



BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko idazkaria.

NEUK ZIURTATUA:

Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, bi mila eta hogeita lauko martxoaren hogeita seian, besteak beste, ondoren aipatzen den erabakia hartu du:

**3. HASIERAKO ONESPENA EMATEA «GUADALUPE-DONOSTIA ETORBIDEA»
ESPARRUKO «4.2. AUTOBIAKO IRLA» AZPIESPARRUKO XEHETASUN
AZTERLANARI.**

HELBIDEA: Larramendi kalea, 7577106 katastroko erreferentzia duen finka

ESPARRUA: 4 GUADALUPE-DONOSTIA ETORBIDEA

AZPIESPARRUA: 4.2. ISLA AUTOBIA

ESKATZAILEA: Felix Perurena Goizueta, Burpe Obras, S.L.-ren izenean

SARRERA DATA: 2023/10/24, 2023/10/27, 2023/11/21 eta 2024/03/21

ESPEDIENTEA: 2023-H107-0002

DOKUMENTAZIOA:

- 2023/10/24: Erregistro telematikoa (23-13080).
 - Eskaera orria.
 - *Xehetasun azterlanaren memoria (17 orrialde) + informazio planoen eta antolamendu planoen aurkibideak*
- 2023/10/27: Erregistro telematikoa (23-13209).
 - Eskaera orria.
 - *Xehetasun azterlanaren informazio planoak (7 orrialde) + antolamendu planoak (7 orrialde)*
- 2023/11/21: Erregistro telematikoa (23-14325).
 - Eskaera orria.
 - *Xehetasun azterlan osoa zuzenduta: memoria (17 orrialde), informazio planoak (7 orrialde) eta antolamendu planoak (7 orrialde)*
- 2024/03/21: Erregistro telematikoa (24-4151).
 - Eskaera orria.
 - *Xehetasun azterlan osoa zuzenduta: memoria (18 orrialde), informazio planoak (7 orrialde) eta antolamendu planoak (7 orrialde)*

AURREKARIAK

Erlazionatutako espedienteak:

- **B51/2012/0001 espedientea.** Tolosako HAPOko "4.2. Isla Autobia" azpiesparruko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Testu Bategina. Behin betiko onespena 2012/09/25.
- **B51/2012/0011 espedientea.** "4.2. Isla Autobia" egikaritze unitateko Birpartzelazio Proiektua. Behin betiko onespena 2012/10/31.



- **B51/2012/0014 espedientea.** "4.2. Isla Autobia" azpiesparruko Urbanizazio Proiektuaren Testu Bategina. Behin betiko onespena 2013/12/20.
- **B51/2011/0005 espedientea.** "4.2. Isla Autobia" azpiesparruko Kontzertazio Hitzarmena. Behin betiko onespena 2011/04/19

TXOSTEN TEKNIKOA

Gaurko egunez, hirigintza buruak txostena (JM24_018) egin du eta, besteak beste, honakoa jaso da:

"2- AZTERKETA TEKNIKOA:

- **TXOSTENAREN HELBURUA:**

Txosten hau idazten da 2024ko martxoaren 21ean aurkeztutako xehetasun azterlana aztertzeko eta hala badagokio hasieraz onartzeko.

- **XEHETASUN AZTERLANAREN HELBURUA:**

Aurkeztutako dokumentuaren arabera, Xehetasun Azterlanaren helburua da Tolosako "Isla Autovía" 4.2 azpieroemuko 5. lurzatiak bete behar dituen eraikuntza-baldintzak egokitzea.

Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela Lurzorua eta Hirigintzako 2/2006 Legeko 73.1 artikularen arabera.

Lege bereko 73.2 artikulua zehazten du xehetasun-azterketen zehaztapenak zertara mugatuko diren:

"2.- Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.



c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.”

Kasu honetan, antolamendu xehatuaren lerroak eta sestrak egokitzen dira, 73.2.a puntuarekin bat etorritik. Bestalde, 5. lursailaren bolumetria birkonfiguratu da eta zuzkidura publikoak doitzen dira, 73.2.b puntuaren arabera.

