



BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

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

- 3. TOLOSAKO HAPOKO <<20.AMAROTZ>> HIRIGINTZA ESPARRUKO <<A.30.1/20>> LURSAILARI (SASOETA BASERRIAREKIN LOTZEN DEN SAN BLAS AUZOKO 2 ZENBAKIKO LURSAILA) BURUZKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA, INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOAREN MENDE. HASIERAKO ONESPENA.**

IKUSIRIK

LEHENA.- Eukeni Celaya Zubietak, 2024ko urtarrilaren 11n, 480 sarrera-erregistro zenbakiarekin, Tolosako Udalean Sasoeta baserriari buruzko hiri-antolamenduko plan berezia aurkeztu zuen. Erantsitako dokumentuen artean, memoria, planoak zein ingurumen dokumentu estrategikoa aurkeztu ziren.

BIGARRENA.- Aintzat harturik aurkeztutako eskaeraren edukia, bi espediente ireki ziren:

- 1) 2024H1050001 zenbakidun espedientea, hirigintza-plangintzaren prozedura izapidetzeko.
Espediente honen baitan 2024ko abuztuaren 23an, udaleko hirigintza buruak aldeko, baina baldintzatua, txosten teknikoa (JM24_060) egin zuen.
- 2) 2024H1300002 zenbakidun espedientea, ingurumen-prozedura izapidetzeko.
Espediente honen baitan 2024ko apirilaren 22an, udalak Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapena, Jasangarritasuna eta Ingurumen Sailera ingurumen-txosten estrategikoa egiteko eskaera igorri zuen; ingurumen-ebaluazio estratetikoko sinplifikatuaren prozeduraren esparruan.
2024ko maiatzaren 16an, ordea, adierazitako sailak, udalari igorritako dokumentazioa zuzentzeko errekerimendua egin zion.
2024ko maiatzaren 20an, udalak sustatzaileari errekerimenduaren berri eman zion eta, sustatzaileak hala eskatuta, udalak epe luzapena eskatu zuen.
2024ko abuztuaren 27an, sustatzaileak udalean zuzenketak aurkeztu zituen eta, beraz, 2024ko irailaren 6an, udalak Eusko Jaurlaritzako adierazitako sailera igorri zituen.



KONTUAN HARTURIK

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

BIGARRENA.- 2024ko abuztuaren 23an, udaleko hirigintza buruak egindako txosten teknikoan (JM24_060) jasotako azterketa teknikoa:

<< **1.- TXOSTENAREN HELBURUA:**

Txosten honen helburua da, aurkeztutako Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Sasoeta baserriaren lursailarena, hasierako izaeraz onartu aurretik, dokumentua aztertzea.

2.- PLANAREN HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK:

Laburbilduz, gaur egungo baserria eta erantsitako etxebizitza finkatu nahi dira eta lursailean dauden eraikin osagarriak antolamenduz kanpo deklaratu, etorkizunean erabilera osagarrietarako eraikin berri bat eraikitzeo aukera jasoz. Bestalde, udalari Amarotz auzotik datorren espaloia jarrapena egin ahal izateko lurraren lagapena egitea aurreikusten da.

Planaren memorian honakoa jasotzen da: dokumentu honen sustatzaileen helburua da Sasoeta baserria orain arte ezagutu duten bezala mantentzea, bere bi eraikin nagusiekin, eta euskal baserriari dagokion bizimodu tradizionala garatu ahal izatea, hau da, bizitegi-erabilerako jarduera mistoa eta intentsitate txikiko nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera mantentzea.

Gainera, dokumentu hau izapidetzeaz baliatzen da HAPOk eremu honetarako ezartzen dituen bi zehaztapen nagusi betetzeko:

a) Antolamenduz kanpo kalifikatzea lehendik dauden hiru eraikin osagarriak – oilategia, laborantza-lanabesak eta biltegi txikia –, eta horien ordeztu, bizitegi-erabilerarako erabilera osagarria izango duen eraikin berri bat jartzea, HAPOk lurzatiari emandako eraikigarritasuna agortu arte.

b) Tolosako Udalak, bihar, Amarotz auzotik San Blas ermitara igotzen den espaloia ondoren, oinezkoentzako bide bat prestatu ahal izateko behar den azalera lagatzea.

3.- AURKEZTUTAKO AGIRIAK ETA HAUEN EGOKITASUNA

2024/01/11 (480 erregistro zk.)

Eskaera orriarekin batera 20 Amarotz esparruko a.30.1/20 lursaileko (Sasoeta Baserria) Hiri Antolamenduko Plan Berezia eta Ingurumen Estrategikoko Dokumentua aurkeztu dira. Dokumentua gazteleraz bakarrik aurkeztu da. Esteban García Marquina arkitektoak eta Eukeni Celaya Zubieta abokatuak izenpetuta dago. Ingurumen dokumentua Jon Aseguinolaza biologoak izenpetzen du.

Dokumentuaren atalak honakoak dira:



- Ingurumen dokumentu estrategikoa
- Planoak (informazioa eta antolamendu planoak)
- Memoria, honako atalak barneratzen dituena:
 - Informazio- eta justifikazio-memoria, hirigintza-memoria (1,2 atalak)
 - Ordenantza Arautzaileak (3)
 - Ingurumen-inpaktuaren justifikazio-memoria (4)
 - Jasangarritasun ekonomikoaren azterketa (5)
 - Bideragarritasun ekonomiko-finantziarioaren azterketa (6)
 - Antolakuntza eta Exekuzioaren Kudeaketaren Artezpideen Azterketa (7)
 - Generoaren gaineko eraginaren ebaluazioa (8)
 - Egikaritze-laburpena (9)

Lurzorua eta Hirigintzari buruzko 2/2006 legeak ezarritako gutxieneko edukia badu aurkeztutako Plan Bereziak.

Bestalde, otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 18.1 artikuluan ezartzen denaren arabera, planak formulatzerakoan ere kontuan hartu beharko da emakumeen eta gizonen artean berdintasuna lortzearen helburua. Horretarako, Plana generoaren ikuspegitik ebaluatu da eta Planaren Memorian jaso da atal hau.

