



**BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ, Tolosako Udaleko idazkaria.**

**NEUK ZIURTATUA:**

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

**2. HASIERAKO ONESPENA EMATEA «20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA» AZPIESPARRUKO URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN LEHENEGO ALDAKETA JASOTZEN DUEN DOKUMENTUARI. (2024KO MAIATZAREN 15EAN AURKEZTUTAKOA).**

**Esparrua:** <<20. Amartz>>

**Azpiesparrua:** <<20.1 Amartz paper-fabrika>>

**Eskatzailea:** Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA)  
Ordezkarria: Carlos Quindos Fernandez

**Sarrera datak:** 2024/02/19 (2024-2608 sarrera zk.) – urbanizatzeko jarduketa-programaren aldaketa izapidetzeko eskaera eta dok. atxikia

2024/05/15 (2024-6474 sarrera zk.) – urbanizatzeko jarduketa-programaren aldaketa izapidetzeko eskaera eta dok. atxikia, zuzenduta

**Espedientea:** 2024H1130001 urbanizatzeko jarduketa-programaren lehen aldaketa

**Erlazionatutako** - B.5.1.20.1/2009/0001 hiri ordenazioko plan berezia

**espedienteak:** - B.5.1.20.1/2010/0001 urbanizatzeko jarduketa-programa

- B.5.1.20.1/2010/0002 urbanizazio-proiektua

- B.5.1.20.1/2011/0001 birpartzelazio-proiektua

- B.5.1.20.1/2012/0001 hiri ordenazioko plan bereziaren aldaketa

- 2021H1050001 hiri ordenazioko plan bereziaren 2. aldaketa

- 2021IHTP0015 lankidetzaren hitzarmena

**AURREKARIAK**

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2010eko urriaren 28ko bilkuran, besteak beste, erabaki zuen behin betiko onartzea <<20.1 Amartz paper-fabrika>> azpiesparrua urbanizatzeko



jarduketa-programaren (aurrerantzean, UJP) Testu Bateratua, Orubide, SAK sustatua eta Fiark Arquitectos SLk idatzia.

2022ko urriaren 4an, ordea, Tokiko Gobernu Batzarrak hasieraz onetsi zuen azpiesparru horretako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketa eta honen ingurumen-azterketa estrategikoa (inpaktu akustikoaren azterketa barne). Hala, hirigintza dokumentu horren zehaztapenak garatzeko objektuarekin aurkeztu da UJPren lehenengo aldaketa.

## TXOSTEN TEKNIKOA

2024ko maiatzaren 22an, hirigintza buruak txostena (JM24\_0033) egin du eta, besteak beste, honakoa jaso da:

<<(…)

## II.- AZTERKETA TEKNIKOA

### II.1.- Txostenaren xedea

Txosten honen xedea dokumentua aztertzea da, aurkeztutako Urbanizatzeko Jarduketa Programa hasieraz onartu aurretik.

### II.2.- Programaren helburua eta eremua

Programa honek honako alderdi hauek jaso eta arautzen ditu:

- Egikaritze-unitatearen mugaketa.
- Egikaritze-unitatea garatzeko jarduketa pribatuaren araubidea zehaztea.
- Birpartzelazio-proiektua aldatzeko proposamena aurkezteko epeak zehaztea.
- Ondoriozko orubeak eta egiteke dauden urbanizazio-obrak eraikitze obrak egiteko faseak eta epeak zehaztea.
- 2. faseko urbanizazio-obra eta orubeei lotutako lurak lagatzeko epeak.

**Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152.1 artikulua araberak UJPak jaso behar dituen zehaztapenak betetzen dira.**

### II.3.- Egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua betetzea

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



Tolosako HAPOK, 2009ko martxoaren 3an behin betiko onartuak, 20.1 azpieroaren egiturazko antolamendua definitu zuen. Bertan 20.1 Amartz paper-Fabrika eremu hau garatzeko Plan Berezi bat idatzi behar zela jasotzen zen.

Osoko Bilkurak 2010eko irailaren 28an «Amartzeko paper-fabrika 20.1» azpieroaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bategina onartu zuen.