Hala ere, Lurzorua eta Hirigintzako 2/2006 Legeko 73.3 artikulua arabera:

“3.– Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoari ezer kendu gabe”.

Beraz, hurrengo puntuetan aztertuko da aurkeztutako proposamenak indarreko plangintzak (Tolosako HAPOk eta azpiesparruko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak) ezarritako aurreikuspenak errespetatzen ote dituen.

- **INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA BETETZEA; EGITURAZKO ANTOLAMENDUA ETA XEHATUA:**

Tolosako Plan Orokorren arabera, lursail hori “4 Guadalupe-Donostia etorbidea” izeneko hirigintza esparruko 4.2. Isla Autobia azpiesparruan dago. Azpiesparru hau hiri-lurzoru bezala sailkatuta dago eta B.10 Industria Erabilerako Zona bezala kalifikatuta dago.

Xehetasun Azterlanak Tolosako HAPOko “4.2. Isla Autobia” azpiesparruko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Testu Bateginaren arabera 5. lursailari eta honen inguruari eragiten dio.

“4.2. Isla Autobia” egikaritze unitateko Birpartzelazio Proiektuaren kontuan izan behar da. Bertan zehazten baita ondoriozko lursailaren deskribapena, azalerak eta eraikigarritasuna ere.

Hau da plan horretan zehazten den antolamendu xehatua eta baita birpartzelazio proiektuko ondoriozko lursailen planoa ere:



PARCELA Nº 1.....	575,46 m ²
PARCELA Nº 2.....	1.819,64 m ²
Ocupación máxima en planta de la edificación: 1.580,64 m ²	
PARCELA Nº 3.....	1.245,23 m ²
PARCELA Nº 4.....	477,88 m ²
PARCELA Nº 5.....	2.610,59 m ²
Ocupación máxima en planta de la edificación: 1.828,46 m ²	
PARCELA Nº 6.....	1.161,13 m ²

— LÍMITE DEL ÁREA: 16.267 m²

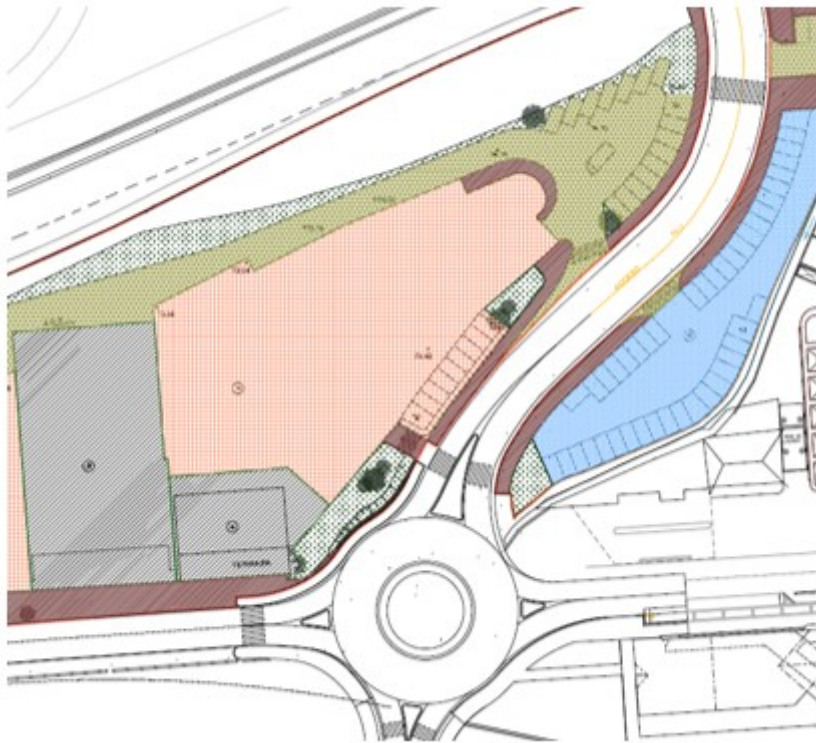
LEYENDA

DOMINIO PRIVADO DEL SUELO

	PARCELAS INDUSTRIALES EDIFICABLES "b.10":	4.430,23 m ²
	PARCELAS CONSOLIDADAS:	2.298,57 m ²
	PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE "b.10":	1.161,13 m ²

