



**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:**

4. **«13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko birpartzelazio-proiektua. Hasierako onespenua.**

**IKUSIRIK**

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

**KONTUAN HARTURIK**

LEHENA.- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 3. eta 4. artikuluetan xedatutakoaren arabera, titularrak baduela gaitasuna administrazio publikoan 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:

«Txosten honen helburua 2024ko urriaren 4an 13.1. San Frantzisko Pasealekua azpiesparruko Birpartzelazio-proiektua aztertzea da.

**2.1.- INDARREAN DAGOEN EGITURAZKO ANTOLAMENDUA BETETZEA:**

**EREMUA:** Birpartzelazio proiektuaren eremua bat dator HAPOn zehazten den azpiesparruari dagokion eremuarekin. HAPOn arabera azpiesparruak 1.512 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Dena den, ondoren hasieraz onartu zen Xehetasun Azterlanaren al-daketan jasotzen den moduan, eremuaren azalera zehatza 1.547 m<sup>2</sup>-koa da, Birpartzelazio Proiektu honetan zehazten denaren berdina.

**ERAIKIGARRITASUNA:** Eremuko fitxa partikularraren arabera azpiesparru honetako eraikigarritasuna honakoa da:

Sestra gainean: 2.847 m<sup>2</sup>(s).

Sestrapean: 3.280 m<sup>2</sup>(s).

**Birpartzelazio proiektuan betetzen da sestra azpiko eta gaineko guztizko eraikigarritasuna.**

**BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNAREN ERREGIMEN JURIDIKOA:**



Sustapen libreko etxebizitzak dira guztiak.

**2.2.- INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDU XEHATUA BETETZEA:**

Lurzoru publiko eta pribatuaren arteko mugak eta azalerak eremu horretan indarrean dagoen ordenazio xehatuarekin bat etorri behar dute. Hala, betetzen du 2024ko apirilaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak Hasierako onespena eman zion Xehetasun Azterlanaren Aldaketan ezarritako antolamendu xehatua.

ZUZKIDURA PUBLIKOAK (m2)			
	Xehetasun azterlanaren aldaketa	BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA	BETETZEN DU (BAI/EZ)
Erabilera publikoko lurzorua	996,00	710,00 P-02 partzelako 03 elementua	
Erabilera publikoko erai-kinaren okupazioa	210,00	496,00 P-01 partzela (erai-kina + ingurua)	
<b>guztira</b>	<b>1.206,00</b>	<b>1.206,00</b>	<b>BAI</b>

Bestalde, aurreikusitako eraikin pribatuaren azalera 341 m2-koa da, XA-ren Aldaketan jasotzen den moduan. **HAPOn eta Xehetasun Azterlanaren Aldaketan zehaztutako gehienezko etxebizitza kopurua betetzen da: 23 etxebizitza**

**2.3.- BIRPARTZELAZIO PROIEKTUAN PROPOSATUTAKO EKARRITAKO LURZATIAK ETA ONDORIOZKOAK:**

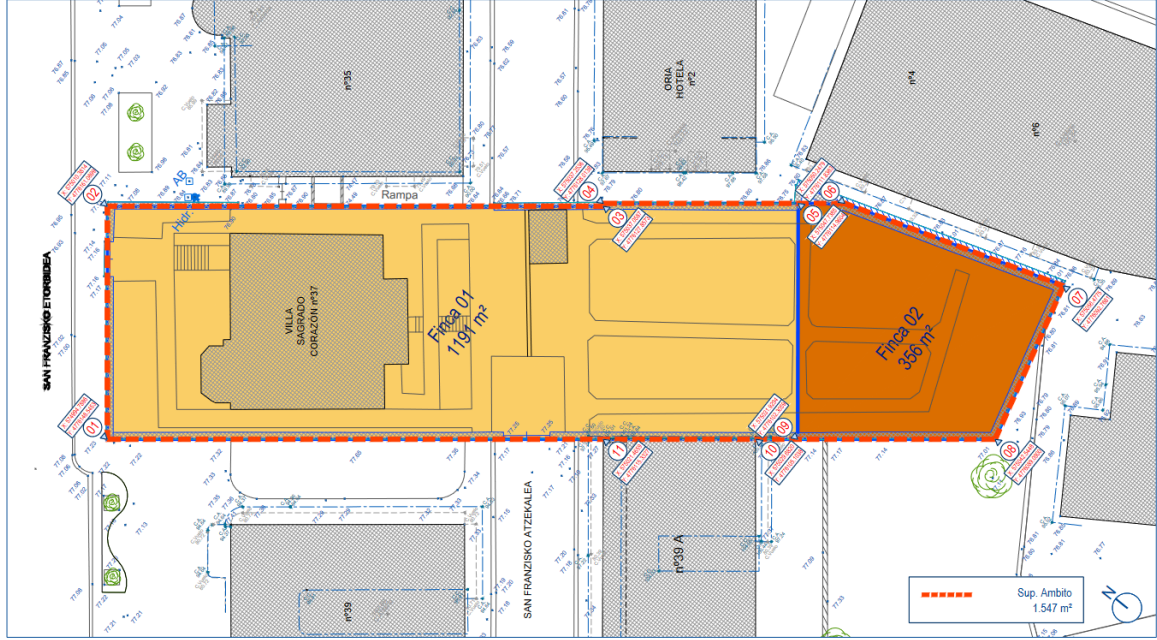
Katastroko informazioaren arabera lursailak hauek dira:

