



BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko Idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

Udal honetako Tokiko Gobernu batzarrak, bi mila eta hogeita biko otsailaren hamabostean egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu du:

**2. HASIERAKO ONESPENA: “13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37”
AZPIESPARRUA URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA.**

| | |
|---|---|
| Esparrua: | 13. Laskoain |
| Azpiesparrua: | 13.1 San Frantzisko pasealekua 37 |
| Eskatzailea: | Jaitzubia Barri SL, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkaturata |
| Sarrera datak: (erregistro elektronikoz) | 2021/06/30 (2021-6487zk.) 2021/12/16 (2021-11014 zk.) UJP dokumentu berria 2021/12/20 (2021-11123 zk.) Bermea |
| Espedientea: | 2020H1130003 |
| Erlazionatutako espedienteak: | 2021H1070002 – Xehetasun azterlana 2021H1140002 – Ituntze-hitzarmena |

AURREKARIAK

| Dokumentua | Data/Zk. | Oharrak |
|--|-------------------|---------------------------------|
| Urbanizatzeko Jarduketa Programa | 2021/06/30 | |
| <i>Xehetasun-Azterlanaren hasierako onespena TGBean</i> | <i>2021/09/07</i> | |
| Txosten teknikoa (JO21_039) | 2021/10/18 | Kontrakoa |
| Txosten teknikoa (JM21_057) | 2021/10/25 | Kontrakoa |
| Txosten juridikoa (MAU21_013) | 2021/11/05 | Kontrakoa |
| Udaleko idazkari akzidentalaren ziurtagiria, TGBk hartutako erabakiaz | 2021/11/10 | Hasierako onespena ez ematea |
| Jakinarezpenak: Jaitzubia Barri SL eta San Frantzisko 35eko jabekideak | 2021/11/29 | |
| Urbanizatzeko Jarduketa Programa | 2021/12/16 | Berria, eskatutako zuzenketekin |
| <i>Xehetasun-Azterlanaren behin</i> | <i>2022/01/27</i> | |



betiko onespena TGBn

Txosten teknikoa (JO21_039)

2022/01/31

Aldekoa, baldintzarekin

2022ko urtarrilaren 31ko hirigintza buruaren txosten teknikoak, laburbilduz, honakoa dio:
«(...)

2.- AZTERKETA TEKNIKOA:

2021eko abenduaren 16an erregistro elektronikoaren bidez aurkeztutako dokumentua honako hau da: «13.1. San Frantzisko pasealekua 37» azpieroemua Urbanizatzeko Jarduketa Programa.

Dokumentua gaztelaniaz bakarrik aurkeztu da. Ion Patxi Urrutikoetxea García arkitektoak eta Maria Intxausti Gandarias abokatuak idatzi dute, eta memoria, urbanizazio-aurreproiektua, ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterlana eta planoak ditu.

2.1.- TXOSTENAREN HELBURUA:

Txosten honen helburua dokumentua aztertzea da, aurkeztutako Urbanizatzeko Jarduketa Programari hasierako onespina eman aurretik.

2.2.- PROGRAMAREN HELBURUA ETA ESPARRUA

Dokumentuaren memorian adierazten denez, UJP hau izapidetu egin behar da, eta, horretarako, honako hau ezarri:

- a) Jardun integratuaren identifikazioa, xede duen egikaritze-unitatearen mugaketarekin.
- b) Egikaritzeko araubidea eta jarduteko sistema.
- c) Jarduera integratuak exekutatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolana ere, jarduketa horren gutxieneko edukien erregulazioa. .
- d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizazio-kargak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
- e) Urbanizazio- eta eraikuntza-obra egiteko denboraren programa.

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



2.3.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA ETA ANTOLAMENDU XEHATUA BETETZEA

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

Tolosako HAPOa 2009ko martxoaren 3an onartu zen behin betiko, eta «13.1. San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruaren egiturazko antolamendu xehatua ezartzen du.

Bestalde, 2022ko urtarrilaren 27an, behin betiko onartu da eremuaren antolamendu xehatua zehazteko xedea duen azpiesparruaren xehetasun-azterlana. Horretarako, lerrokadurak eta sestrak definitu dira eta HAPOn ezarritako hegalak aldatu dira, besteak beste.

Aurkeztutako dokumentuak betetzen du azpiesparrurako onartutako egiturazko antolamendua, baita aipatutako xehetasun-azterketak ere.

2.4.- UJP-K JASO BEHAR DITUEN AGIRIAK

Hauek dira aurkeztutako dokumentuaren atalak:

- Memoria (eduki tekniko-urbanistikoa eta eduki juridiko-urbanistikoa barne).
- Urbanizazioaren aurreproiektua.
- Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa.
- Planoak

Dokumentuaren atalek betetzen dute lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155. artikulua.