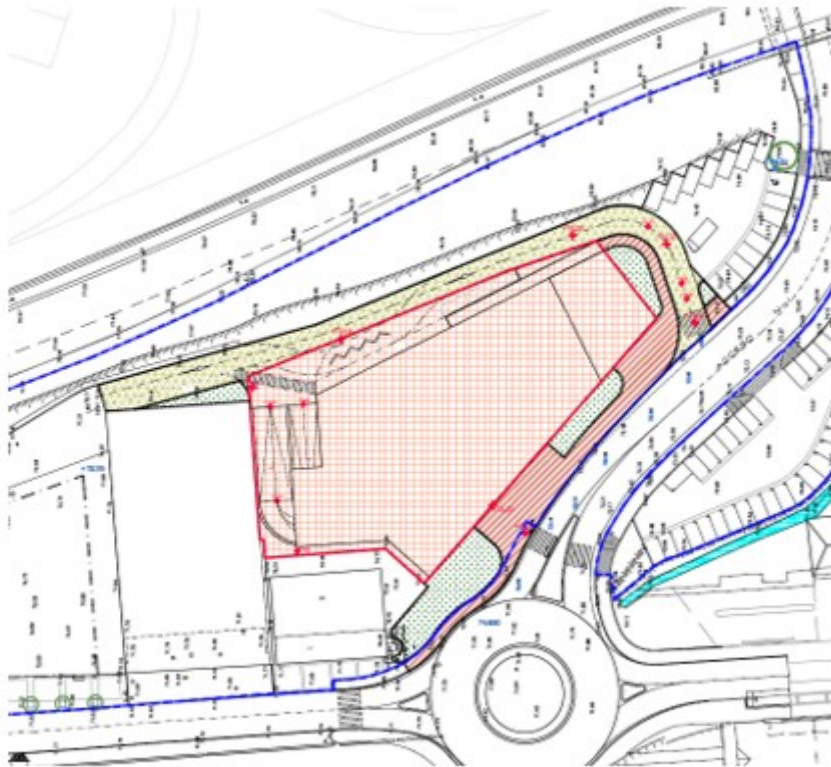
DOMINIO PUBLICO DEL SUELO

	ITINERARIO PEATONAL (SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES):	1.945,09 m ²
	VIALIDAD RODADA Y APARCAMIENTOS:	2.719,40 m ²
	ZONA VERDE (SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES):	1.365,05 m ²
	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA "b.10":	2.181,22 m ²
	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO:	166,37 m ²



Indarrean dagoen antolamendu xehatua


ESKUFca4ed2b-2f04-4c24-a45e-797847e7f574




Proposatutako antolamendu xehatua



DOMINIO PRIVADO DEL SUELO LURZORUAREN JABARI PRIBATUA

ARCELAS INDUSTRIALES EDIFICABLES
b.107  b.107 INDUSTRIALURZATI
ERAIKIGARRIAK
2.529m²

DOMINIO PUBLICO DEL SUELO LURZORUAREN JABARI PUBLIKOA

ITINERARIO PEATONAL (SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES)  ONIZKOEN IZULBIDEA
(KOMUNIKAZIOEN TOKIKO
SISTEMA)
435m²

VALAD RODADA Y APARCAMIENTOS  IZULBIDEAK ETA
APARKALEKUA
626 m²

ZONA VERDE (SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES)  BERDEGUNEA (ESPazio LIBREEN
TOKIKO SISTEMA)
351 m²