Tolosako Udalaren Osoko Bilkurak, 2013ko apirilaren 26an egindako bilkuran, hasierako onarpena eman zion Amartz Paper-fabrika azpiesparruko Hiri-antolamenduaren Plan Bereziaren Aldaketa Puntualari.

Geroztik, Uraren Euskal Agentziak (URA) 2014an egindako uholde-arriskuaren eguneraketaren ondorioz antolamendu xehatua berriro aldatu behar izan da. Hala, 2022ko urriaren 4an Tokiko Gobernu Batzarrak hasieraz onetsi zuen azpiesparru horretako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketa eta honen ingurumen-azterketa estrategikoa (inpaktu akustikoaren azterketa barne).

**Aurkeztutako dokumentuak azpieroarako onartutako egiturazko antolamendua betetzen du, eta baita hasieraz onartutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketak zehaztutako antolamendu xehatua ere**

#### **II.4.- UJPak jaso behar duen dokumentazioa**

Aurkeztutako dokumentuaren atalak honako hauek dira:

1. Aurrekariak, objektua eta dokumentuaren edukia.
2. UJPren zehaztapen juridiko-urbanistikoak.
3. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.
4. Eduki tekniko-urbanistikoa.
5. Kronograma.
6. Planoak.

**Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 155. artikulua araberak UJPak jaso behar dituen dokumentuak baditu.**

#### **II.5.- Eduki tekniko-urbanistikoa. Urbanizazio-aurreproiektua**

Urbanizazioaren lehen faseko obrak gauzatuta daude; beraz, aurkeztutako Aurreproiektuak 2. Faseko urbanizazio obrak zehazten ditu.

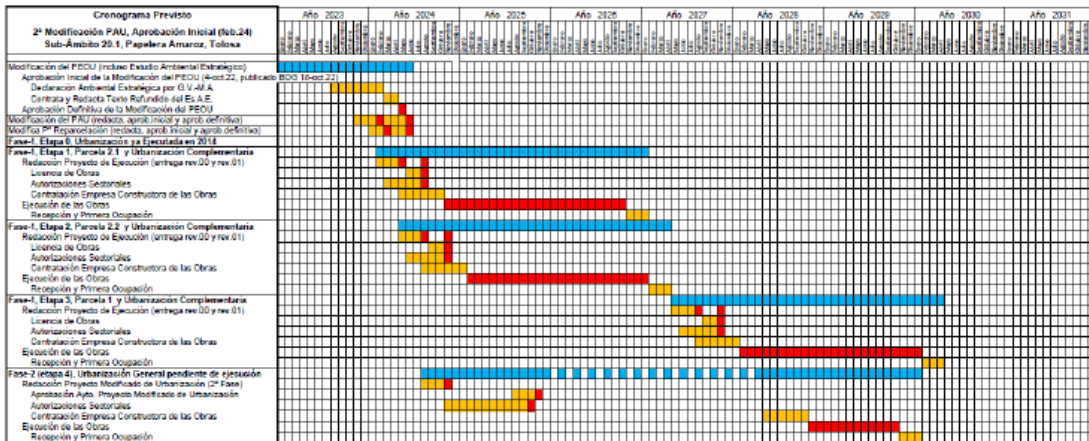
Antolamendu berriak aparkaleku publikoak egokitzea aurreikusten du, eta birnaturalizazio-irizpideekin eta drainatze jasangarriko hiri-sistema batekin diseinatuko da; aisialdirako ere erabili ahal izango da. Gainerako espazioak ingurumen-eraberritze eta birnaturalizazio xedea izango dute.



Aurkeztutako aurreproiektuak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 153. artikuluan definitutako edukia betetzen du.

**II.6.- Eremua garatzeko aurreikusitako epea; urbanizazio- eta eraikuntza-obren epeak eta faseak**

Hona hemen dokumentuan planteatutako programazioa:



ESKU5175d03b-3e49-4187-9e0e-6bae802ec103



Laburbilduz, honakoa esan liteke:

**Dokumentuak izapidetzeari buruz proposatutakoa:**

- HAPBren 2. Aldaketa: 2024ko maiatzean BBO (ezin da bete)
- UJPren Aldaketa: 2024ko otsailean HO eta ekainean BBO (ezin da bete)
- Kontzertazio Hitzarmenaren Aldaketa: ez da zehazten onartzeko epea (ez da aurkeztu)
- Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa: 2024ko ekainean BBO (ez da aurkeztu)
- Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa: Dokumentua idaztea 2024ko azarorako eta BBO 2025eko azarorako

