZONA AKUSTIKOA (OLGETARAKO ERABILERA ETA IKUSKIZUNAK)
- EREMUAREN MUGAKETA. 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA



KOKAPENA

"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA" EREMU. TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO UDALA



PLANOA

ZARATA ZONAKATZEA

ESKALA 1/2.000

ZBK

0.06

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESKU61a7e361-091a-41f7-82e4-5e8c73b81529

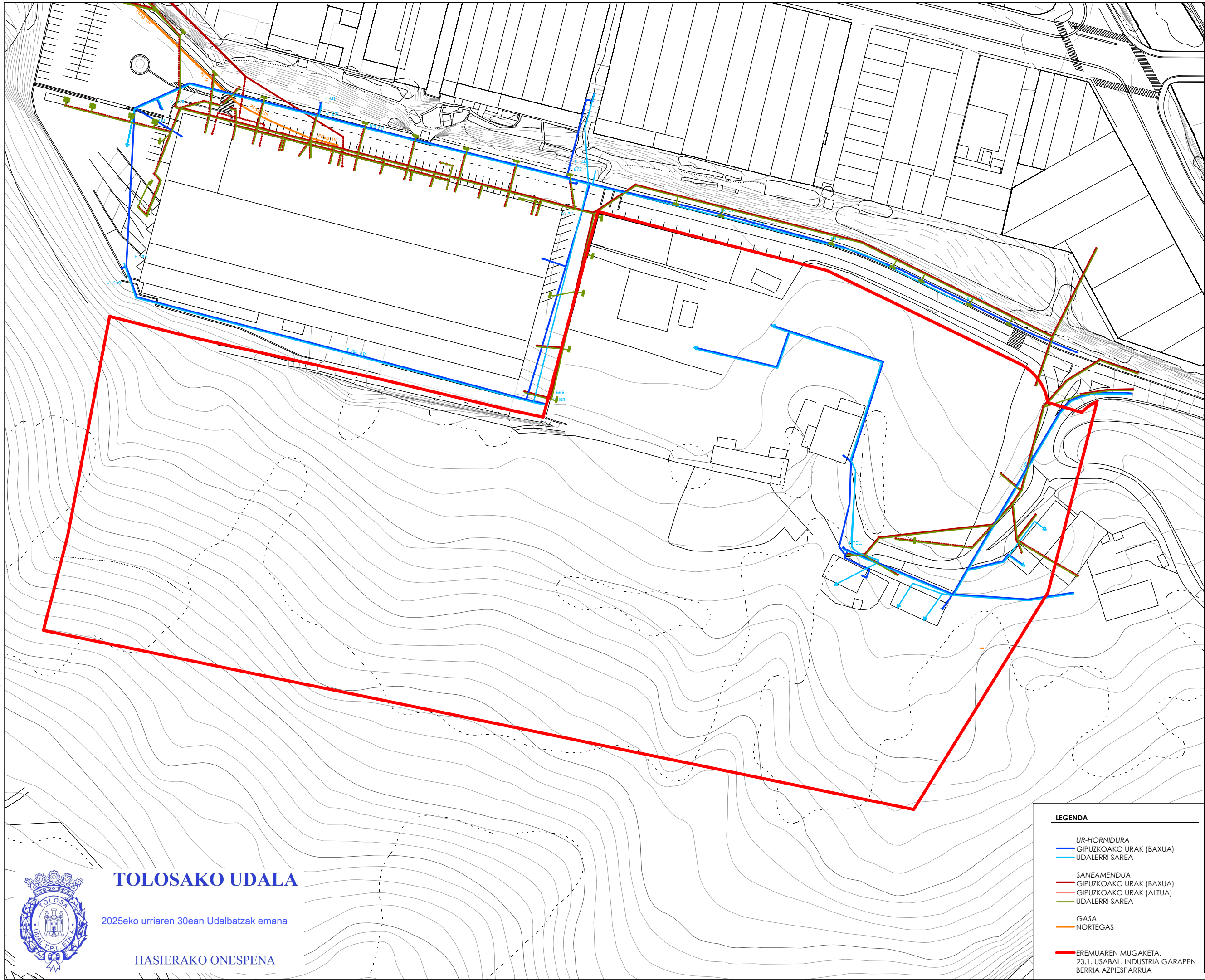
NEURRI GUTIAK ORRAN EGONATIAUO DIRA.
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTEKTUALA REHABERIDAGOKO, BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGARREN BAT EMATEKO EGLEAREN ONARPENA BEHARNO DA. EDONOLA DEBEATUA GERATZEN DA ALDIBAKARREKO ALDAETARAK EGITEA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