- Limite del Subámbito 4,2 "Isla Autovía"  4,2 "Isla Autovía"ko Azpialdearen Muga
- Delimitación de la Parcela 5 Vigente  Indarrean dagoen 5. Lurzataren Mugaketa
- Delimitación de la Parcela 5 Propuesta  5. Lurzataren Mugaketa Proposamena
- Delimitación del Ámbito Parcela 5 y Entorno  Eremuaren mugaketa, 5. Partze eta Ingurunea

ESKUFca4ed2b-2f04-4c24-a45e-797847e7f574



Proposatutako hirigintza-parametroen azterketa hauxe da

		TOLOSAKO HAPO (azpiesparrua)	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA (azpiesparrua)	BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA (azpiesparrua)	XEHETASUN AZTERLANA (eragindako eremua)	BETETZEN DU (BAI/EZ)
AZPIESPARRUAREN EDO ERAGINDAKO EREMUAREN AZALERA (m2)		15.712	16.267 eremuz kanpoko zati bat barneratzen du	16.267 14.085,84 (exekuzio unitatea)	3.951 (lursaila eta ingurua)	ez du eragiten
ERAIKIGARRITASUNA (m2(s))	AZPIESPARRUKOA SESTRA GAINEAN	5.046	5.046	5.046	-	BAI
	AZPIESPARRUKOA SESTRAPEAN	5.046	5.046	5.046	-	BAI
	5. LURSAILA SESTRAGAINEAN	-	2.838	2.838	2.838	BAI
	5. LURSAILA SESTRAPEAN	-	2.838	2.838	2.838	BAI
KALIFIKAZIO GLOBALA (m2)		B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA	B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA	-	-	BAI
HIRIGINTZA-SAILAKAPENA		Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua	-	-	BAI
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA		Hiri-lurzoru Finkatugabea urbanizazio gabeziagatik	Hiri-lurzoru Finkatugabea urbanizazio gabeziagatik	-	-	BAI
KALIFIKAZIO XEHATUA (m2)	XEHETASUN AZTERLANAREN EREMUA	-	b.10 2.610,59	b.10 2.610,59	b.10 2.529	BAI egokitu dezake
		-	oinezkoak 279,51	oinezkoak 279,51	oinezkoak 435	
		-	lbilg. 802,18	lbilg. 802,18	lbilg. 626	
		-	berdegunea 259,63	berdegunea 259,63	berdegunea 361	
	5. LURSAILA azalera	-	2.610,59	2.610,59	2.529	BAI egokitu dezake
5. LURSAILA erabilerak	-	b.10. industria lursail eraikigarria	b.10. industria lursail eraikigarria	b.10. industria lursail eraikigarria sotoa: aparkalekua erdisotoa+bs+1s: 3. sektorekoa	BAI	
ERAIKINAREN GEHIENKO OKUPAZIOA (m2)		-	1.828,46	-	1.934 (sotoan)	BAI egokitu dezake
ERAIKINAREN PROFILA		II+BS+I (altuera 12 m gehienez)	II+BS+I (altuera 12 m gehienez)	II+BS+I	II+II (altuera 13 m gehienez)	BAI egokitu dezake

ESKUFca4ed2b-2f04-4c24-a45e-797847e7f574



EGITURAZKO ZEHAZTAPENAK:

Egiturazko zehaztapenak betetzen ditu aurkeztutako proposamenak. Sestragaineko eta sestrapeko eraikigarritasuna konputatzerakoan kontuan hartu dira Tolosako HAPOko Araudi Orokorreko 52, 54 eta 53.C artikulua. Horregatik erdisotoaren zati bat sestragaineko solairutzat hartzen da eta beste bat sestragainekotzat. Eraikuntza proiektuan eta obran derrigorrez bete beharko da zehaztutako profila (sotoa+erdisoto+II) eta sestrapeko eta sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna.

52. artikulua. Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa

(...)

— *Sotoko solairua:* Bertara sartzeko zatian izan ezik, sestrapean kokatuta dagoen solairua, nahiz lurperatua nahiz erdilurperatua, kasu honetan beti 1,20 m-tik behera, espazio eraikigabe publiko zein pribatu perimetralaren sestratik neurtuta.