2.5.- EDUKI TEKNIKO-URBANISTIKOA. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA

Urbanizazio-aurreproiektua 2. dokumentu gisa aurkeztu da. Udaleko Herri Lanetako ingeniari teknikoak urbanizazio-aurreproiektuari buruzko txostena egin zuen 2021eko urriaren 21ean. Txostenak honako hau ondorioztatzen zuen:

Hasierako onespina emateko, zuzendutako dokumentua aurkeztu beharko da, honako aldaketa hauek jasota dituela:

1. Saneamendu-sarea: euri-uren sarerako konexio bakarra egin beharko da San Frantzisko pasealekuko kolektorean, aurrez adar guztiak konektatu beharko diren puntu bakar batetik. Halaber, konexio bakarra egin beharko da San Frantzisko pasealekuko hondakin-uren sarera. Eroanbideen trazadura ipar-mendebaldeko mugaraino aldatu ahal izango da, garajeetako forjatuarekin bat etor ez dadin.

2. Energia elektrikoaren sarea: bete beharko ditu Urbanizazio, Eraikuntza, eta Ingurumena, Paisaia eta Natura babesteko Udal Ordenantzen 12. artikuluko



espezifikazioak eta enpresa banatzaileak (Tolargi SL) ezarritako preskripzio teknikoak. Horretarako, besteak beste, eskatzaileak lokal bat erreserbatu beharko du, ondoren enpresa banatzaileak erabil dezan. Lokal hori itxi eta egokitu egingo da, eta bide publikotik erraz sartzeko modukoa izan behar du.

3. Gas-sarea: sarearen trazadura iragazgaiztasunaren adierazpenetara egokitu beharko da, eta zehaztu egin beharko da kanalizazioen sakonera.

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

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

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

- Kontzertazio hitzarmena aurkeztea Tolosako Udaletxean, UJP honekin batera.

- Tolosako HAPOko 7 zenbakia duen jarduera integratuko eremuko «13.1 San Frantzisko pasealekua» azpiesparruaren jabe bakarraren birpartzelatze-proiektua aurkeztea, gehienez ere hiru (3) hilabeteko epean, UJPri hasierako onespena ematen zaionetik aurrera.

(...)

- Urbanizazio-proiektua aurkezteko epea: UJPren hasierako onarpenetik gehienez hiru (3) hilabeteko epean aurkeztuko da.

- Urbanizazio-obrak hasteko epea: urbanizazio- eta eraikuntza-obrak aldi berean egingo direla kontuan hartuta, urbanizazio-obrak eta eraikuntza-obrak aldi berean hasiko dira, eta gehienez ere hilabeteko (1) epean, eraikuntza-lizentzia ematen denetik aurrera.

- Urbanizazio-obrak amaitzeko epea: gehienez hogeita hamar (30) hilabeteko epean amaituko dira, eraikuntza-lizentzia ematen denetik hasita, urbanizazio-obrak ezingo baitira amaitu eraikuntza-obrak amaitu arte.

- Eraikitze lizentzia eskatzeko epea: urbanizazio-proiektua behin betiko onartzen denetik gehienez hilabeteko (1) epean eskatu beharko da.

- Eraikuntza-obrak hasteko epea: gehienez ere hilabeteko (1) epean hasi beharko dira, obra-lizentzia ematen denetik kontatzen hasita.

- Eraikuntza-obrak amaitzeko epea: eraikitze lizentzia eman eta gehienez ere hogeita hamar (30) hilabeteko epean amaituko dira.



- *Lehendik dagoen eraikina eraistea: 168.000 €.*

- *Proiektu teknikoak eta hirigintzakoak idaztea, eta administrazio-izapideetan nahitaezkoak diren iragarkiak argitaratzea: 58.000 €.*

GUZTIRA: 459.124,56 euro.

Alde batetik, lehendik dagoen eraikina eraisteko gastuak urbanizazio-obren gastuen barruan sartu beharko dira. Eta bestetik, lurzorua 2/2006 Legearen 158. artikulua ezartzen duen abalak bat etorri beharko du jarduketa integratuaren eremua urbanizatzeko programak zenbatetsitako kostuarekin.

Beraz, zuzenketa horiek egin beharko lirateke eta dagokion abala aurkeztu UJPri behin betiko onarpena eman aurretik.

2.10.- TXOSTEN JURIDIKOA

Gainerako gai juridikoei dagokienez, dagokion txosten juridikora igortzen du.

ZUZENBIDEZKO OINARRIAK

I. Urbanizatzeko jarduketa-programa berriaren edukia eta aurkeztutako bermea.

Jaitzubia Barri SLk, Oihana Miren Urruticoechea Garciak ordezkaturik, Udaletxean aurkeztu ditu urbanizatzeko jarduketa-programaren (UJP) dokumentu berria (eskatutako zuzenketeekin eta dokumentuekin) eta urbanizazio-kostuaren %1eko bermea.