LEGENDA

- UR-HORNIDURA
- GIPUZKOAKO URAK (BAXUA)
- UDALERRI SAREA
- SANEAMENDUA
- GIPUZKOAKO URAK (BAXUA)
- GIPUZKOAKO URAK (ALTUA)
- UDALERRI SAREA
- GASA
- NORTEGAS
- EREMUAREN MUGAKETA.
- 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA**
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA

**"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.**
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA

TOLOSAKO UDALA



TOLOSAKO
UDALA



PLANOA

ZERBITZUAK.
URA. SANEAMENDUA.
GASA

ESKALA 1/1.250

ZBK

0.07

DATA

2025eko uztaila

moldatua

data

ARKITEKTOAK

Ariz Berastegui

Enrike Etxeberria

Josu Laguardia

Josu Laguardia

Josu Laguardia

Josu Laguardia

Josu Laguardia

Josu Laguardia

Josu Laguardia

Josu Laguardia

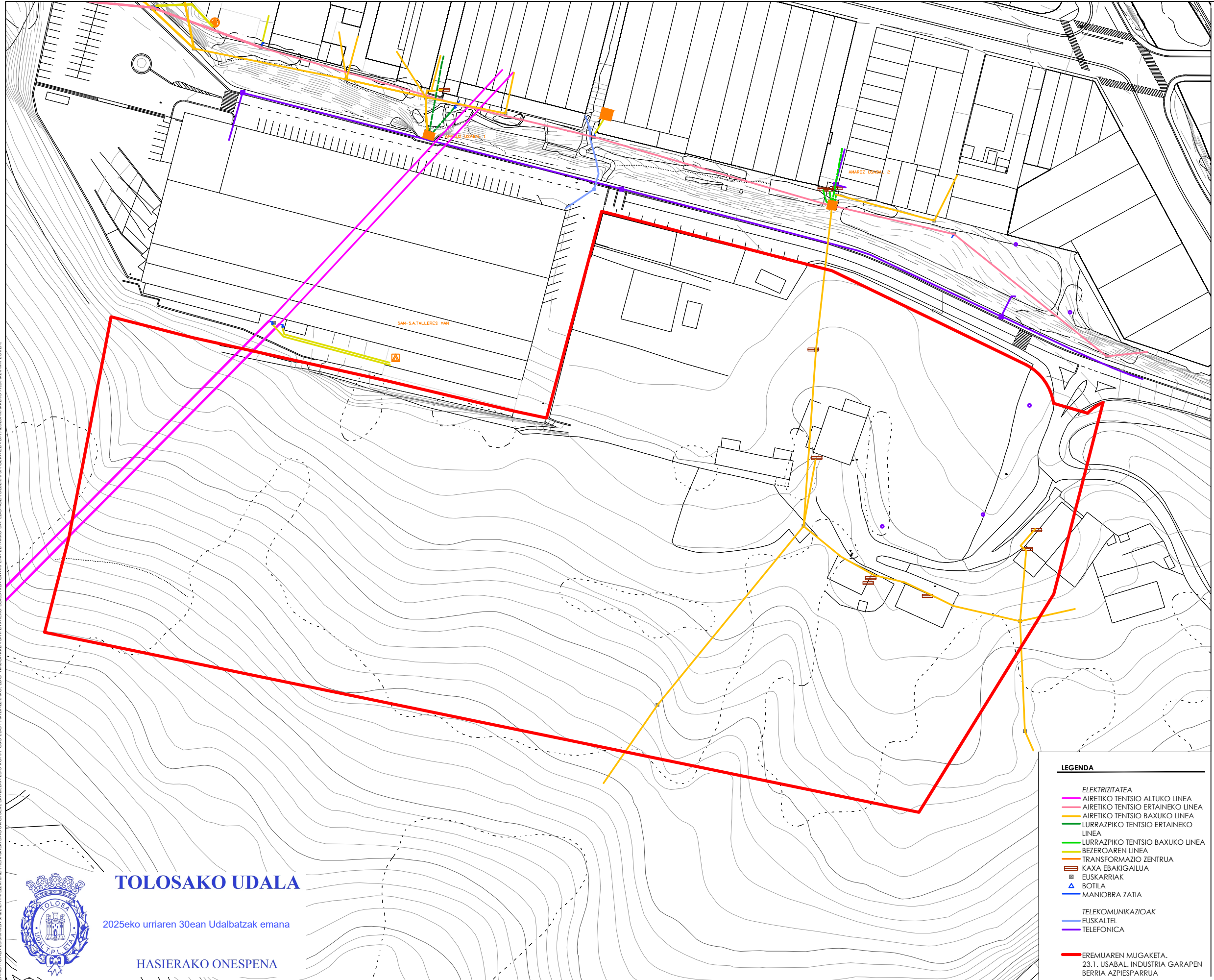
HEBRI GUTUN GIBAN EGUTZUJUNO NIK. PLANO HONEN EDUKIAZ BERE BARRERA EDO KOPIA, ORO EDO PARTIALIAERAKO, EDO HEBRI GIBAN BATI EDAITEKO EGOTZAREN OHARRERA BEHARCO DA. EDONOLA DEBEKATUA GERATZEN DA ALDEBARRERKO AIDAKETAK EGITIA.