**Dokumentuak izapidetzeko kronograman adierazitako epe batzuk dagoeneko pasata daude; beraz, eguneratu egin behar da. Espedienteen orain arteko izapideak kontuan hartuta honako epeak proposatzen dira:**

- HAPBren 2. Aldaketa: 2024ko ekainean BBO
- UJPren Aldaketa: 2024ko maiatzean HO eta uztailean BBO
- Kontzertazio Hitzarmenaren Aldaketa: noiz aurkeztuko den zehaztu behar da lehenengo
- Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa: noiz aurkeztuko den zehaztu behar da lehenengo
- 

**Obrak gauzatzea:**

- **1go fasea:**

Urbanizazio obrak gauzatuta daude eta eraikuntza obrei dagokienez honako jaso da kronograman:

2.1. lursaila: 2024ko ekainean proiektua aurkeztu, abuztuan obra-baimena jaso, 2024ko azaroan obrak hasi eta 2026ko urrian obrak amaitu.

2.2. lursaila: 2024ko irailean proiektua aurkeztu, azaroan obra-baimena jaso, 2025eko otsailean obrak hasi eta 2027ko urtarrilean obrak amaitu.

1. lursaila: 2027ko irailean proiektua aurkeztu, azaroan obra-baimena jaso, 2028ko otsailean obrak hasi eta 2030eko urtarrilean obrak amaitu.

- **2. fasea:**

Urbanizazio obrak: 2024ko azaroan proiektuaren aldaketa idatzi eta udalean aurkeztea proposatzen da izapidetu dadin. Ez da hasierako onespenerako tramitea aurreikusi. **2030 hasierarako aurreikusten da bigarren faseko obrak amaitzea. Epe horrek**



**laburragoa izan beharko du, 2025 amaiera eta 2028 hasiera arteko geldialdia kenduta; 2028 hasierarako amaituta egon beharko lukete lan horiek.**

**Obrak gauzatzeko epeak ere eguneratu egin beharko dira**

### **II.7.- Udalari doan laga beharreko lurzatiei proposamena**

Lehen faseko urbanizazioa gauzaturik dago eta Udalak jasota. Bigarren faseari dagokionez, Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa onartu eta gero jabetza erregistroan Udalaren izenean inskribatuko da. Eta 1 lursaileko eraikinari lehen erabilera baimena ematerako gauzatu eta Udalak jasotzea aurreikusten da, 2030 hasierarako. Izan ere, aurretik, Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa izapidetu behar baita besteak beste.

### **II.8.- Urbanizatzeko jarduketa-programak izapidetzea**

Jarduketa integratuari dagokion eremua urbanizatzeko programak aurreikusitako kostuaren % 1eko bermea eratzeko beharri dagokionez txosten juridikora bideratzen da.

### **II.9.- Txosten juridikoa**

Gainerako gai juridikoei dagokienez txosten juridikora bideratzen da. (...)>>

#### **TXOSTEN JURIDIKOA**

Gaurko egunez, hirigintzako tekniko juridikoak txostena (MAU24076) egin du eta, besteak beste, honakoa jaso da:

<<(...)

#### **ZUZENBIDEZKO OINARRIAK**

- I. Urbanizatzeko jarduketa-programek arautu eta, hala badagokio, faseka antolatzen dituzte hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorekatuan jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea. Horretarako, zehaztapen hauek egiten dituzte:
  - a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketan xede den egikaritze unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.
  - b) Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.
  - c) Jarduera integratuak exekutatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolabehar ere, jarduketa horren gutxienezko edukien erregulazioa.
  - d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatzeko-karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
  - e) Urbanizazio-obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa.



UJPK ezin dute, inoiz, dena delako plangintzan zehazturik datozen ez egitura-antolamendua ez antolamendu xehatua aldatu. Hala ere, egikaritze-unitateak aldatzeko aukerak daukate, legean zehazturiko moduan egiten bada.