Municipio: TOLOSA Zona: 21 Ref. Catastral: 7576406 Superficie Parcela: 1.192,00 m <sup>2</sup>						
Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m <sup>2</sup> )	
103068 G	-	00	-	SANIDAD	214,00	
Municipio: TOLOSA Zona: 21 Ref. Catastral: 7576650 Superficie Parcela: 353,00 m <sup>2</sup>						
Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m <sup>2</sup> )	
6160107 B	-	-	-	SOLAR	353,49	

Proiektuan proposatutako ekarritako lurzatiak honakoak dira:

LURSAILA	AZALERA (m2)	JABETZA	
01	1.191,00	Compañia de las Hijas de la Caridad de San Vicente Paul Clr	pribatua
02	356,00		pribatua
<b>GUZTIRA</b>	<b>1.547,00</b>		

ESKIBERGEOA3-8BARRAD09-acc9-4ea98944ad35



Finca	Propietario	NIF / CIF	Ref. Catastral	# Registro	Medición
01	Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul Cir	R240003H	7570406	#720	1197m²
02	Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul Cir	R240003H	7570600	#722	359m²

Relación de Puntos en Coordenadas ETRS89

01	X: 576094.7889	Y: 4779148.5653	05	X: 576047.7392	Y: 4779144.9854	09	X: 576201.6926	Y: 4779102.2029
02	X: 576110.2873	Y: 4779161.0269	06	X: 576204.2479	Y: 4779111.2260	10	X: 576229.8662	Y: 4779103.1028
03	X: 57607.0207	Y: 4779127.8873	07	X: 576208.4770	Y: 4779092.7881	11	X: 57621.4659	Y: 4779119.2207
04	X: 57607.2228	Y: 4779128.0158	08	X: 57602.5480	Y: 4779028.0202			

Proyecto de Reparcelación  
Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA  
OCTUBRE 2024

ESCALA  
1/250

FINCAS INICIALES

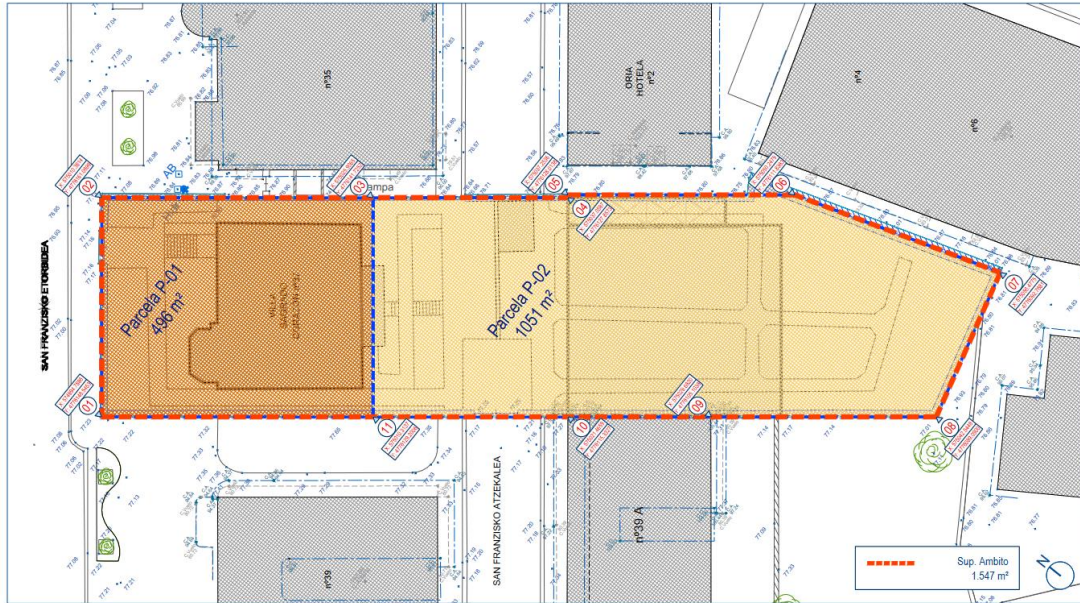
03

*[Signature]*  
Ion Patxi Urutikoetxea García

Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul Cir

Proiektuan proposatutako ondoriozko lurzatiak honakoak dira:

LURSAILA	AZALERA (m2)	JABETZA	
P-01	496,00	Tolosako Udala	publikoa
P-02	1.051,00	Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente Paul Cir	pribatua
<b>GUZTIRA</b>	<b>1.547,00</b>		



Leyenda

Parcela	Propiedad	Medicion
01	Parcela a Dominio Publico	650m²
02	Parcela a Dominio Privado	1051m²

Relación de Puntos en Coordenadas ETRS89

01	X: 479104.700	Y: 479104.543	05	X: 479107.208	Y: 479102.018	09	X: 479102.802	Y: 479104.108
02	X: 479103.814	Y: 479101.589	06	X: 479102.273	Y: 479101.680	10	X: 479101.489	Y: 479105.537
03	X: 479102.888	Y: 479101.182	07	X: 479106.479	Y: 479102.781	11	X: 479103.937	Y: 479102.209
04	X: 479107.287	Y: 479107.887	08	X: 479102.844	Y: 479102.080			