Azkenik, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7. artikuluan udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu eta plangintzak onesteko prozeduran ekimen horiek euskararen erabilerari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko dela jasotzen da. Geroztik, 179/2019 Dekretuak, azaroaren 19koak, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoak, bere 50. artikuluan Hiri Antolamenduko Plan Berezien hizkuntza-inpaktua ebaluatu egin behar dela jasotzen du. Hala, Udalak aurkeztutako plana ebaluatu behar den edo ez jakiteko Uemako Teknikariak Hizkuntza-Azterketaren Irismenari buruzko txostena egin zuen 2021H1050002 espedientean eta Irismen Dokumentua ez dela beharrezkoa ondorioztatu zuen.

4.- INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEA:

- **TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO EGITURAZKO ARAUDIA BETETZEA:**

Hiri antolamenduko plan berezi honek Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko “20. AMAROTZ” esparruari eragiten dio, zehazki, a.30.1 / 20 lursailari. Esparru hau hiri-lurzoru bezala sailkatuta dago eta A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona bezala kalifikatuta dago. Lursailaren proposatutako egiturazko hirigintza-parametroen azterketa hau da:

	TOLOSAKO HAPO	PLAN BEREZIA	BETETZEN DU (BAI/EZ)
AZALERA GUZTIRA (m2)	1.864	1.808 (plano topografikoaren arabera)	BAI egokitu dezake



ERAIKIGARRITASUNA (m2(s))	SESTRA GAINEAN	500	500	BAI
	SESTRA AZPIAN	300	300	BAI
KALIFIKAZIO GLOBALA		A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	A.20 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	BAI
HIRIGINTZA-SAILAKAPENA		Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua	BAI

Proposamenak HAPOko egiturazko zehaztapenak betetzen ditu.

• **HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA BETETZEA ETA :**

HAPOko hirigintza erregimen xehatua eta proposatutako antolamenduaren arteko konparaketa honakoa da:

	TOLOSAKO HAPO				PLAN BEREZIA				BETETZEN DU?
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA	Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua				Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua				BAI
JARDUKETA SISTEMA	Zuzkidura jarduketa				Zuzkidura jarduketa.				BAI
KALIFIKAZIO XEHATUA AZALERA (m2)	a.30.1/ 20	1.494	1.864		a.30.1/ 20	1.727,10	1.808		BAI Egokitu dezake
	e.10 bide komunikazio- sarea	370			e.10 bide komunikazio- sarea	80,90			
ERAIKIGARRITASUNA (m2(s))	a.30.1/ 20	sg	500	sg: 500 sp: 300	a.30.1/ 20	sg	500	sg: 500 sp: 300	BAI
		sp	300			sp	300		
ETXEBIZITZA KOPU- RUA	Ez da zehazten				Gaur egun daudenak + 2 (2 baserriaren barnean)				BAI
ERAIKUNTZAREN PROFILA	Sestra gainean: III Sestra azpian: II				Sestra gainean: II Sestra azpian: I				BAI
ERABILERAK	Etxebizitza libreak (a.30)				Sestra gainean	Etxebizitza libreak (a.30)			BAI



		Sestra azpian	Erabilera osagarriak	
ERAIKINETIK LURSAILAREN MUGARA TARTEA	5 m		Gaur egun duena (baserria iparralderantz lursailaren mugaraino iristen da)	BAI aldatu dezake

Plan Bereziaren memorian ez da zehazten finkatzen den eraikigarritasuna zenbatekoa den. Erabilera osagarrietarako eraikina eraiki nahi bada dagokion Xehetasun Azterlana izapidetuko dela adierazten da eta orduan justifikatuko dela zenbat den finkatutakoa eta zenbat eraikin osagarriari ematen zaiona, kontuan izanda sestragainean 500m²-ko muga duela eta sestrapean 300m²-koa. Dena den, katastroaren arabera finkatu nahi diren eraikinen eraikigarritasunak hauek dira:

- Sestragainean: 434 m²
- Sestrapean: 66 m²

Zuzkidura-jarduketa batean gaudenez, gauzatutako eraikigarritasuna eta erabilerak justifikatzeko eta kuantifikatzeko gaur egungo eraikinen jabetza erregistroko ohar soilak eta neurketak aurkeztu beharko dira. Horrez gain, jatorrizko eraikigarritasun haztatuaren eta proposatutakoaren arteko diferentzia kalkulatu eta horren arabera es-tandarren kalkulua egin beharko da 123/2012 dekretuaren 2. artikulua-aren arabera:

“Zuzkidura-jarduketa: 2/2006 Legearen 137. artikuluan ezarria; hiri-lursail edo hiri-orube batean gertatzen den jarduketa da, planeamendu berriak eraikigarritasun haztatuaren hazkundera esleitzen badio, lehendik gauzatuta dagoena erreferentziatzat hartuta. Horrenbestez, zuzkidura publikoak gehitu behar dira, eraikigarritasuna gehitutako proportzioan.”

Tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarren kalkulua 123/2012 dekretuaren 6. artikulua-aren arabera egin beharko da.

Udalari lagatu beharreko eraikigarritasun haztatuaren %15aren kalkulua ere justifikatu-tako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren arabera egin beharko da.

Beraz, Plan Berezi honetan proposatutako antolamendu xehatua onargarria da baina zuzkidura jarduketa batean gaudenez, aipatutako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren kalkulua egin beharko da eta dagozkion hirigintza-estandarrak justifikatu beharko dira Planari behin betiko onspena eman ahal izateko.