Jarduketa-programak hirigintza-plana onartzen den aldi berean edo geroago onartuko dira. Hirigintza plan horrek programen egikaritzea legitimatuko du, eta programen xede den egikaritze-unitatearen edo unitateen antolamendua edukiko du, hala egiturazkoa nola xehatua.

## II Hau da aplikatu beharreko legeria:

- Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152. artikulutik 158. Artikulura eta 160. Artikulutik 165. Artikulura bitartekoak.
- Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 43. eta 44. artikulua.

## III. Jarduketa-programek egin beharreko urbanizazio-obra zehaztu beharko dituzte, gutxi gorabeherako kostua zehaztuta, eta, gutxienez, honako alderdi hauek:

- a) Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoen dagokien garapen-mailarekin azalduta.
- b) Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.
- c) Hala euri-uren nola ur-beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrekarekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista saioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

## IV. Urbanizatzeko jarduketa-programek honako alderdi hauek ere arautu behar dituzte:

- a) Jarduera publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema.



- b) Xede dituen egikaritze-unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintzako enaldaketa.
- c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedaturikoa izan ezik.
- d) Urbanizatzeko lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikuntza-lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan.
- e) Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizatzeko-gasturik eta bestelako kargarik gabe laga behar dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera.
- f) Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa, halakorik behar izatekotan.
- g) Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak.

**V.** Aurreko puntuetan zerrendatutako dokumentazioaz gain, UJPk honako dokumentazio hau jasoko du:

- a) Memoria justifikatiboa, egikaritze-programazioa eta guzti.
- b) Urbanizatzeko-aurregitasmoa.
- c) Jarduerak izango dituen egikaritze-unitateen informazio-planoak eta mugaketa-planoak.
- d) Partzelen planoak, eta jarduketaren xede diren ondasunen eta eskubideen titularren zerrenda.
- e) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du.

**VI.** Honako hauek egin eta sustatu ahal izango dituzte jarduketa-programak:

- a) Udalek, eta haien menpe dauden edo haien partaide dituzten erakunde edo entitateek, udal-plangintza egikaritzeko. Entitate sustatzaileak desjabetze ahalmenik ez duenean, udala izango da administrazio jardulea.
- b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, 16. artikuluan zehaztutako lurretan urbanizatzeko edo eraikitze-lanak egiteko; eta foru-aldundiek, 16.2 artikuluan zehaztutako lurretan era bereko lanak egiteko.  
Halaber, ahalmen hori administrazio haien menpeko edo haiei atxikitako erakunde edo entitate publiko orori eman ahal izango zaio, helburu berarekin.
- c) Herri-administrazioek, oro har, jarduketa integratuak burutuz sektore-eskumenak erabiltzeko.
- d) Herri-administrazioek partizipatutako sozietate eta entitate pribatuak, jarduketa integratuen bidez beren helburua gauzatzeko.
- e) Norbanakoek, berdin delarik lurren jabe diren ala ez. Lurrak aldi baterako okupatzeko baimena eman diezaiotke, udalak, urbanizatzeko jarduketa-programa baten proposamena egin nahi duen edonori, behar duen informazioa jaso dezan,





betiere desjabetzeari buruzko legerian xedatutakoaren arabera. Halaber, herri-administrazioen erregistro eta artxiboetan dagoen informazioa eta agiriak kontsultatu ahal izango ditu, haien araubide juridikoa eta funtzionamendua erregulatzeko legeria orokorraren arabera.

Gainera, urbanizatzeko jarduketa-programa alderdi batek eskatuta izapidetu ahal izango da. Izapidetzeko eskaria udal-erregistroan sartuko da, eta, horrekin batera, administrazioa ez diren pertsona edo entitateek egindako eskabideen kasuan, berme bat jarriko da, programak jarduketa integratuari dagokion eremua urbanizatzeko kalkulatu duen kostuaren % 1ekoa hain zuzen ere. Berme hori administrazioaren kontratuei buruzko legerian onartutako edozein eratan jarriko da.

**VII.** UJP hitzarmen bidez esleitzeko, beharrezkoa izango da hitzarmen bat sinatzea eta hitzarmen horretan gutxienez lurzoruaren jabetzaren %50 baino gehiagok zenbait konpromiso bere egitea. Zehazki, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2. artikuluan araututakoak.