Proyecto de Reparcelación  
Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA  
OCTUBRE 2024

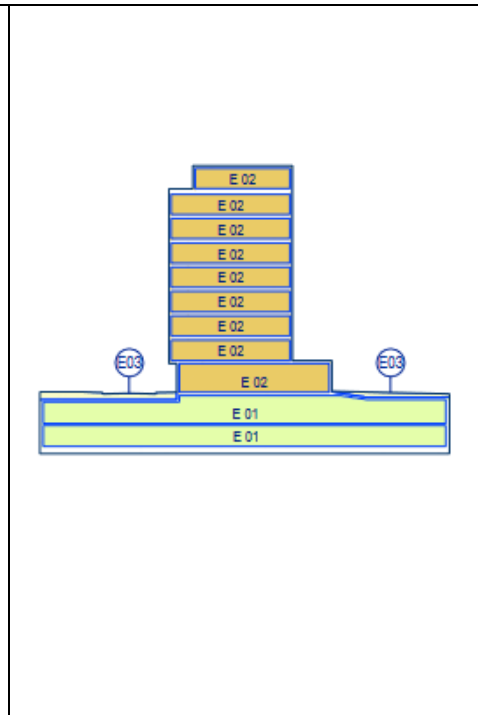
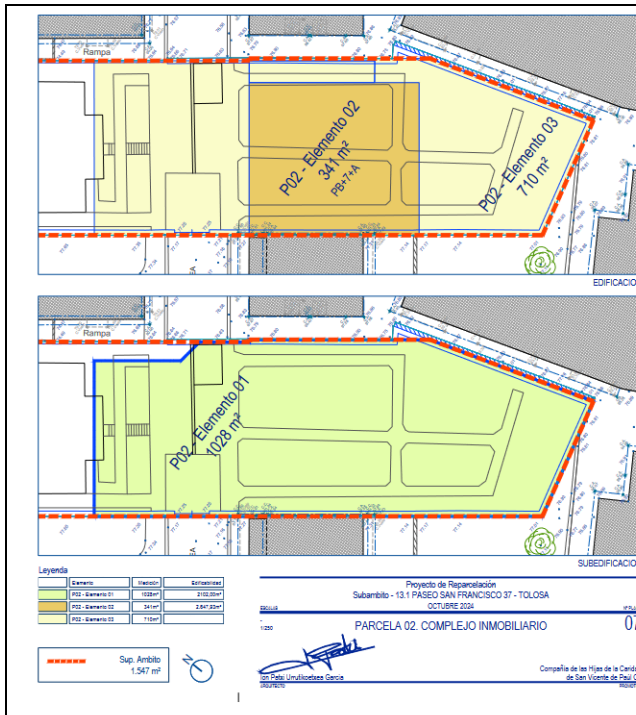
ESCALA: 1:200

PARCELAS RESULTADO

04

Compañía de las Hijas de la Ciudad de San Vicente de Paul S.C. INGENIEROS

Bestalde, P-02 lursailean 3 elementuz osatutako higiezin-komplexua osatzea proposatzen da.



ESKIBERGEO3-8BARRAD3R-acc9-4ea98944ad35





01 eta 02 elementu pribatuak izango dira eta 03 elementua jabari publikokoa. Honako deskribapena jasotzen da elementu honi buruz:

<<corresponderá en exclusiva al Ayuntamiento de Tolosa la conservación, mantenimiento, arreglo de pavimentación, reparación y/o sustitución de baldosas o acabados, etc. La responsabilidad municipal comenzará tras la recepción de las obras de urbanización y entrega de la posesión de la parcela y queda limitada a la franja sita entre la capa de protección impermeabilización a instalar sobre el forjado superior del edificio de aparcamientos subterráneos y la superficie urbanizada del terreno. El Ayuntamiento de Tolosa en ningún caso participará en deficiencias estructurales.>>

Idazkera hau txosten juridikoan jasotakoren arabera zuzendu beharko da.

**Bestalde, ondoriozko lursailetan ez da jasotzen Xehetasun Azterlaneko lursailaren forma eta azalera, San Frantzisko 35 eraikinaren aldean. Zuzendu egin beharko da.**

#### **2.4.- BATEZ BESTEKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN %15-ari DAGOKION LAGAPENAREN BALORAZIOA**

Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren %15ari dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre.

Udal- administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, aipatutako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati batean.