Honako edukia dauka aurkeztutako UJP dokumentu berriak:

1. Memoria justifikatiboa, egikaritze-programazioarekin.
2. Urbanizatzeko aurregitasmoa.
3. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa.
4. Planoak.

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

Aurkeztutako urbanizazio-kostuaren (459.129,56€) % 1eko bermearen kopurua 4.591,25 €-koa da. Hirigintzako buruak egindako txostenean, ordea, adierazten da alde batetik, lehendik dagoen eraikina eraisteko gastuak urbanizazio-obren gastuen barruan sartu beharko direla eta, bestetik, 2/2006 Legearen 158. artikulua ezartzen duen abalak bat etorri beharko duela programak jarduketa integratuaren eremua urbanizatzeko aurreikusten duen kostuarekin.

Beraz, adierazitako txostenean ohartarazten den bezala, zuzenketa horiek egin eta abala aurkeztu beharko da UJPri behin betiko onarpena eman aurretik.

II. Aurreikusitako denbora-programaren azterketa.

Sustatzaileak egikaritze pribatuko araubidearen alde egin du (hitzarmen-sistema), eta egikaritzearen zehaztapenak betetzeko epeak ezartzen ditu eta, zehazki, honakoak egiteko, adierazitako epeetan:



- i. UJP esleitzeko hitzarmena
- ii. jabe bakarreko birpartzelazio proiektua
- iii. urbanizazio-proiektua
- iv. urbanizazio-obren hasiera
- v. urbanizazio-obren amaiera
- vi. eraikuntza-lizentziaren eskaera
- vii. eraikuntza-obren hasiera
- viii. obren amaiera.

Esan daiteke urbanizatzeko eta eraikitzeke garapenaren sekuentzia logikoa malgutasunez eta modu egokian definitzen direla, denbora-egutegi baten arabera (Memoriaren 3.4 eta 3.5 epigrafeak).

III. Jarduketa integratuko tokiko zuzkidurak kokatzeko proposamena.

03.01. planoan identifikatzen dira hiri-lurzoruaren tokiko zuzkiduretara bideratutako azalerak (espazio libreen tokiko sistema eta bide/oinezkoen tokiko sistema).

IV. Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Udalak duen esku hartzeari dagokion proposamena.

UJPren memoriaren eduki juridiko-urbanistikoaren 3.6 atalean aipatzen da hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioak proposatuz urbanizazio-kargarik gabeko eraikigarritasunaren % 15aren monetizazioa 176.992,34 €-ko zenbatekoarekin, birpartzelazio-proiektuak behin betiko ezartzen duenari kalterik egin gabe.

Aintzat harturik 2/2006 Legearen 27.5 artikulua xedatutakoa, ez da arrazoituta gelditu, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Udalaren esku hartzea dela-eta egindako proposamenean, zergatik egin behar den dirutan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena eta ez orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratuta. Beraz, hori arrazoitu egin beharko da.

Adierazitako kopuru horri dagokionez, Hirigintzako buruak egindako txostenean adierazten den bezala, % 15eko balioa eguneratu egin beharko da birpartzelazio proiektua hasten den egunean, une horretarako egokiak diren homogeneizazio-koefizienteak kontuan hartuta. Ondorioz, aipatutako balioa eta homogeneizazio-koefizienteak birpartzelazio proiektuan berrikusi eta justifikatu beharko dira.

V. Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa.

Jabetza bakarra denez, ez dago birkokatzerik.

VI. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa.

UJPn sartu da ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa sustapenaren bideragarritasunaren eta aurreikuspenen gauzatzearen dokumentu analitiko gisa, errentagarritasunari eta irabazien eta kargen arteko oreka egokiaren terminoetan.



Azterketa horren arabera, behin-behineko izaerarekin kalkulatu da legezko lagapenaren %15eko balioa, zeinaren azken zehaztapena birpartzelazio-proiektuan jaso beharko den; UJP dokumentuan bertan zein hirigintza buruaren txostenean adierazten den bezala.

VII. Urbanizatzeko jarduketa-programari hasierako onspena emateko prozedura.

Jarraitu beharreko prozedura da lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 156. artikulua xedatutakoa:

«(...) Hasierako onspenari buruzko erabakia hartzen denean, programaren funtsezko edukiak jasotzen dituen iragarki bat jarriko da lurralde historikoko aldizkari ofizialean, eta 20 eguneko epea irekiko da, gutxienez, jendaurrean jartzeko eta alegazioak jasotzeko. Jarduketak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrei ere jakinaraziko zaie erabakia. Espediente osoa udal-bulegoetan kontsultatu ahal izango da jendaurrean egoteko epeak dirauen bitartean.