**VIII.** UJP onartzeko eta esleitzeko prozesu osoan, publizitate aktiboaren eskakizunak bete beharko dira, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 21.4 artikuluan eta gardentasunaren arloan indarrean dagoen araudian xedatutakoaren arabera.

**IX.** Prozedura honi jarraituko zaio:

A) UJP jaso ondoren, eta aurkeztutako dokumentazioa eta dagozkion txosten teknikoak ikusita, udalak jarduketa-programaren hasierako onarpena onartu edo ezetsi egingo du, gehienez ere hilabeteko epean.

Alkatetzari dagokio UJPri onspena ematea (Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 21.1.j) artikulua). Tolosako Udalarari dagokionez, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaion 2023ko uztailaren 3ko 2023/1707 Alkatetza Dekretuz bidez.

B) Hasierako onspenaren erabakiak dagokion iragarkia argitaratu beharra ekarriko du berekin. Iragarki horretan programaren edukien funtsezko elementuak jasoko dira, gutxienez hogeit hamar eguneko epean, jendaurrean jartzeko eta dagozkion alegazioak jasotzeko. Era berean, erabakia jarduketaren eraginpeko ondasun eta eskubideen titularrei jakinaraziko zaie.

Halaber, eskuragarri egongo da udalaren egoitza elektronikoa.

C) Alegazioak jaso ondoren, eta horiek ikusi 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.

Epe hori igaro eta ebazpenik eman ez bada, behin betiko onartu dela ulertuko da, betiere interesdunei jakinarazteko izapidea amaitu bada.



- D) UJP behin betiko onartzeko erabakia edo presuntzizko egintza lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratu beharko da, edukien laburpen batekin batera. Eduki horien artean, gutxienez, honako hauek jasoko dira: eremuaren identifikazioa, sailkapena eta kalifikazioa, eremuari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna, jarduketa-sistema, aurrekontua eta urbanizazio-obrak eta, hala badagokio, eraikuntza-obrak egikaritzeko programazioa.
- E) Urbanizatzeko jarduketa-programari behin betiko onespena ematen zaionean, eremua garatzeko baldintzak ezarri beharko dira.
- F) Aldi berean burutu ahal izango dira urbanizatzeko jarduketa-programa onartzeko prozedura eta programaren xede diren egikaritze-unitateak kokatutako area edo sektoreko plangintza xehakatu onartzeko prozedura. Horrelakoetan, programako zehaztapenak aldatu edo egokitu egin beharko dira, hala badagokio, plangintza xehakatuari behin betiko onespena ematen zaionean.

## AZTERKETA JURIDIKOA

### 1. UJPren lehen aldaketaren edukia.

Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.k (VISESA), Carlos Quindos Fernandezek ordezkatuta, 2024ko maiatzaren 15ean, udalean aurkeztutako UJPren lehen aldaketaren dokumentu berriak, eskatutako zuzenketekin, honako edukia dauka:

1. Aurrekariak, objektua eta dokumentuaren edukia.
2. UJPren zehaztapen juridiko-urbanistikoak.
3. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.
4. Eduki tekniko-urbanistikoa.
5. Kronograma.
6. Planoak.

Aurkeztutako dokumentuan ezartzen denaren arabera, UJPren lehen aldaketak <<20.1 Amarotz paper-fabrika>> azpiesparruko plan bereziaren bigarren aldaketaren zehaztapenak garatzen ditu, Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren barruan.

Honela, adierazten da programak alderdi hauek jaso eta arautzen dituela:

- Egikaritze-unitatearen mugak.
- Egikaritze-unitatea garatzeko jarduketa-araubide pribatua zehaztea.
- Birpartzelazio-proiektua aldatzeko proposamena aurkezteko epeak zehaztea.
- Orubeak eraikitze obrak eta aurreikusitako urbanizazio-obrak egiteko fasea eta epeak zehaztea.
- 2. Faseko urbanizazio-obra eta orubeei dagozkien lurak lagatzeko epeak.

Kontuak izanik Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA) sozietate publikoa Eusko Jaurlaritzarena dela %100ean, salbuetsita dago 2/2006 Legearen 158. artikuluan aipatzen den bermea ezartzeaz.



Hori horrela, adierazi daiteke UJPren lehen aldaketaren dokumentu berriak bat egiten duela Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean urbanizatzeko jarduketa-programentzat ezarritako agiri, zehaztapen zein edukiekin.