Kasu honetan, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatiko hiri-lurzoru finkatugabearen gaude. Hala, eraikigarritasun gehikuntza hori honakoa da:

	<b>HAPOko ERAIKIGARRITASUNA m2(t)</b>	<b>GAUZATUTAKOA (Villa Sagrado Corazon) m2(t)</b>	<b>GEHIKUNTZA m2(t)</b>
SESTRAGAIANEAN	2.847,00	619,07 (PB, P1 y P2)	2.227,93
SESTRAPEAN	3.280,00	210,00 (planta semisótano)	3.070,00

Birpartzelazio proiektuko Memoriaren 15. Orrian eraikigarritasun haztatua kalkulatu da:



USO	Vc (€/m2 const.)	VV (€/m2 const.)	VRS	Coef. Homogen.
Vivienda Libre Usada	946,90 €/m2	2.640,20 €/m2	938,96 €/m2	1,3385
Vivienda Libre Nueva	1.531,75 €/m2	3.126,58 €/m2	701,52 €/m2	1,0000
Dotación Local	0,00 €/m2		0,00 €/m2	0,0000
Terciario	696,25 €/m2	1.500,00 €/m2	375,18 €/m2	0,5348
Aparcamiento B/R	661,44 €/m2	850,00 €/m2	-54,30 €/m2	-0,0774

Y así, el incremento de edificabilidad urbanística ponderada arroja los siguientes datos:

CÁLCULO INCREMENTO EDIFICABILIDAD PONDERADA					
	Edificación materializada		Edificabilidad Nueva ordenación		Diferencia
	Superficie	UVU	Superficie	UVU	UVU
Vivienda	619,07 m2	828,6036	2.697,00 m2	2.764,3782	1.935,7747
Terciario		-	150,00 m2	80,2215	80,2215
Dotación Local (Terciario)		0	630,00 m2	0,0000	0,0000
Aparcamiento	210,00 m2	-16,2547	3.084,00 m2	-238,7119	-222,4572
TOTAL		812,3489		2.605,8878	1.793,5390

Gutziko eraikigarritasun haztatua 1.793,5390 m2(t)h-koa da dokumentuan azaltzen denez eta ondorioz, lurzoru urbanizatuaren gutzizko balioa 1.258.203,48 €-koa (eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzarena).

Beraz, udalari dagokion %15aren balioa honakoa da: 269,03 m2(t)h

Hala, Udalari %15aren ordainetan Villa Sagrado Corazon eraikineko azken solairua esleitzea proposatzen da: 266,45 m2(t)h eta 186.871,82 €-ko balioa duena. Eta falta den aldea dirutan ordaintzea, 1.811,72 €. Eraikinaren gainontzeko solairuak tokiko zuzkidura publikoen estandarren ordainetan udalari ematen zaizkio; beraz, **Udalak Villa Sagrado Corazon eraikin osoa jasoko du eta baita 1.811,72 € ere.**

Indarreko araudiak, "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana"-ren 34. artikulua honakoa dio balorazio erregimenari buruz:

*"Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.*

*1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

(...)



2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

(...)”

Homogeneizazio koefizienteak kalkulatzeko Merkatuko Balioaren Azterketa aurkeztu da etxebizitza libre berrien prezioei dagokiena. Baina ez da aurkeztu, gaur egungo eraikineko etxebizitza erabiliaren balioa, sestrapeko aparkalekuena eta lokal komertzialarena. **Salmenta balio hauek justifikatu egin beharko dira Merkatuko Azterketa batekin.**

Bestalde, **akats hauek zuzendu beharko da: Urbanizazio gastuak 299.021,38 €-koak direla adierazten da; 29. Orriko kopurua zuzendu egin beharko da.**

**2.5.- TOKIKO ZUZKIDUREN ESTANDARRAK BETETZEA; UDALARENA IZANGODEN ESPAZIO LIBREEN GUNEA:**

BERDEGUNEETARAKO ETA ESPAZIO LIBREETARAKO AZALERAREN KALKULUA XEHETASUN AZTERKETAREN ARABERA (eremuaren %15):

$1.547 \times 0,15 = 232,05 \text{ m}^2$  gutxienez

TOKIKO BESTE ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO (sestragaineko eraikigarritasun gehikuntza  $\times 5\text{m}^2/25\text{m}^2(\text{s})$ ):

$2.227,93 \times 5/25 = 445,586 \text{ m}^2$

		GUTXIENEOA (m <sup>2</sup> )	PROPOSATUTAKOAKO (m <sup>2</sup> )	BETETZEN DU (BAI/EZ)
BERDEGUNEETARAKO ETA ESPAZIO LIBREETARAKO AZALERA (eremuaren %15)	eremuarearen azalera (m <sup>2</sup> )	232,05	996	BAI
	1.547			
TOKIKO BESTE ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO (5m <sup>2</sup> /25m <sup>2</sup> (s))	Sestra gaineko eraikigarritasun gehikuntza	445,586	630 (eraikinean)	BAI
	2.227,93			

**2.6.- BESTEAK:** Gainontzeko arlo juridikoko gaiak txosten juridikoan aztertuko dira.

**3.- ONDORIOA:**

Beraz, goian esandakoari jarraiki, 2024ko urriaren 4an aurkeztutako Birpartzelazio Proiektuari buruz honakoa ondorioztatzen da:

**LEHENENGOA.- Alderdi teknikitik hasierako onespena ematea egokia dela Birpartzelazio Proiektuari behin betiko onespena eman aurretik honako baldintzak betetzekotan:**



- Gaur egungo eraikineko etxebizitza erabileraren, sestrapeko aparkalekuen eta lokal komertzialaren salmenta balioak justifikatu egin beharko dira Merkatuko Azterketa batekin.
- Dokumentuan honako zuzenketak egin beharko dira:
  - Ondoriozko lursailetan ez da jasotzen Xehetasun Azterlaneko lursailaren forma eta azalera, San Frantzisko 35 eraikinaren aldean. Zuzendu egin beharko dira lursail hauek.
  - Urbanizazio gastuak 299.021,38 €-koak direla adierazten da; 29. Orriko kopurua zuzendu egin beharko da.