TOLOSAKO UDALA

2025eko urriaren 30ean Udalbatzak emana

HASIERAKO ONESPENA



- LEGENDA**
- ELEKTRIZITATEA
 - AIKRETIKO TENTSIO ALTUKO LINEA
 - AIKRETIKO TENTSIO ERTAINEKO LINEA
 - AIKRETIKO TENTSIO BAXUKO LINEA
 - LURRAZPIKO TENTSIO ERTAINEKO LINEA
 - LURRAZPIKO TENTSIO BAXUKO LINEA
 - BEZEROAREN LINEA
 - TRANSFORMAZIO ZENTRUA
 - KAXA EBAKIGAILUA
 - EUSKARRIAK
 - BOTILA
 - MANIOBRA ZATIA
 - TELEKOMUNIKAZIOAK
 - EUSKALTEL
 - TELEFONICA
 - EREMUAREN MUGAKETA. 23.1. USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA AZPIESPARRUA

PROIEKTUA
**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN
MOLDAKETA PUNTUALA**
"23.1 USABAL.
INDUSTRIA-GARAPEN BERRIA"
EREMUA

KOKAPENA
"23.1 USABAL. INDUSTRIA-GARAPEN
BERRIA" EREMUA.
TOLOSA, GIPUZKOA

SUSTATZAILEA
TOLOSAKO UDALA

TOLOSAKO UDALA

PLANOA

**ZERBITZUAK.
ELEKTRIZITATEA
ETA
TELEKOMUNIKAZIOAK**

ESKALA 1/1.250
ZBK
0.08

DATA
2025eko uztailla
moldatua
data

ARKITEKTOAK

ARITZ BERAATEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA
rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamus espacios

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2022H1010001-Dokumentu teknikoa/Dokumentu teknikoa ()

Digitalki sinatua:



Sara Berasategui Fuertes

Udal idazkaria

Data: 2025/11/05 14:53:01