## 2. UJPren lehen aldaketaren zehaztapen juridikoak eta hirigintzakoak.

### - Jarduketa pribatua, ituntze-sistemaren bidez:

Dokumentuan adierazten da aprobetxamendua sortzen duten lurzoruen jabe bakarraren izaeraren ondorioz, egikaritze-unitatea ituntze-sistemaren bidez garatu zela, jarduketa-araubide pribatuan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan jasotako aurreikuspenekin bat.

Zehazki, 2011ko martxoaren 24an sinatu zen Tolosako Udalaren eta ORUBIDE SA enpresaren arteko egikaritze hitzarmena. Harez geroztik, antolamenduaren zehaztapenak asko aldatu dira eta bertan jasotako epeak ere igaro direnez, hitzarmena berritzeko beharra dago. Hau, ordea, ez da kronograman islatu.

### - Egikaritze-unitatearen mugak:

Programak mugatzen duen egikaritze-unitateak «20.1 Amartz paper-fabrika» azpieroemu osoa hartzen du, plangintzak espazio askeen sistema orokorrean sailkatutako azalerak izan ezik.

### - Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epea:

Aurkeztutako dokumentuan aurreikusten denez, birpartzelazio-proiektua aldatu zein Tolosako Udalean aurkezteko, udalak izapidetu zein onesteko, hilabete bateko epea igaroko da; hirigintzako jarduketa-programa (HJP) behin betiko onesten denetik.

### - Urbanizatzeko-lanak egiteko epeak:

Epeei dagokionez, jarduketa-programan adierazten da bi jarduketa bereiziko direla: alde batetik, 1. faseko urbanizazio-obra berriak egikaritzea, eraikuntza-obren osagarri gisa, HAPBaren 2. aldaketan 1, 2.1. eta 2.2. partzela gisa sailkatuta. Eta, bestetik, urbanizazio-obra berriak egikaritzea, azpieroemuaren hegoaldean, 2. fasearen barruan; horretarako, alde aurretik indarreko urbanizazio-proiektua aldatu beharko da.

Dokumentuan adierazten da jarduketa horiek aurreikuspen hauekin bat egingo dutela:

### **«URBANIZAZIO 1.FASEA (1.ETAPA, 2. ETAPA eta 3. ETAPA):**

*Lehen fasean, HAPBaren 2. aldaketan 1,2.1 eta 2.2 gisa sailkatutako partzelak urbanizatuta daude, orube gisa. Azaldu dugun moduan, HAPBaren 2. aldaketan aurreikusitako antolamendu berriaren ondorioz, urbanizazio-obra berriak egin beharko dira, eta osagarriak izango dira (2/2006 Legearen 195. art.) aipatutako partzelen eraikuntza-obrekiko.*

*Lehen fasean, halaber, hiru azpifase edo denbora-etapa aurreikusi dira:*



- **1. etapa:** 2. aldaketan **2.1 partzela** gisa sailkatutakoa eta haren **urbanizazio osagarria**. Lehen etapa horretarako, urtebeteko epea aurreikusi da eraikuntza-proiektuak izapidetzeko, eta hiru urtekoa obrak egikaritzeko, hirigintzako jarduketa-programaren (HJP) 1. aldaketa behin betiko onesten denetik aurrera zenbatzen hasita. Lehen erabilerako lizentziarekin, urbanizazio osagarriari eta eraikuntzarik ez duten eta espazio publikoarekiko jarraitutasunean dauden lurzoruei dagozkien lurzoru eta lurrak lagako dira.
- **2. etapa:** HAPBaren 2. aldaketan **2.2 partzela** gisa sailkatutakoa eta haren **urbanizazio osagarria**. Obrak egiteko epea urtebetekoa izango da, eraikuntza-proiektuak izapidetzeko, eta hiru urtekoa obrak egikaritzeko, hirigintzako jarduketa-programaren (HJP) 1. Aldaketa behin betiko onesten denetik aurrera zenbatzen hasita. Lehen erabilerako lizentziarekin, urbanizazio osagarriari eta eraikuntzarik ez duten eta espazio publikoarekiko jarraitutasunean dauden lurzoruei dagozkien lurzoru eta lurrak lagako dira.
- **3. etapa:** HAPBaren 2. aldaketan **1 partzela** gisa sailkatutakoa eta haren **urbanizazio osagarria**. Proiektuak izapidetzeko epea urtebetekoa izango da, eraikuntza-obrak amaitzen direnetik eta 2.2 partzelan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarriak amaitu eta Udalean jasotzen direnetik aurrera zenbatzen hasita, eta hiru urtekoa obrak egikaritzeko, eraikuntza-obrak amaitzen direnetik eta 2.2 partzelan aurreikusitako urbanizazio-obra osagarriak amaitu eta Udalean jasotzen direnetik aurrera zenbatzen hasita. Lehen erabilerako lizentziarekin, urbanizazio osagarriari eta eraikuntzarik ez duten eta espazio publikoarekiko jarraitutasunean dauden lurzoruei dagozkien lurzoru eta lurrak lagako dira.