Bestalde, dokumentuan honako zuzenketak ere egin beharko dira behin betiko onspena eman aurretik:

- **profila definitzerakoan teiltuazpia aipatu behar da. Izan ere, finkatu nahi den etxebizitza eraikinak sestragaineko bi solairuez gain teiltuazpia badu dagoeneko.**
- **Memoriako 26. Orrian lursailaren azalera 1.650 m²-koa dela adierazten du. Aldiz, 9. Orrian 1.808 m²-ko azalera duela dio. Zuzendu egin beharko da.**
- **Planoei dagokienez, 3.2 eta 3.3 planoetan kajetina alderantziz dago; zuzendu egin beharko da. Eta espaloia eraiki ahal izateko lagatuko den lursailaren zabalera zehaztu beharko da (gutxienez 2,2m-koa izan beharko du).**



- **ERKIDEGOAK HIRIGINTZAKO EKINTZAN SORTUTAKO GAINBALIOETAN PARTE ARTZEA:**

Aurretik aipatu den moduan Udalari lagatu beharreko eraikigarritasun haztatuaren %15aren kalkulua aurreikusi beharko litzateke eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duen eremu batean gaudelako. **Bideragarritasun-ekonomiko-finantziarioari buruzko Azterlanean aipamen hau jaso beharko da.** Dena den, eraikin osagarriak eraikitzeko izapidetuko den xehetasun azterlanean edo eskatu beharko den obra lizentziaren espedientean aipatutako balorazioa kuantifikatu eta justifikatu egin beharko da. Balorazioa merkatuko azterketa batean oinarritu beharko da.

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

Udalak Ingurumen-agiri estrategikoa egiteko eskaera aurkeztu zuen EJ-ko Ingurumen Organoan. Baina 2024ko maiatzaren 16an Eusko Jaurlaritzako Ingurumen organotik errekerimendua jaso zen eta interesatuari 2024ko maiatzaren 20an bidali zitzaion eskaera 10 egunetan zuzentzeko errekerimendua. Sustatzaileak epea luzatzeko eskaera aurkezteko eskatu zuen eta hala egin zuen Udalak. **Gaur egun oraindik ez da jaso sustatzailearengandik eskatutako zuzenketa.**

46/2020 DEKRETUA, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenaren 31 eta 32. artikuluen arabera udalak Plan Bereziari hasierako onespena eman ahal izango dio ingurumen-txosten estrategikoa egin eta ingurumen-organoak hura jaso aurretik. Dena dela, **planaren behin betiko onespenerako beharrezkoa izango da Ejko Ingurumen Saileko aldeko Ingurumen Txostena jasotzea.**

- **BALDINTZATZILE GAINJARRIAK ETA TXOSTEN SEKTORIALAK:**

Planari behin betiko onspena emateko honako aldeko txosten sektorialak beharko dira:

- 1.- N-1 errepidearen babes-eremuan egoteagatik GFAko Bide Azpiegituretako baime-na.
 - 2.- Ustezko arkeologia-zona bezala izendatua egoteagatik EJ eta GFAko eskumeneko Departamentuetako txostenak.
 - 3.- Ekonomia eta enpresa ministeritzako Telekomunikazio eta Informazioaren Teknologien Zuzendaritza Nagusiaren txostena
 - 4.- Zortasun aeronautikoen txostena
- (...)>>.

HIRUGARRENA.- 2024ko urriaren 10ean, hirigintzako tekniko juridikoak egindako txostenean (MAU0123) jasotako azterketa juridikoa:

<<I. Plan bereziek, kasuan kasu, udalerrri oso baten edo horren zati baten antolamendua ezartzen dute, lurzoru-mota bat edo batzuk barnean hartuta, edo plangintza orokorrak definitutako edo planak berak zehaztutako eremu edo area zehatz baterako, haren xedearekin bat etorritik (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzorua eta Hirigintzako, 59. eta 69. art). Hala, mota desberdinetako plan bereziak aurreikusten dira



(2/2006 Legea, 70., 71. eta 72. artikulua):

- **Hiri-antolamenduko plan bereziak**, plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea helburu dutenak, plan orokorrak antolamendu hori atzeratzea ahalbidetzen duen hiri-lurzoruko areen antolamendu xehatua ezarri. Hiri-antolamenduko plan berezia plan orokorreko dokumentazioan jasotako hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua aldatzeko ere erabili ahal izango da.
- **Hiri-berrikuntzako plan berezien** helburua honako jarduketa zehatz hauek garatzea izan liteke: hiri-lurzorua deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta eki-pamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiria berroneratzea eta birgaitzea, barne-erreforma, mugigarritasun-arazoak edo estetika-arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk. Helburu horiek betetzeko, jarduketa zehatzak egingo dira, eta jarduketa horiek aurreko antolamenduaren funtsezko egitura gordeko dute.
- **Babes eta kontserbazio plan berezia**; plan orokorrek ezarritako antolamendua osatzea du helburu, haren zehaztapenen xede diren elementu naturalak eta/edo artifizialak babesteko arauen bidez.

Kasu honetan, izapidetzen ari dena da Tolosako HAPOko «20.Amarotz» hirigintza esparruko «a.30.1/20» lursailari (Sasoeta baserriarekin lotzen den San Blas Auzoko 2 zenbakiko lursaila) buruzko hiri-antolamenduko plan berezia, *ingurumen ebaluazio estrategikoaren mende*. Eta, memorian azaltzen denez, plan berezia horren helburua honako hau da:

«Es objetivo de los promotores del presente documento el de mantener la Casería Sasoeta tal y como la han conocido, con sus dos edificaciones principales, pudiendo desarrollar el modo de vida tradicional correspondiente al caserío vasco, es decir mantener una actividad mixta de uso residencial y un uso agro-ganadero de baja intensidad (pequeña ganadería y huerta para casa).

Además, se aprovecha la tramitación de este documento para cumplir dos determinaciones principales que establece el PGOU para este ámbito:

- a) calificar fuera de ordenación las tres edificaciones auxiliares existentes - gallinero, apero de labranzas y herramientas y pequeño almacén - pudiendo ser sustituidas por una nueva destinada a uso auxiliar del residencial hasta agotar la edificabilidad concedida por el PGOU a la parcela, tanto sobre como bajo rasante.
- b) Ceder la superficie necesaria para que el Ayuntamiento de Tolosa el día de mañana pueda habilitar un camino peatonal que dé continuación a la acera que sube desde el barrio de Amarotz hacia la ermita de San Blas».