**BIGARRENA.- Prozedurari eta beste alde juridikoei dagokienez txosten juridikoan jasotakoak hartu beharko dira kontuan»».**

HIRUGARRENA.- 2024ko urriaren 11n, hirigintzako tekniko juridikoak egindako txostenean (MAU0133) jasotako azterketa juridikoa:

**<< ZUZENBIDEZKO OINARRIAK**

I. Partzelaziotzat egikaritze-unitate bateko finkak multzokatzea joko da, beste zatiketa bat, planari doituakoa, egite aldera. Eta horren ondorioz sortzen diren partzelak interesdunei esleituko zaizkie, bakoitzak dituen eskubideen heinean.

II. Aplikatu beharreko legeria honakoek ezartzen dute:

A) Estatuko legeria:

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

B) Euskal Autonomia Erkidegoko legeria:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 42. artikulutik 49. artikulura eta 163. artikulua.

III. Birpartzelazioak ondoko xedeetako edozein izan dezake:

- Birpartzelazioaren aurretik dauden finka, partzela eta orubeak erregularizatzea.
- Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak modu bidezkoan banatzea, urbanizazio- eta egikaritze-gastuak barne. Hartarako, eta hirigintza-antolamenduak, dagokion eremuan, tipologiaren aldetik ezberdinak diren hirigintza-erabilerak aurreikus-





ten baditu, eta horien ondorioz eraikitze-unitate bakoitzeko ekonomi errendimendu ezberdinak sortu badaitezke, orduan, haztatze-koefiziente zuzentzaileak erabili behar dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 35. artikuluari jarraiki.

- Hirigintza-eraikigarritasun fisikoa, betiere, plangintzaren antolamendu xehatuaren arabera euskarri egoki izan dezakeen lurzorian kokatzea.
- Lursailak eta, hala badagokio, derrigorrean eta dohain laga beharreko eskubideak udalari esleitzea.
- Eragile urbanizatzaileari, hain zuzen, egin duen kudeaketaren eta urbanizazioaren ordainketa gisa dagozkion lursailak eta, behar bada, eskubideak esleitzea.
- Jabeei –hala badagokio, nahitaez, eta bakoitzak dituen eskubideen arabera–, hasierako finka, partzela edo orubeen orde, egikaritzaren ondoriozko orubeak ematea.

**IV. Birpartzelazioaren edukia proiektu batean jasoko da agiri hauek bilduko dituen:**

- Memoria.
- Jabeen eta interesdunen zerrenda, beren eskubidearen izaera eta zenbatekoa adierazita.
- Ondoriozko finkak esleitzeko proposamena, bakoitzari dagokion hirigintza-aprobetxamendua eta esleipen-hartzaileen izendapen nominala adierazita.
- Plana gauzatzeko iraungi edo suntsitu behar diren eskubide, eraikin, eraikuntza edo landaketen tasazioa.
- Behin-behineko likidazioaren kontua.
- Planoak:
  - \* Kokapen-planoa eta hiriarekiko harremana.
  - \* Mugaketaren eta informazioaren plano, birpartzelazio unitatearen mugak, ukitutako finken mugak, eraikuntzak eta lursailean dauden gainerako elementuak adieraziz.
  - \* Antolamendu-planoa, non exekutatzeko den planaren plano erreproduzitzen den, aurrekoaren eskala berean.
  - \* Esleipen plano, adjudikatutako finken mugak adierazita.
  - \* Informazio- eta esleipen-planoen plano gainjarria.

**V. Nahitaezko birpartzelazioa egin eta sustatu ahal izango dute entitate hauek:**

- Udalak edo haien menpeko edo haien kide diren edozein erakunde edo entitate, udal planeamendua gauzatzeko.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 16. artikulua aipatzen dituen lursailen urbanizazioa edo eraikuntza gauzatzeko, eta foru-aldundiak, berriz, lege horren 16.2 artikulua aipatzen dituen lursailen. Era berean, gaikuntza hori beste edozein erakunde edo entitate, publiko nahiz pribaturi, haien menpekoei edo haiei atxikitakoei, edo haien partaideei ere aplikatuko zaie, helburu berarekin.
- Administrazio publikoak, jarduera integratuen bidez beren sektore-«k erabiltzeko.
- Hitzarmen-batzarrak eta eragile urbanizatzailea, baldin eta birpartzelazioa beharrezkoa bada urbanizatzeko ekintza-programa bat gauzatzeko, onartu ondoren.

**VI. Birpartzelazio-proiektuek irizpide hauek bete behar dituzte:**

- Emandako ondasun eta eskubideak baloratzeko, afektatuen aho bateko akordioarik



ezean, egoki den legeria orokorrak ezartzen dituen irizpideak aplikatuko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko erregelamendu bidez zehazten diren baldintzetan. Borondatez ezarritako irizpideak ezin izango dira legearen edo aplikatzekoa den hirigintza- antolamenduaren aurkakoak izan, ez eta hirugarrenen eskubideentzat edo interes publikoarentzat kaltegarriak ere.