#### **URBANIZAZIO 2.FASEA (4. ETAPA):**

Azaldu dugun moduan, bigarren faseari dagozkion lurrak urbanizatu gabe daude. Beraz, fase honetan bi jarduketa bereizten dira:

- Alde batetik, urbanizazio-proiektuaren aldaketa prestatu eta Udalean aurkeztea, HAPBaren 2. aldaketan ezarritako urbanizazio berriarekin bat, eta hori sei hilabeteko epean aurkeztuko da, HJP behin betiko onesten denetik aurrera zenbatzen hasita.
- Bestetik, urbanizazio-proiektuaren aldaketan aurreikusitako urbanizazio-obrak garatu eta egikaritzeko, eremuaren 1,2.1 eta 2.2 partzelen artean eraikitako azken partzelaren lehen erabilerako lizentzia eman aurretik>>.

Aurreikusitako kronograman islatutako denbora-egutegiari dagokionez, hirigintza buruak egindako txostenean jasotakora jotzen dut.

- Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenaren proposamena:

Urbanizazio-obra berriak (urbanizazio 2. Fasean -4. Etapa- barneratutako lurretan kokatua) udal-administrazioari lagatzeari dagokionez, programan adierazten da zehaztutako faseekin bat egingo dela, egikaritu ondoren. Hortaz, esan daiteke udalak urbanizazio-obren harrerarekin batera jasoko dituela.

Hala, dokumentuan gehitzen da lurren lagapena, arlo formalean, birpartzelazio-proiektua jabetza-erregistroan inskribatzen denean egingo dela eta, arlo materialean, berriz, behin udalak jasotzean.



- Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa:  
Aurkeztutako dokumentuan ez da berariaz honi buruz hitz egiten baina, «<20.1 Amarotz paper-fabrika>> azpiesparruko lurzoru guztiak, jabari eta erabilera publikoak izan ezik, VISESA erakundearenak direnez, ez dago birkokatzerik.
- Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak:  
Aurkeztutako dokumentuan honi buruzko aipamenik ez da egiten baina, adierazi daiteke zuzkidura publikoetara zuzendutako urbanizazio-obra jakada urbanizatuta dauden lursailetan kokatzen direla.

### 3. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

UJPren lehen aldaketaren dokumentuan sartu da bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa eta, besteak beste, honakoa adierazten da:

>>(…) Laburbilduz, **honako hau da KOSTU GUZTIEN (EK + UK + VU) balioa: 52.544.246,87 €.**

Baimendutako aprobetxamenduen salmentako balioari dagokionez, 2011ko plangintzan 63.317.000 euroko balioa eman zitzaion. Hala ere, gaur egun, zenbateko hori zaharkituta gelditu da, higiezinaren merkatuaren egungo eta etorkizuneko egoeratik eta etxebizitza askeen aprobetxamenduak murrizteko beharragatik (BOE-ena handitzeko), jarduketa bideragarri egiteko (HAPBaren aldaketaren xedea). Beraz, nabarmen murrizten da **DIRU-SARREREN aurreikuspena: 49.481.222 €.**

**Hortaz, EMAITZA global negatiboa aurreikusten da: 3.063.420,04 €.** Hala ere, zenbateko horrek ez du arriskuan jartzen jarduketaren garapena, dagoeneko egikaritu eta ordaindu egin baitira erosketari, kudeaketari eta lagapenari dagozkien zenbatekoak, baita urbanizazio publikoaren zati handiena ere, eta aurreikusten da defizit hori estaltzea dirulaguntza publikoekin>>.