II. Aplikatu beharreko legeria honako hau da:

- 2159/1978 Errege Dekretua, ekainaren 23koa, Hirigintza Plangintzako Erregelamendua onartzen duena.
- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzkoa.



- 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duena.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza-estandarrei buruzkoa.
- 2/2014 Legea, urriaren 2koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea aldatzen duena.
- 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituena.
- 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, irisgarritasuna sustatzekoa.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena.
- 14/2023 Legea, azaroaren 30ekoa, Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legea aldatzekoa.
- 90/2014 Dekretua, ekainaren 3koa, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-antolamenduan paisaia babestu, kudeatu eta antolatzeari buruzkoa.
- 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioari buruzkoa.
- 9/2018 Legea, abenduaren 5ekoa, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legea aldatzen duena.
- 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzkoa.
- 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duena, 2015eko otsailaren 16an zuzendua.
- 7/1985 Legea, apirilaren 3koa, Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituena.
- Gainerako indarreko arautegia.

III. Plan berezien berezko antolamendua beren xede espezifikorako beharrezkoak diren zehaztapenen bidez ezartzen da, kasuan kasu, plan orokorrak xedatzen duen moduan.

Plan bereziaren zehaztapenak plan partzialerako aurreikusitako antzeko dokumentuetan formalizatuko dira, baina haien edukia planaren xedeari berari egokituko zaio, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko araudiak eskatutako dokumentazioarekin batera.

IV. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 68. artikulua-ekin eta arau horren 69. artikulua-ekin bat etorriz, honako agiri hauetan formalizatuko dira:

- Memoria informatiboa eta justifikatzailea. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta plan orokorrak ezarritako egiturazko eta zuzentarauzko antolamenduari egokitzea.
- Informazio-planoak.
- Antolamendu xehatuaren planoak.
- Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
- Plan orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak.
- Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.



Udalean aurkeztutako hiri-antolamenduko plan bereziak, zehazki, honako eduki eta agiriak ditu:

<<1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1.- Datos generales.
- 1.2.- Determinaciones urbanísticas vigentes.
- 1.3.- Aplicación del PGOU en el contexto actual.
- 1.4.- Criterios y objetivos del Plan Especial.
- 1.5.- Conveniencia y oportunidad de la modificación.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- Situación.
- 2.2.- Superficie y topografía.
- 2.3.- Usos actuales.
- 2.4.- Estructura de la propiedad.
- 2.5.- Infraestructuras existentes.
- 2.6.- regulación del ámbito en el actual PGOU.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR.

- 3.1.- Contenido de las modificaciones propuestas
- 3.2.- Naturaleza de las modificaciones propuestas.
- 3.3.- Determinaciones de aplicación propuestas para el caserío Sasoeta.
- 3.4.- Normativa urbanística particular.

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE IMPACTO AMBIENTAL

5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

7.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

8.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GENERO

9.- RESUMEN EJECUTIVO

- 9.1.- Delimitación del ámbito y alcance de la alteración.
- 9.2.- Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

PLANOS

1.- Planos de información.

- 1.1.- Plano de situación.
- 1.2.- Plano topográfico.
- 1.3.- Plano de instalaciones existentes.

2.- Planos de ordenación PGOU vigente.

- 2.1.- Plano de zonificación global (PGOU vigente).
- 2.2.- Plano de clasificación de suelo (PGOU vigente).
- 2.3.- Plano de zonificación pormenorizada (PGOU vigente).

3.- Planos de ordenación pormenorizada PEOU.

- 3.1.- Plano de delimitación del ámbito.
- 3.2.- Plano de ordenación.
- 3.3.- Plano de cesiones.
- 3.4.- Plano de instalaciones.
- 3.5.- Plano de edificaciones calificadas fuera de ordenación>>.

Beraz, baieztatu daiteke 2/2006 Legeak adierazitako agiriak badituela eta, oro har, horien edukia zuzena da; nahiz eta, hirigintza buruak, 2024ko abuztuaren 23an, egindako txostenean (JM24_060) adierazitako zuzenketak egin beharko diren. Zehazki hona-



koak:

«Planari behin betiko onspena eman aurretik honako zuzenketak barneratzen dituen dokumentu berri bat aurkeztu beharko da:

- Zuzkidura jarduketa batean gaudenez, finkatutako edo gauzatutako eraikigarritasuna justifikatu eta kuantifikatu egin beharko da; horretarako, gaur egungo eraikinen jabetza erregistroko ohar soilak eta behar izanez gero, azalera eraikien neurketen plano eguneratuak aurkeztu beharko dira. Behin gauzatutako eraikigarritasun fisikoaren kopurua eta erabilerak justifikatutzat eta ontzat emanda, jatorrizko eraikigarritasun haztatuaren eta proposatutakoaren arteko diferentzia kalkulatu eta horren arabera estandarren kalkulua egin beharko da 2/2006 Legearen eta 123/2012 dekretuaren arabera.
- Udalarri lagatu beharreko eraikigarritasun haztatuaren %15aren kalkulua ere justifikatutako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren arabera egin beharko da. Bideragarritasun-ekonomiko-finantziarioari buruzko Azterlanean ere jaso beharko da kopuru hau. Dena den, Birpartzelazio Proiektuan edo dagokion obra-lizentziaren espedientean, aipatutako balorazioa kuantifikatu eta justifikatu egin beharko da. Gainera, balorazioa merkatuko azterketa batean oinarritu beharko da.
- Dokumentuan honako zuzenketak ere egin beharko dira:
 - profila definitzerakoan teilatuazpia aipatu behar da. Izan ere, finkatu nahi den etxebizitza-eraikinak sestra-gaineko bi solairuez gain teilatuazpia badu dagoeneko.
 - Memoriako 26. Orrian lursailaren azalera 1.650 m²-koa dela adierazten du. Aldiz, 9. Orrian 1.808 m²-ko azalera duela dio. Zuzendu egin beharko da.
 - Planoei dagokienez, 3.2 eta 3.3 planoetan kajetina alderantziz dago; zuzendu egin beharko da. Eta espaloia eraiki ahal izateko lagatuko den lursailaren zabalera zehaztu beharko da (gutxienez 2,2m-koa izan beharko du).
 - Ordenantza Arautzaileen dokumentua elebietan aurkeztu beharko dira.
 - Planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedurarekin jarraitzeko EJ-ko Ingurumen organoak eskatutako dokumentazioa aurkeztu beharko da hilabeteko epean.