- Jabeen eskubidea, inola ere, egikaritze-unitatearen mugaketa onartzerakoan partzela bakoitzak duen azalerarekiko proportzionala izango da. Dena den, bestelako irizpidea ezar dezakete jabeek, denak bat etorritz gero.

- Beharrezkoa da zaintzea esleitutako orubeek jatorrizko finka, partzela edo orubeen kokapen bera eduki dezaten, edo, hori posible ez bada, hurbilen dagoena. Esleipena zuzendu egin daiteke. Hartarako, haztatu egingo dira ondoriozko orubeek beren kokapenaren arabera dituzten balioak, betiere horien arteko ezberdintasuna neurgarria bada eta horrelakorik egitea justifikatzen badu.

- Udalari esleituko zaizkio nahitaezko eta dohaineko lagapenei dagozkien lursailak, orubeak eta eskubideak. Egikaritze-unitatean, eragindako jabeen artean esleitu behar da aprobetxamendu pribaturako izan daitekeen gainerako azalera, birpartzelazioan bakoitzak dituen eskubideen proportzioan.

- Ezin izango dira orube edo finka independente modura inoiz esleitu gutxieneko partzela eraikigarriari exijitzen zaizkion neurriak eta ezaugarriak betetzen ez dituzten lursailak.

- Jabe baten eskubidearen zenbatekoak ez baldin badu gainditzen orube bat edo gehiago finka independente modura esleitzeko beharrezkoa den zenbatekoa, edo hori gainditzen badu, dirutan ordaindu ahal izango zaio esleipenean falta dena edo soberan dagoena. Esleipena betiere goitik egingo da, baldin eta bere horretan mantendu nahi bada eraikuntzak –egikaritzen ari den plangintzarekin bateragarriak– dituen finka, partzela edo orubearen jabearen egoera.

- Kalte-ordainak jaso ahal izango dira jatorrizko edo hasierako finka, partzela edo orubeetan dauden landaketa, instalazio eta eraikuntzen balioaren truke, baldin eta egikaritzen ari den plangintzarekin bateraezinak badira eta ez badute hirigintzako arauhauste larririk ekarri.

- Birpartzelatzeko eragiketa guztiak derrigorrez islatu behar dira behin-behineko likidazio-kontu batean, eta hori jabe bakoitzeko edo eragindako eskubideen titular bakoitzeko banakatuta egongo da. Jabea hartzekodun garbia baldin bada, hasierako partzela edo orubea, bakarrik, dagokion kalte-ordaina aurretiaz ordainduz gero eta geroago behin betiko likidazioa egitekotan okupatu ahal izango da.

#### VII. Birpartzelazio-proiektuak onartzeko erabakiek ondorio hauek izango dituzte:

- Nahitaez lagatzeko lursail guztiak dagokion administrazioari eskualdatzea. Lursail horiek jabari osoz eta kargarik gabe eskualdatuko zaizkio, eta lurzoru-ondarera bilduko dira edo plangintzan aurreikusitako erabilerei lotuko zaizkie.

- Partzela zaharrak berriekin eraginkortasun osoz subrogatzea, betiere zein zeini dagokion argi utzi ondoren.

- Esleitu diren partzelak, hain zuzen, kasuan kasuko jarduketa-sistemak berekin dakartzan kargak betetzera eta gastuak ordaintzera benetan lotzea.

#### VIII. Birpartzelazioa onartzeko prozedura honakoa da:

- A) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 163.3.a) artikuluaekin bat etorritz, birpartzelazio-proiektuaren hasierako onespena



dagokion Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta jabe guztiei (titular erregistratuak zein bipartzelazioak eragiten dien guztiak) jakinarazpena bidaliko zaie.

- B) Birpartzelazioak eragindako eskubideen jabe eta titularrak behartuta daude dauzkaten tituluak erakustera eta beren finkei dagozkien egoera juridikoak deklaratzera. Horregatik, hasierako finken titulartasuna eta egoera egiaztatzeko, jabetza-erregistroak jabariari eta kargei buruz emandako ziurtagiria aurkeztu beharko da (ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 43. artikulua eta Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 103. artikulua).

Aitorpen horiek ez egiteak, oker egiteak edo faltsutzeak ez du eraginik izango birpartzelazioaren emaitza objektiboan. Dolo edo zabarkeria larria hautematen bada, dagokion erantzukizun zibila edo penala eskatu ahal izango da.

Tituluak eta finken errealitate fisikoa bat ez badatoz, errealitate fisiko hori nausituko da birpartzelatze-espeditentean.

Desadostasuna eskubideen titulartasunaren ordenan planteatzen bada, behin betiko ebazpena auzitegi arruntei dagokie. Birpartzelazio-proiektua, kasu horretan, titulartasuna zalantzazkoa edo auzigaia dela kalifikatzera mugatuko da, dagokionaren arabera. Administrazio jarduleak bere gain hartuko du titulartasun horien eskubide eta interesen ordezkartza, espedientea izapidetzearen ondorioetarako. Aipatutako titulartasunei egotz dakizkiekeen gastuak premiamendubidetik ordaindu ahal izango dira, ordaintzen ez badira.