— *Erdisotoko solairua:* Ez sototzat ez behe-solairutzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituen zati batean lurperatutako solairua. Solairu bat erdilurperatutzat hartuko da bere fatxadetako bat edo gehiago sestra gainean azaleratzen denean 1,20 metrotik gorako altueran.

— *Behe-solairua:* Oso-osorik sestra gainean edo bere fatxada guztietan sestraren azpitik 1,20 metro baino gutxiagora dagoen eraikuntzaren solairua. Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke.

54. artikulua. Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

1. Oro har, eta eraikigarritasuna zehazteko tratamenduaren eta erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira eraikuntzaren behégaina, behe-solairua eta goiko solairuak, eta sestrapeko solairutzat sotoak.

Bestalde, ezaugarriak eta baldintzazaileak kontuan harturik, **erdisotoak nahiz sestra gaineko solairutzat nahiz sestrapeko solairutzat hartu ahal izango dira.** Horri dagokionez, Plan Orokor honen arau partikularretan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

ERABILERAK:

Proposatutako erabilera bateragarriak dira b.10 industria lursailentzat HAPOk definitzen dituenekin (9 eta 13. Artikuluaren arabera). 2.000 m²(s)-tik gorako azalera duenez 5. Kategoriako hirugarren sektoreko erabilera proposatzen da, eta azpiesparru horri dagokion Plan Berezian baimentzen dira kategoria horretako erabilera komertzialak eta hotel erabilera.

9. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

2.2. Hirugarren sektoreko erabilera.

A. Honako irabazizko jarduera hauek hartuko dira halakotzat:

— **Hotel-erabilera.**

— **Merkataritza-erabilera.**

— **Bulego-erabilera.**

— **Jolas-erabilera.**



- Osasun-erabilera.
- Laguntza-erabilera.
- Erabilera soziokulturala.
- Irakaskuntza-erabilera.
- Kirol-erabilera.
- Turismo-kanpalekuen erabilera

(...)

C. Merkataritza-erabilerek honakoak bilduko dituzte:

- Jendaurrian mota guztietako artikulua eta produktuak saltzea, handizka zein txikizka.

(...)

e) 5. kategoria: 2.000 m²(s)-tik gorako azalera erabiltzen duten merkataritza-jarduerak.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara zuzendutako zona globaletan («B.10» eta «B.20» tipologiako zonak) ezartzeko baimena eta/edo debekua zona horien hirigintza-erregimena arautzen duten baldintzetan emango da.

(...)

Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren eraikuntza eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute. Hiri-plangintzak, udal-ordenantzek edo udalak, jarduera hauei dagokien udal-lizentzia ematerakoan, aparkaleku-zuzkidurari buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena.

PLAN BEREZIAK BAIMENDUTAKO ERABILERAK

“SECCION 2.1.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 25.- Otros Usos autorizados

***Usos comerciales:**

Se autoriza la implantación de usos comerciales en esas parcelas, hasta el máximo de los de 5.^a categoría, incluida. En este caso específico y dada la convalidación que el Plan General efectúa de la Modificación de Normas Subsidiarias aprobada el 22-7-2003 se autoriza también el uso comercial de 5^a categoría toda vez que no se establecía limitaciones al uso comercial.

*** Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.”**

JABARI PUBLIKOA ETA PRIBATUAREN BANAKETA:

Antolamendu xehatuari dagokionez, zuzkidura publikoak doitzen dira eta horren ondorioz lursail pribatuaren azalera gutxitu egiten da eta jabari publikoko azalera gehitu (Lursailaren azalera lehen 2.610,59m²koa zen eta orain 2.529m²koa eta zuzkidura publikoen azalera lehen 1.341,32 m² eta orain 1.422m²). Doitze hori egoki ikusten da jabari publikoko azalera ez delako gutxitzen, gehitu baizik. Dena den, **2012ko urriaren 31ean behin betiko onartu zen Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa izapidetu beharko da antolamendu xehatuaren aldaketa hauek egokitzeko.**