Planari behin-betiko onspena eman aurretik beharrezkoa izango da honako aldeko txosten sektorialak jasotzea:

1. EJko Ingurumen Saileko ingurumen organoarena, Planaren Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura dela-eta.
2. GFAko Bide Azpiegituretako baimena.
3. EJ eta GFAko Kultura Departamentuetako txostenak.
4. Komunikazio elektronikoen hedapenaren aldeko txostena.
5. Zortasun aeronautikoen aldeko txostena»».

Hirigintza buruak adierazitako zuzenketen artean aipatzen da planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedurarekin jarraitzeko EJ-ko Ingurumen organoak eskatutako dokumentazioa aurkezteko agindua eta, hori, jada, bete da. Beraz, ez da zuzenketak hori egin beharrik.

V. 46/2020 Dekretuak, martxoaren 24koak, Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenak, 6. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura, lurralde-antolamenduko eta hirigintza-antolamenduko planak eta horien berrikuspenak eta aldatetako bete beharko dira, ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dagoen arau-



dian aurreikusitako baldintzetan.

Eusko Jaurlaritzako edo, hala badagokio, dagokion foru-aldundiko ingurumen-organoak ezarriko du, bere eskumenen arabera, aipatutako araudian aurreikusitako moduan, planari ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta edo sinplifikatua egin behar zaion.

Aurrekarietan adierazi den moduan, 2024ko apirilaren 22an, Tolosako Udalak Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapena, Jasangarritasuna eta Ingurumen Sailera ingurumen-txosten estrategikoa egiteko eskaera igorri zuen; ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozeduraren esparruan. 2024ko maiatzaren 16an, ordea, adierazitako sailak, udalari igorritako dokumentazioa zuzentzeko errekerimendua egin zion.

2024ko maiatzaren 20an, udalak sustatzaileari errekerimenduaren berri eman zion eta, sustatzaileak hala eskatuta, udalak epe luzapena eskatu zuen. Hala, 2024ko abuztuaren 27an, sustatzaileak udalean zuzenketak aurkeztu zituen eta, beraz, 2024ko irailaren 6an, udalak Eusko Jaurlaritzako adierazitako sailera igorri zituen.

VI. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 84. artikulua-
ren arabera, interes publikoak kudeatzen dituzten administrazio-organo eta -
erakundeek eta partikularrek plangintzaren idazketan parte hartuko dute, eta, horretarako, beharrezko dokumentuak eta informazioa emango dizkiete plangintzaren ardura-
dunei eta, nolahi ere, toki-erakundeei, lurralde historikoetako foru-organoei eta Eus-
kal Autonomia Erkidegoko Administrazioari.

Gainera, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriaren arabera, plana idazteko beharrezkoak diren aldi baterako okupazioak egin ahal izango dira finka partikularretan.

Era berean, dagokion plana egiteko erabakian edo, hala badagokio, Udalean aurkeztutakoa onartzeko izapidean, plana egin, izapidetu eta onartzeko prozesuan administrazioaren koordinazioa eta herritarrek parte hartzeko programa sustatzeko behar diren neurriak eta jarduerak zehaztuko dira.

Aurkeztutako dokumentazioan ez dago aurreikuspen espresurik ez administrazioaren koordinazioari dagokionez, ezta ere herritarren parte hartzeari dagokionez. Hala ere, kontuan izanik espedientearen irismena txikia dela, ez da aparteko neurririk beharko denik aurreikusten.

VII. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 9. eta 89. artikuluetan jasotako erregulazioaren arabera, publikoa izango da indarrean dagoen plangintza osatzen duen dokumentazio guztia. Publizitatea bermatzeko, administrazioek, iragarki eta argitalpen ofizialez gain, honako hauek ere egin beharko dituzte:

- Planen edizio eguneratuak egitea eta mantentzea, eta herritarren eskura jartzea.
- Planak osorik sartzea, edukia eguneratuz, eskura duten eta sarbide librea duen sare telematikoko leku batean.
- Edozein pertsonak eskatuta, higiezin jakin batzuei aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduaren ziurtagiriak edo kopia ziurtatuak egitea.

Bestalde, kontuan hartzekoa da ere Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25.3



artikuluak agintzen duena:

“3. Hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako hauek adierazten dituen laburpen exekutiboa barneratu beharko du:

*a)Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.
b)Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-antolamendua edo hirigintza-planak exekutatzeko zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena”.*

VIII. 2/2006 Legearen 88. artikulua arabera, hirigintza-planak onartzeak honako ondorio hauek dakartza:

- Lursailak, instalazioak, eraikuntzak eta eraikinak beren sailkapen, kategorizazio eta kalifikaziotik ondorioztatzen den xederako eta, ondorioz, aplikagarri zaien hirigintza-araubiderako lotzea.
- Aurretik eraikitako instalazioak, eraikuntzak eta eraikinak antolamenduz kanpokotzat jotzea, baldin eta antolamendu berriarekin bat ez badatoz, planak ezartzen duen moduan.
- Subjektu publiko eta pribatu guztiek beren xedapenak betetzeko betebeharra.
- Haien zehaztapenak betearaztea, Administrazio Publikoak nahitaez betearazteko edozein bide aplika dezan.
- Erabilera publikokotzat deklaratzeko eta lurak okupatu beharra, desjabetze-ondorioetarako, instalazioak, eraikuntzak eta eraikinak, hala behar denean, Planean aurreikusitako obra publiko arruntak edo desjabetze bidez egin beharreko jarduketak gauzatzeko. Sareekin, azpiegitura-sistemekin eta zerbitzu orokorrekin kanpo-konexioak egiteko behar diren lursailak barne hartuko dira beti.