Hala ere, muga-arazoak birpartzelazio-espeditentean bertan ebatzi ahal izango dira, interesdunak ados badaude, agerraldiaren bidez edo beste edozein modu frogagarriren bidez egiaztatuta.

- C) Birpartzelazio-espeditentea hasitakoan, administrazio jarduleak ofizioz eskatu beharko dio dagokion Jabetza Erregistroari birpartzelazio-unitatean sartutako finka guztien jabariaren eta kargen ziurtagiria (Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 102. artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 43.2. c) artikulua).

Era berean, erregistratzaileak, aipatutako ziurtagiriak egiten dituen aldi berean, finka bakoitzaren bazterrean oharra egingo du, erakunde jardulearen adierazpenarekin eta birpartzelatze-espeditentearen hasiera-datarekin.

- D) Espedientea hasi eta hiru hilabeteko epean, jabe interesdunen kopuru osoaren bi heren eta birpartzelatu daitekeen azaleraren ehuneko laurogei ordezkartzen duten jabeek birpartzelazio-proiektu bat egin ahal izango dute.
- E) Aurreko paragrafoan aurreikusitakoa igaro bada, edo, epe hori igaro aurretik, interesdunek adierazten badute ez dutela eskubideaz baliatzeko asmorik, eta, nolana ere, eskubide horren baldintzak betetzen ez badira, eta abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 107. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, Udalak erabakiko du proiektua ofizioz idaztea, gehienez ere sei hilabeteko epean.



- F) Proiektua honela idatzi ahal izango da:
- Udalaren zerbitzuek berek.
  - Goi-mailako teknikari tituludun batek edo enpresa espezializatu batek, indarreko legeriak onartutako edozein kontratazio-moduren bidez. Kasu horietan, Udalaren edo Administrazio jardulearen zerbitzuak berretsi beharko du proiektua, hasierako onespena eman aurretik.
- G) Birpartzelazio-proiektua idatzi ondoren, hitzarmen-batzarrak [Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 163.3] hasierako onarpena emango dio, eta jendaurrean jarriko da gutxienez hogeit hamar egunez eta jabe guztiei bidaliko zaie jakinarazpena.
- H) Aurreko izapideak amaitu ondoren, Udaleko zerbitzu eskudunek txosten bat egingo dute bertan aurkeztutako alegazioei buruz, gehienez ere hilabeteko epean (Hirigintza Kudeatzeko Erregelamenduaren 109.1 artikulua).

Txosten honen arabera eta aurkeztutako alegazioen ondorioz proiektua zuzendu behar bada, entzunaldia emango zaie proposatutako zuzenketek eragindako interesdunei, hamabost eguneko epean.

Aurkeztutako alegazioen eta zerbitzuen txostenaren ondorioz, birpartzelazioa behin betiko onartzeko eskumena duen organoak proiektua zuzentzea erabakitzen badu, proiektuaren eduki orokorrari edo eragindako gehienei funtsean eragiten dieten baldintzetan, entzunaldiaren izapidea errepikatu beharko zaie espedientean interesa duten guztiei.

- I) Aurkeztutako alegazioak eta horiei buruz egindako txostenak ikusita, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikuluaekin bat etorriz, alkateak birpartzelazio-proiektua onetsiko du, baietsitako alegazioen ondoriozko zuzenketekin.

Onarpen hori huts-hutsik eta besterik gabe edo zalantzarik gabe adierazten diren zuzenketekin egin ahal izango da, eta behin betiko sartuko dira proiektuan.

- J) Behin betiko ebazpen hori interesdun guztiei jakinaraziko zaie, eta udaletxeko ediktu-oholean, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta bertan hedadurarik gehien duen egunkari batean argitaratuko da.

Halaber, kopia bat bidaliko zaio autonomia-erkidegoko organo eskudunari, abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 111.2 artikuluan xedatutakoaren arabera.

- K) Administrazio-bidean irmoa denean, erabakia hartu duen organoak eskritura publikoa egiletsiko du edo dokumentu bat egingo du, abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Garapen eta Aplikaziorako Hirigintza Kudeaketari buruzko Erregelamenduaren 113.2 artikulua dioenaren arabera bere erabakien aktetarako ezarritako solemnitare eta betekizunekin.



Eskritura publikoa edo administrazio-agiria Jabetza Erregistroan inskribatuko dira.

## AZTERKETA JURIDIKOA

**Zuzenbidezko oinarrietan adierazitakoa aintzat harturik, adierazi daiteke aurkeztutako birpartzelazio-proiektuaren xedea egokia dela eta berau osatzen duten dokumentuak nahikoak zein zuzenak direla. Hala eta guztiz ere, hirigintza buruak egindako txostenean (JM24\_0064) jasotako zuzenketekin batera, ondorioztatzen dut honakoak ere osatu eta zuzendu egin behar direla:**

- 11. orrialdeko 1.6. atalean Xehetasun Azterketaren Aldaketa jasotzen duen dokumentuari aipamena egiten zaionean, dokumentu horren izenburu osoa jarriko da. Hau da: «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa.
- 19. Orrialdean “sin establecer compensación alguna” adierazpena kendu egin beharko da.
- 43. Orrialdean, “Parcela-Solar P02” deskribapenean, sestra-azpiko eraikigarritasun urbanistikoa zuzendu egin behar da eta 3.153 m2(t) jartzen duen tokian 3.084 m2(t) jarri behar da.
- 43-53. Orrialdeetan agertzen den higiezin-konplexua kendu eta zortasun publikoagatik ordezkaturiko da. Hala, “P02-Elemento 03 (710m2)” eta “P02-Elemento 02 (soportal adosado al edificio - 14,40 metros de largo y 2,50 metros de ancho)” hartzen duten azalera guztian zortasun publikoa eratuko da.  
Tolosako Udalak zortasunak hartuko duen eremuarekiko izango duen obligazioa honako ekintza edota lanetara mugatuko da: zoladura eta hiri-altzariak kontserbatzea, konpontzea, mantentzea eta garbitzea.