- **URBANIZAZIO, ERAIKUNTZA, ETA INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO UDAL ORDENANTZAK BETETZEA:**

Eraikuntza proiektuan eta obran bete beharko dira, besteak beste, Urbanizazio, eraikuntza, eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzetako baldintza hauek:

Aparkalekuei dagokienez, udal ordenantzetako 92.2 eta 98. artikuluen arabera ibilgailuentzako aparkaleku-plaza bat gaitu beharko da aurreikusitako 100 m²(s)-ko erabilera edo jarduera nagusientzat; eta, 99. artikuluen arabera, bizikletentzako aparkaleku plaza 1 ere aurreikusi beharko da 100 m²(s)-ko.

Zamalanetarako espazioei dagokienez, 91. Artikulua bete beharko da.

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

46/2020 Dekretuak, martxoaren 24koak, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenak, bere 6.3 artikuluan honakoa jasotzen du lurralde- eta hirigintza-plangintza ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jartzearen inguruan:

“2.– Ez dira ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jarri behar ez xehetasun-azterlanak, ez eraikingintza- edo hirigintza-ordenantzak, ez arkitektura- edo hirigintza-ondarea babesteko katalogoak, ez baitira plantzat hartzen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera. Gainera, prozedura hori ez da beharrezkoa, halakoak garrantzi txikikoak baitira eta ez baitute batere gaitasun berritzailerik, hirigintza-antolamenduaren ikuspegitik.

Beraz, Xehetasun Azterlan hau ez dago ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende.

- **TXOSTEN SEKTORIALAK:**

Xehetasun azterlanaren eremua Oria ibaiaren eta GFAko eskumeneko errepide sarearen zaintza eremuetan dago. Beraz, hasierako onarpena eman ondoren xehetasun azterlanaren dokumentua Ur agentziari eta GFAko Errepide Sailari bidali beharko zaie dagozkien txostenak egin ditzaten. Behin betiko onospena emateko beharrezkoak izango dira bi administrazioen aldeko txostenak. Gipuzkoako Urak-en aldeko txostena ere beharko da.



3.- ONDORIOA:

Beraz, kontuan izanda xehetasun azterlanak antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adierazi, zuzendu edo osatu ditzakeela eta bolumenen berrantolaketa egin dezakeela (ikus 2/2006 lurzoruaren legeko 73. artikulua), eta proposatutako aldaketak justifikatuta daudela, ez da eragozpenik ikusten xehetasun azterlanari hasierako onespina eman ahal izateko honako baldintzak kontuan izanda:

- Eraikuntza proiektuan eta obran derrigorrez bete beharko da zehaztutako profila (sotoa+erdisotoa+II) eta sestrapeko eta sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna ezingo da inolaz ere gainditu.
- 2012ko urriaren 31ean behin betiko onartu zen Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa izapidetu beharko da antolamendu xehatuaren aldaketak egokitzeko.
- Eraikuntza proiektuan eta obran bete beharko dira, besteak beste, Urbanizazio, eraikuntza, eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzetako 91, 92, 98 eta 99 artikulua aparkalekuei eta zamalanetako espazioei dagokienez.
- Hasierako onarpina eman ondoren xehetasun azterlanaren dokumentua Ur agentziari eta GFAko Errepide Sailari bidali beharko zaie dagozkien txostenak egin ditzaten. Behin betiko onespina emateko beharrezkoak izango dira bi administrazioen aldeko txostenak. Gipuzkoako Urak-en aldeko txostena ere beharko da”.

TXOSTEN JURIDIKOA

Gaurko egunez, hirigintzako tekniko juridikoak txostena (MAU24041) egin du eta, besteak beste, honakoa jaso da:

“ZUZENBIDEZKO OINARRIAK

I. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. artikuluan araututakoaren arabera, xehetasun-azterlanak antolamendu xehatuaren zehaztapenak osatzeko edo egokitzeko dira. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun azterlanak berak baieztatu behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitu beharra dagoela edo hala komeni dela. Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun azterlanak:

- a. Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.
- b. Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egin beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.