Aurkeztutako plan bereziaren memorian aurreikusten denez, «20.Amarotz» hirigintza esparruko «a.30.1/20» lursailari (Sasoeta baserriarekin lotzen den San Blas Auzoko 2 zenbakiko lursaila) buruzko hiri-antolamenduko plan berezia onartzeak HAPOk zena bait zehaztapen xehatu aldatzea ekarriko du. Zehazki honakoa aipatzen da:

«La aprobación del presente PEOU conlleva la modificación de algunas de las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación en el vigente PGOU; así:

- La clasificación: la parcela mantiene la clasificación de suelo urbano.
- Categorización: se mantiene como no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- Zonificación global: se mantiene dentro del ámbito 20. Amarotz.
- Delimitación pormenorizada: se mantiene la calificación de subsector a.30.1/20.
- Edificabilidad física: se mantiene la edificabilidad asignada.
- Calificación pormenorizada: las edificaciones residenciales existentes quedan declaradas como consolidadas, excepto las auxiliares que quedarán calificadas como fuera de ordenación.
- División: se permitirá la creación de dos nuevas viviendas en el antiguo caserío Sasoeta en régimen de propiedad horizontal, viviendas que se sumarán a la ya existente en el edificio contiguo al caserío.



- Posibilidad de construir un edificio auxiliar para reagrupar en una sola edificación las actividades desarrolladas en las res edificaciones auxiliares que deberán derruirse.>>

Hori horrela, memorian adierazten da ere Plan Berezian ezarritako hirigintza-antolamenduko zehaztapenak xehatuak direla eta ez direla aldatzen HAPOn ezarritako egiturazko antolamenduko zehaztapenak (lursailak lagatzea oinezkoentzako bidea gaitzeko, esleitutako eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa, etab.); antolamendu xehatuko zehaztapenak soilik aldatzen direla (eraikinak finkatzea, elementuen antolamendutik kanpoko kalifikazioa, lerrokadurak, etab.).

Adierazitakoaren harira, aipatu behar da aurkeztutako plan-bereziaren mugaketa ez datorrela bat HAPOkon zonifikazio xehatuarekin. Sasoeta baserria kontsolidatzeko, ordea, beharrezkoa da «20.Amarotz» hirigintza esparruko «a.30.1/20» lursailari dagokion zonifikazio xehatua aldatzea, zehazki, bere azalera handitzea. Ondorioz, plan berezian berariaz aipatzen ez bada ere, hori ere bada dokumentua onartzearen ondorioetako bat.

Bestalde, aipatzekoa da ere antolamenduz kanpo izendatu nahi direnen elementuetako baten zati txiki bat eremutik kanpo geratzen dela.

IX. Planen eta proiektuen hizkuntza-eragina ebaluatzea.

Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa egiteko betebeharra ezarri zuen 2/2016 Legeak, apirilaren 7koak, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoak, 7.7 artikuluan eta baita ere, haren garapenean onartutako 179/2019 Dekretuak, azaroaren 19koak, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoak.

2021eko abenduaren 22an, UEMAko teknikariak ondorioztatu zuen Sasoeta baserriko hiri antolamenduko plan berezia proiektuari ez zitzaiola hizkuntza inpaktuaren azterlana egin behar. Hala, aintzat hartuta orain izapidetzen ari den plan bereziaren irismena txikiagoa dela, ondorioztatzen da orai ere ez zaiola hizkuntza inpaktuaren azterlana egin behar.

X. Beste bizileku bat ematea (2/2006 Legea, 2. xedapen gehigarria 3. puntua) eta plangintzak eragiten dituen interesdunen zerrenda.

Ordezko bizitokiak esleitu behar zaizkien okupatzaileak edota lekuz aldatu edo jarduera iraungi behar zaien interesaturik egonez gero, plan bereziak zerrenda batean jasoko ditu okupatzaile eta jarduera horiek guztiak eta alderdi izaera edukiko dute espedienteetan.

Era berean, plangintzak eragiten dituen interesatu, jabe eta eskubide titularren zerrenda bat ere gehitu beharko da, udal honek haiei ere jakinarazpenak egin diezazkien.

Kasu honetan, ez da halakorik aurreikusten.

XI. Genero eraginaren ebaluazioa.

Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legea betetze al-



dera, aurkeztutako dokumentazioan aztertu da genero ikuspuntutik «20.Amarotz» hirigintza esparruko «a.30.1/20» lursailari (Sasoeta baserriarekin lotzen den San Blas Auzoko 2 zenbakiko lursaila) buruzko hiri-antolamenduko plan bereziak, *ingurumen ebaluazio estrategikoaren mende*, zein eragin duen. Honela, eremuaren azterketa egi- nez ondorioztatzen da:

«Sin embargo, la aplicación de la citada ley en el presente caso es prácticamente nula, debida a la escasa entidad a las características propias de la actuación, no en vano, se trata de una actuación que solo pretende a) derribar pequeñas edificaciones auxiliares; b) consolidar las dos casas existentes; y c) establecer la cesión de un terreno para la habilitación futura de una nueva acera que una el barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas.

Además se realiza en una zona que ya está de por sí suficientemente urbanizada– Barrio de Amarotz -, que cuenta con una vivienda habitada desde hace más de cincuenta años y que cuenta en frente con una acera que dispone de un sistema de alumbrado público suficiente.

Con respecto a este último sentido y salvo que los técnicos competentes en la materia indiquen lo contrario, se considera que la iluminación que ofrecen las dos farolas que directamente dan al sector son suficientes para garantizar la ausencia de zonas oscuras que puedan constituirse en verdaderos “puntos negros” para la seguridad de las mujeres. Además el día de mañana, cuando se ejecute la nueva acera se podrán habilitar nuevos puntos de luz que garanticen la seguridad de sus usuarias.

Por otro lado, el escaso tamaño de sector, 1.800 m2 aproximadamente y su clasificación/calificación como suelo urbano, han provocado que en el presente caso no se vayan a crear nuevas zonas de convivencia social, más allá de la futura acera que en todo caso mejorará el acceso al sector y desde el sector a los medios de transporte ya implementados en el propio barrio».