Udalaren erantzukizuna urbanizazio-obrak hartu eta lurzatiaren jabetza entregatu ondoren hasiko da, eta lurpeko aparkalekuen eraikinaren goiko forjatuaren gainean instalatu beharreko iragazgaizteko babes-geruzaren eta lursailaren azalera urbanizatuaren artean dagoen zerrendara mugatuko da.

- 53. Orriko 2.5 atalean adierazten den kopurua zuzendu egin beharko da.
- 6. Planoa ezabatu egin behar da.
- Emandako lursailen kokapen geografiko zehatza kontuan hartuta, mugen deskribapenak ez dira guztiz egokiak eta zuzendu egin beharko dira.
- Eranskinetan jabe eta esleipendun gisa soilik Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul agertu behar du.
- Ondoriozko finken irudikapen grafiko georreferentziatua aurkeztu beharko da.

HIRUGARRENA.- Alkateari dagokiola «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuari 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 Alkatezta Dekretuaren bi-dez>>.





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 Udalean, 2024ko urriaren 4an (2024-12675 erregistro zk.) JAITZUBIA BARRI SL enpresak, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkaturata, aurkeztutako «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko jabe bakarreko birpartzelazio-proiektuari, baina behin betiko onespenerako honako zuzenketa hauek aurkezteko BALDINTZAPEAN:

- 11. orrialdeko 1.6. atalean Xehetasun Azterketaren Aldaketa jasotzen duen dokumentuari aipamena egiten zaionean, dokumentu horren izenburu osoa jarriko da. Hau da: «13 Laskoain» esparruko «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruko xehetasun-azterketaren eta azpiesparrua egikaritzeko araubidearen aldaketa.
- 19. Orrialdean “sin establecer compensación alguna” adierazpena kendu egin beharko da.
- 43. Orrialdean, “Parcela-Solar P02” deskribapenean, sestra-azpiko eraikigarritasun urbanistikoa zuzendu egin behar da eta 3.153 m2(t) jartzen duen tokian 3.084 m2(t) jarri behar da.
- 43-53. Orrialdeetan agertzen den higiezin-komplexua kendu eta zortasun publikoagatik ordezkaturako da. Hala, “P02-Elemento 03 (710m2)” eta “P02-Elemento 02 (soportal adosado al edificio - 14,40 metros de largo y 2,50 metros de ancho)” hartzen duten azalera guztian zortasun publikoa eratuko da.

Tolosako Udalak zortasunak hartuko duen eremuarekiko izango duen obligazioa honako ekintza edota lanetara mugatuko da: zoladura eta hiri-altzariak kontserbatzea, konpontzea, mantentzea eta garbitzea.

Udalaren erantzukizuna urbanizazio-obrak hartu eta lurzatiaren jabetza entregatu ondoren hasiko da, eta lurpeko aparkalekuen eraikinaren goiko forjatuaren gainean instalatu beharreko iragazgaizteko babes-geruzaren eta lursailaren azalera urbanizatuaren artean dagoen zerrendara mugatuko da.

- 53. Orriko 2.5 atalean adierazten den kopurua zuzendu egin beharko da.
- 6. Planoa ezabatu egin behar da.
- Emandako lursailen kokapen geografiko zehatza kontuan hartuta, mugen deskribapenak ez dira guztiz egokiak eta zuzendu egin beharko dira.
- Eranskinetan jabe eta esleipendun gisa soilik Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul agertu behar du.
- Ondoriozko finken irudikapen grafiko georreferentziatua aurkeztu beharko da.

**BIGARRENA.-** Birpartzelazio-proiektua jendaurrean jartzea hilabetez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean, Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Atarian



eta udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarritz.

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

Jendaurreko erakustaldian, espedientea aztertu nahi duen edonoren esku geratuko da, bidezko alegazioak aurkez daitezzen.

**HIRUGARRENA.-** Erabakia jakinaraztea COMUNIDAD DE LAS HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAUL eta JAITZUBIA BARRI SLri.

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

O.e.

**ANTOLAKUNTZA LAN ESPARRUKO  
ZINEGOTZI DELEGATUA**

**IDAZKARIA**



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024IGBA0024-4-Birpartzelazio ziurtg/4-Birpartzelazio ziurtg ()

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MARIA BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ - 15924469M  
Data / Fecha: 2024/10/23 15:53:04

Sinatzailea 2 / Firmante 2: CRISTINA PELAEZ ERRAZQUIN - 44145570Z  
Data / Fecha: 2024/10/28 15:04:03



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>