- c. Urbanizatzeko lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

II. Aplikatu beharreko legeria honakoek ezartzen dute:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73., 74., 85. eta 98. artikulua.
- Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 4., 7., 33. eta 37. artikulua.
- Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 11. artikulua, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
- Ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuak onartutako Lurzoruari Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legea garatzeko eta aplikatzeko Plangintzako Erregelamenduaren 65., 66., 120., 121. eta 140. artikulua.
- Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j), 22.2.c) eta 70.2 artikulua.
- Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 82. artikulua.

III. Xehetasun azterlanek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenik urratu, edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, legearen 73.2.b) artikuluan xedaturikoari ezer kendu gabe.

IV. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 74. artikularekin bat etorritik, xehetasun-azterlanek honako agiri hauek izango dituzte:

- Memoria bat, bi gauza justifikatzeko: alde batetik, 73. artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egiten direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorraren edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.
- Informazio-planoak.
- Antolamenduaren planoak.

V. Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 6.2 artikularekin bat etorritik, xehetasun-azterketak, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera planak ez direnez, ez dira ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende egongo.

VI. Xehetasun-azterlana onartzeko prozesu osoan, publikitate aktiboaren eskakizunak bete behar dira, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 21.4 artikuluan eta gardentasunaren arloan indarrean dagoen araudian xedatutakoaren arabera.

VII. Xehetasun azterlana onartzeko jarraitu beharreko prozedura honako hau da:

A. Xehetasun-azterlana izapidetzen hasi ondoren, eta ematen den txosten teknikoan xedatutakoaren arabera, Alkateari dagokio xehetasun-azterlana **hasieran**



Hala ere, ikusirik hirigintza buruak 2024ko martxoaren 21ean egindako txosten teknikoan (JM24_018) jasotakoa, kontuan izan beharko dira bertan ezarritakoak”.

Beraz, adierazitako aurrekariak zein egindako txosten teknikoa eta juridikoa ikusita, eta udal teknikariak egindako proposamena aztertu ondoren, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- Hasierako onespena ematea «4. Guadalupe - Donostia etorbidea» esparruko, «B.10 Industria Erabilerako Zona», «4.2 Autobiako irla» azpiesparruko Xehetasun-Azterlan proiektuari, 2024ko martxoaren 21ean aurkeztutako bertsioa. Honako baldintzak kontuan izanda:

- **Eraikuntza proiektuan eta obran derrigorrez bete beharko da zehaztutako profila (sotoa+erdisotoa+II) eta sestrapeko eta sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna ezingo da inolaz ere gainditu.**
- **2012ko urriaren 31ean behin betiko onartu zen Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa izapidetu beharko da antolamendu xehatuaren aldaketak egokitzeko.**
- **Eraikuntza proiektuan eta obran bete beharko dira, besteak beste, Urbanizazio, eraikuntza, eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzetako 91, 92, 98 eta 99 artikulua aparkalekuei eta zamalanetako espazioei dagokienez.**
- **Hasierako onarpena eman ondoren xehetasun azterlanaren dokumentua Ur agentziari eta GFAko Errepide Sailari bidali beharko zaie dagozkien txostenak egin ditzaten. Behin betiko onespena emateko beharrezkoak izango dira bi administrazioen aldeko txostenak. Gipuzkoako Urak-en aldeko txostena ere beharko da”.**

BIGARRENA.- Xehetasun-azterlanaren proiektua jendurrean jartzea hogeit hamar egunez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean, Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Atarian eta udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarriz.

Era berean, interesdunen eskura jartzea Tolosako Udalaren goitza elektronikoan.

Jendurreko erakustaldian, espedientea aztertu nahi duen edonoren esku geratuko da, bidezko alegazioak aurkez daitez.



TOLOSAKO
UDALA

2024IGBA0008

HIRUGARRENA.- Zuzenean ukitutako jabeei eta gainerako interesdunei, xehetasun-azterketaren lurralde-eremuan daudenei, jakinaraztea.

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



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2024IGBA0008-4.2 Autobiako irla azpiesparruko xehetas/4.2 Autobiako irla