Honen aurrean, adierazi behar da udalak, edozein kasutan, obra proiektuan espaloia- ren argiztapenaren egokitasuna aztertuko duela.

XII. Kontuan izanik 46/2020 Dekretuko, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen, 32.1 artikulua araberako plan bereziak dekretu horretan plan partzialetarako ezarritakoaren arabera egin eta onartu behar direla, oro har, honako hau da espediente honetan jarraitu beharreko prozedura:

<u>HIRIGINTZA-PLANGINTZAREN PRO- ZEDURA.</u>	<u>INGURUMEN-PROZEDURA.</u>
2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzo- ruari eta hirigintzari buruzkoa. 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa.	21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingu- rumen-ebaluazioari buruzkoa.
1.- Plan Partzialaren dokumentua idaztea (2/2006 Legearen 95. artikulua).	1.bis.- Aldi berean, udalak IEE sinplifika- tua hasteko eskaera eta ingurumen- dokumentu estrategikoa egingo ditu.
2.- Udalak hasierako onespena emango dio Plan Partzialari.	2.bis.- Udalak espedientearen ingurumen- organo eskudunari bidaliko dio (aldaketa eta hasierako dokumentu estrategikoa), eta eragindako administrazio publikoei eta interesdunei kontsulta egingo die hilabe-



<p>3.- Udalak jendurrean jarriko du hasieran onartutako Plan Partziala, 20 eguneko epean, aldizkarian eta egunkarian argitaratzen denetik hasita. Arabian, administrazio-batzarrei jakinaraziko zaie.</p>	<p>teko epean.</p> <p>4.- Ingurumen-organoak bi hilabeteko epean formulatzen du ingurumen-txosten estrategikoa, eta zehazten du ea ez duen ondorio nabarmenik ingurumenean, edo ea IEE arrunta egin behar zaion (Ingurumen-ebaluazioari buruzko Legearen 31. artikulua).</p>
<p>1. aukera. Dekretuaren 31.4 art. Plan partzialak ez du ondorio nabarmenik ingurumenean, eta 2/2006 Legearen 95. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako izapidetzearekin jarrai dezake.</p>	
<p>5.- Plan Partzialaren behin-behineko edo behin betiko onespena, dagozkion aldaketekin. 3.000 biztanletik gorako udalerrietarako, bigarren onespén hori behin betikoa izango da. 3.000 biztanletik beherako udalerrietan, foru-aldundiak ematen du behin betiko onespena.</p>	
<p>2. aukera. Dekretuaren 31.5 art. Plan partzialak ondorio nabarmenak ditu ingurumenean, eta ebaluazio estrategiko arrunta egin beharko zaio, honako prozedura honen bidez:</p>	
<p>6.- Udalak hasierako onespén emango dio Plan Partzialari.</p> <p>7.- Udalak jendurrean jarriko du dokumentua, erabakia aldizkarian eta egunkarian argitaratzen denetik gutxienez 45 eguneko epean. Onspén sektoreko administrazioei eta administrazio-batzarrei jakinaraziko zaie.</p> <p>8.- Behin-behineko onspén (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 95. Art.).</p>	<p>4.- Ingurumen-organoak irismen-dokumentua egingo du bi hilabeteko epean, kontsulten emaitza kontuan hartuta.</p> <p>5.- Ingurumen-azterketa estrategikoa egingen da (Ingurumen-ebaluazioari buruzko Legearen 20. artikulua).</p> <p>7.bis.- Ingurumen-azterketa estrategikorekin batera bidaliko du, eragindako administrazio publikoei eta aurrez kontsultatutako interesdunei kontsultak egiteko eta egoitza elektronikoa epe berean (45 egun). Informazio publikoak ingurumen-azterketa estrategikoaren laburpen ez-tekniko bat izango du (Ingurumen-ebaluazioari buruzko Legearen 21. Art.).</p> <p>9.- Ingurumen-organoak espedientearen azterketa teknikoa egitea ingurumen-adierazpen estrategikoa egitea eta bi hilabeteko epean (ingurumen-ebaluazioari buruzko Legearen 24. eta 25. artikulua). EHAA eta ingurumen-organoaren egoi-</p>



	tza elektronikoa argitaratzea.
10.- Plan Partzialaren behin betiko onespena, dagozkion aldaketekin. 3.000 biztanletik beherako udalerrietan, foru-aldundiak ematen du behin betiko onespena.	

2024H1050001 eta 2024H1300002 espedienteen izapidetza ikusita, esan daiteke ingurumen-prozedurari dagokionez 2.bis puntua emango dela eta, jarraian, 4. puntua eta, hirigintza-plangintza prozedurari dagokionez, berriz, 2. puntua emango da eta, jarraian, 3. puntua.

XIII. 18/2023 Legearen, abenduaren 21ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aldatzekoa, artikulua bakarraren arabera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 85. Artikulua jarraian dagoen bezala geratzen da idatzita:

<<85. artikulua.– Hirigintzako lizentzia-, onarpen- eta baimen-emateak etetea.

(...)

2.– Hirigintzako planak hasieran onesteko erabakiak etendura zehaztuko du, bi urtekoa plan orokorre badagokie eta urtebetekoa gainerako kasuetan, eremu zehazetan edo erabilera zehaztarako edozein onarpen, baimen eta lizentziak emateari dagokionez, aurreikusitako xedapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte. Etete hori iraungitzen da hura hartzeko gehieneko epea igarotze hutsagatik edo, hala badagokio, dagozkion hirigintza-planaren behin betiko onespena argitaratzean.

3.– Eragingarria izan dadin, aurreko 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen den etete-erabakia dagozkion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurralde historiko horretako zabalkunde handieneko egunkarian edo egunkarietan argitaratu beharko da.

(...)>>.

<<20.Amarotz>> hirigintza esparruko <<a.30.1/20>> lursailari (Sasoeta baserriarekin lotzen den San Blas Auzoko 2 zenbakiko lursaila) buruzko hiri-antolamenduko plan bereziaren helburu nagusia Sasoeta baserria mantentzea denez, ez da beharrezkoa ikusten hasierako onespenearekin batera baimen eta lizentziak emateko aukera etetea.