Puntu honetan aipatzekoa da Tolosako Udalak eta VISESAk jakada sinatuta dutela lankidetzaren hitzarmen bat HAPBaren 2. Aldaketan jasotako 2.1.partzelan bizitegirako errentamendu iraunkorreko araubide orokorrean babes publikoko etxebizitzaren sustapena ahalbidetzeko, besteak beste, udalak sustatzen den etxebizitza bakoitzeko VISESAri 6.000 ordaintzeko. Hala, helburu berarekin baina, HAPBaren 2. Aldaketan jasotako 2.2.partzelari dagokionez, udala VISESArekin beste lankidetzaren hitzarmen bat sinatzeko bidean da.

### 4. Aurkeztutako UJPren lehen aldaketa jasotzen duen dokumentuaren egokitasuna.

<<20.1 Amarotz paper-fabrika>> azpiesparruko Urbanizatzeko Jarduketa Programaren lehen aldaketa jasotzen duen dokumentu berriak (2024ko maiatzaren 15ean aurkeztutakoa) betetzen ditu hasierako onespina jaso duen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketaren dokumentuan jasotako zehaztapenak eta, baita, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, UJPei dagokionez, ezarritako zehaztapen materialak eta formalak.



Hala eta guztiz ere, ikusirik hirigintza buruak egindako txosten teknikoan (JM24\_0033) jasotako oharra, beharrezkoa izango da behin betiko onarpena eman aurretik, honakoa zuzenketak egitea:

- Dokumentuak izapidetzeko kronograman adierazitako epe batzuk dagoeneko pasata daudenez; eguneratu egin beharko dira (ikus txosten teknikoko 2.6 puntua).
- Obrak gauzatzeko epeak ere eguneratu egin beharko dira; besteak beste, bigarren faseko urbanizazio obrak 2028 hasierarako amaituta egotea aurreikusi beharko da.

Bestalde, hasierako onespeneren erabakiaren iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzean, beharrezkoa izango da UJPren funtsezko eduki hauek adieraztea:

- A) Jarduera integratua: <<20.1 Amarotz paper-fabrika>> azpiesparrua.
- B) Gauzatzeko-araubidea: hitzarmena.
- C) Eraikigarritasun fisikoa:  
Sestra gainean: 28.791 m<sup>2</sup>/t.  
Sestra azpian: 15.000 m<sup>2</sup>/t. (HAPBren 2. aldaketan, 12.706 m<sup>2</sup>/t)
- D) Urbanizazio-aurrekontua (2. fasearena): 1.007.074,52 €.
- E) Urbanizazio-kargak: 52.544.246,87 €.

(...)>>

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

## ERABAKI DU

**LEHENA.-** HASIERAKO ONESPENA EMATEA <<20.1 Amarotz paper-fabrika>> azpiesparruko urbanizatzeko jarduketaren programaren lehenengo aldaketa jasotzen duen dokumentuari (2024ko maiatzaren 15ean aurkeztutakoa), honako baldintzarekin:

Beharrezkoa izango da behin betiko onarpena eman aurretik zuzenketa hauek egitea:

- Dokumentuak izapidetzeko kronograman adierazitako epe batzuk dagoeneko pasata daudenez; eguneratu egin beharko dira (ikus txosten teknikoko 2.6 puntua).
- Obrak gauzatzeko epeak ere eguneratu egin beharko dira; besteak beste, bigarren faseko urbanizazio obrak 2028 hasierarako amaituta egotea aurreikusi beharko da.



**BIGARRENA.-** Urbanizatze jarduketa-programaren lehen aldaketa jendaurrean jartzea hogeit egunez, programaren edukien funtsezko elementuak jasotzen dituen iragarkia argitaratuz Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean zein Diario Vasco, Berria eta Tolosaldeko Ataria egunkarietan. Eta, baita, udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarriz.

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 jarduketak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrei 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:**

2024IGBA0013-Amarotz 20. Paper fabrika AUJP aldaketa/Amarotz 20. Paper