Alegazioren bat baldin badago, horiek jaso, ikusi eta aztertu ondoren, udalak behin betiko onspena emango dio urbanizatzeko jarduketa-programari gehienez ere bi hilabeteko epean, hasierako onspen-erabakia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzen deneik kontatzen hasita. Epe hori erabakirik eman gabe bukatzen denean, behin betiko onartu dela iritziko zaio, betiere interesdunei jakinarazteko tramitea burutu baldin bada (...)».

Hortaz, UJP jendaurrean jarriko da hogeit hamar egun, aztertu eta bidezko alegazioak aurkeztu ahal izateko, Udalaren iragarki-taulan, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean eta hedadura handieneko egunkari batean edo batzuetan iragarkia argitaratuta. Era berean, interesdunen eskura egongo da Tolosako Udalaren egoitza elektronikoan.

Bestalde, jarduketak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrei jakinaraziko zaie.

Alegazioak jaso ondoren, eta horiek ikusita eta kontuan hartuta, Udalak urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzea erabakiko du, gehienez ere bi hilabeteko epean, hasierako onspenaren erabakia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzen denetik zenbatzen hasita. Eta, epe hori igaro eta ebatzen eman ez bada, behin betiko onartutzat joko da, betiere interesdunei jakinarazteko izapidea amaitu bada.

VIII. Urbanizatzeko jarduketa-programari onspena emateko organo eskuduna.

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

AZTERKETA JURIDIKOA

«13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparrua urbanizatzeko jarduketa programaren dokumentu berriak (2021eko abenduaren 16an aurkeztutakoa) betetzen du onartu berria den xehetasun azterlanean jasotako antolamendu xehatua eta, baita lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako zehaztapen materialak eta formalak ere. Hala eta guztiz ere, behin betiko onarpena eman aurretik, honako hau zuzendu beharko da:



- Batetik, lehendik dagoen eraikina eraisteko gastuak urbanizazio-obren gastuen barruan sartu beharko dira, eta, bestetik, 2/2006 Legearen 158. artikulua ezartzen duen abalak bat etorri beharko du programak jarduketa integratuaren eremua urbanizatzeko aurreikusten duen kostuarekin, eta ez urbanizazio-karga guztiarekin.

Urbanizazio-kargarik gabeko eraikigarritasunaren % 15eko balioa eguneratu egin beharko da birpartzelazio proiektua hasten den egunean, une horretarako egokiak diren homogeneizazio-koefizienteak kontuan hartuta. Ondorioz, aipatutako balioa eta homogeneizazio-koefizienteak birpartzelazio proiektuan berrikusi eta justifikatu beharko dira.

Hasierako onespeneraren erabakiaren iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzean, beharrezkoa izango da UJPren funtsezko eduki hauek adieraztea:

- A) Jarduera integratua: 13.1 azpierzemua; San Frantzisko pasealekua 37.
- B) Gauzatze-araubidea: hitzarmena.
- C) Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean: 2.847 m²/t.
 - Sestra azpian: 3.280 m²/t.
- D) Urbanizazio-aurrekontua: 263.930,70 €.
- E) Urbanizazio-kargak: 459.124,56 €.

Aurreko guztia ikusita, kontuan hartuz espedientean jasota dauden txosten juridikoak, eta udal teknikariak egindako proposamena aztertu ondoren, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- HASIERAKO ONESPENA EMATEA «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparrua urbanizatzeko jarduketa programari (2021eko abenduaren 16an aurkeztutakoa), honako baldintza honekin:

- Behin betiko onarpena eman aurretik, lehendik dagoen eraikina eraisteko gastuak urbanizazio-obren gastuen barruan sartu beharko dira batetik, eta, bestetik, 2/2006 Legearen 158. artikulua ezartzen duen abalak bat etorri beharko du programak jarduketa integratuaren eremua urbanizatzeko aurreikusten duen kostuarekin, eta ez urbanizazio-karga guztiarekin.

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



Honetaz gain, arrazoitu beharko da hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Udalak duen esku hartzea dela-eta egindako proposamenean zergatik egin behar den dirutan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena eta ez orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratuta (2/2006 Legea 27.5 artikulua).

HIRUGARRENA.- Urbanizatzeko jarduketa programa hogeitaz egunez jendaurrean jartzea, Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean iragarki bat argitaratuz (*azterketa juridikoan zehaztutako funtsezko edukiarekin*) eta lurralde historikoan zabalkunderik handiena duten egunkarietan argitaratuz, alegazioak eta iradokizunak aurkez ditzaten.

Interesdunen eskura egongo da, halaber, Udal honetako iragarki-taulan eta egoitza elektronikoan.

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

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

O.e.
**ANTOLAKUNTZAKO
ZINEGOTZI DELEGATUA**

IDAZKARIA



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2022IGBA0004-SFko37 azpies-urban-jarduketa prog-hasie/SFko37 azpies-