XIV. Aurkeztutako plan bereziaren dokumentuan adierazten da lana Dorotea Zinkunegi Elustondo andreak eskatuta egin dela. Eskatzaileak, ordea, ez du ordezkari dokumenturik aurkeztu. Hori dela eta, **interesdunak ordezkari bitartez jardun nahi badu Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeko 5. artikuluan agindutakoa bete beharko du.**

HIRUGARRENA.- Alkateari dagokiola Tolosako HAPOk <<20.Amarotz>> hirigintza esparruko <<a.30.1/20>> lursailari (Sasoeta baserriarekin lotzen den San Blas Auzoko 2 zenbakiko lursaila) buruzko hiri-antolamenduko plan bereziaren, *ingurumen ebaluazio estrategikoaren mende* hasierako onespena ematea, bat etorrita 7/1985 Legeak, apirilaren 2koak, 21.1.j artikuluan ezarritakoarekin. Tolosako Udalaren kasuan, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatuta dago 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetza Dekretuaren bidez>>.

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



ERABAKI DU

LEHENA.- HASIERAKO ONESPENA EMATEA Tolosako HAPOko «20.Amarotz» hiri-gintza esparruko «a.30.1/20» lursailari (Sasoeta baserriarekin lotzen den San Blas Auzoko 2 zenbakiko lursaila) buruzko hiri-antolamenduko plan bereziari, *ingurumen ebaluazio estrategikoaren mende*, (bi mila eta hogeita lauko urtarrilaren hamaikan aurkeztutakoak), beti ere, behin betiko onespena eman aurretik hirigintza buruak egin duen txostenean (JM24_060) jasotakoa betetzearen baldintzapean. Zehazki honako zuzenketak:

«Planari behin betiko onespena eman aurretik honako zuzenketak barneratzen dituen dokumentu berri bat aurkeztu beharko da:

- Zuzkidura jarduketa batean gaudenez, finkatutako edo gauzatutako eraikigarritasuna justifikatu eta kuantifikatu egin beharko da; horretarako, gaur egungo eraikinen jabetza erregistroko ohar soilak eta behar izanez gero, azalera eraikien neurketen plano eguneratuak aurkeztu beharko dira. Behin gauzatutako eraikigarritasun fisikoaren kopurua eta erabilerak justifikatutzat eta ontzat emanda, jatorrizko eraikigarritasun haztatuaren eta proposatutakoaren arteko diferentzia kalkulatu eta horren araberrako estandarren kalkulua egin beharko da 2/2006 Legearen eta 123/2012 dekretuaren arabera.
- Udalarri lagatu beharreko eraikigarritasun haztatuaren %15aren kalkulua ere justifikatutako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren arabera egin beharko da. Bideragarritasun-ekonomiko-finantziarioari buruzko Azterlanean ere jaso beharko da kopuru hau. Dena den, Birpartzelazio Proiektuan edo dagokion obra-lizentziaren espedientearen, aipatutako balorazioa kuantifikatu eta justifikatu egin beharko da. Gainera, balorazioa merkatuko azterketa batean oinarritu beharko da.
- Dokumentuan honako zuzenketak ere egin beharko dira:
 - profila definitzerakoan teilatuazpia aipatu behar da. Izan ere, finkatu nahi den etxebizitza-eraikinak sestra-gaineko bi solairuez gain teilatuazpia badu dagoeneko.
 - Memoriako 26. Orrian lursailaren azalera 1.650 m²-koa dela adierazten du. Aldiz, 9. Orrian 1.808 m²-ko azalera duela dio. Zuzendu egin beharko da.
 - Planoei dagokienez, 3.2 eta 3.3 planoetan kajetina alderantziz dago; zuzendu egin beharko da. Eta espaloia eraiki ahal izateko lagatuko den lursailaren zabalera zehaztu beharko da (gutxienez 2,2m-koa izan beharko du).
 - Ordenantza Arautzaileen dokumentua elebietan aurkeztu beharko dira.

Planari behin-betiko onespena eman aurretik beharrezkoa izango da honako al-deko txosten sektorialak jasotzea:

1. EJko Ingurumen Saileko ingurumen organoarena, Planaren Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura dela-eta.
2. GFAko Bide Azpiegiturarako baimena.
3. EJ eta GFAko Kultura Departamentuetako txostenak.
4. Komunikazio elektronikoen hedapenaren aldeko txostena.
5. Zortasun aeronautikoen aldeko txostena».

BIGARRENA.- Hasieraz onetsitako plan berezia jendaurrean jartzea hogeitai laneguneko informazio publikoko aldia irekiz, iragarkia argitaratuz (laburpen exekutiboa barneratuta) Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta lurralde historikoan zabalkunderik handiena duen egunkarian edo egunkarietan zein udal honetako iragarki-taulan. Halaber, interesdunen



TOLOSAKO
UDALA

2024IGBA0024

eskura jartzea udal honen egoitza elektronikoa (<https://www.tolosa.eus>), plan berezia bera eta haren parte den ingurumen-dokumentua.

HIRUGARRENA.- Ohartaraztea eskatzaileak ordezkari gisa jardun nahi badu Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeko 5. artikuluan agindutakoa bete beharko dela.

LAUGARRENA.- Erabakiaren berri ematea interesdunari.

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

O.e.

**ANTOLAKUNTZA LAN ESPARRUKO
ZINEGOTZI DELEGATUA**

IDAZKARIA

ZIRIBORROA - BORRADOR



EKS | CSV: **ESKU445f7df7-a220-4244-a6e2-2a21f39fc022**

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

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

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024IGBA0024-3-Sasoeta baserria ziurtg/3-Sasoeta baserria ziurtg ()

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MARIA BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ - 15924469M
Data / Fecha: 2024/10/23 15:53:05

Sinatzailea 2 / Firmante 2: CRISTINA PELAEZ ERRAZQUIN - 44145570Z
Data / Fecha: 2024/10/28 15:04:38



EKS | CSV: ZIRRIBORROA - BORRADOR

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>