



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

**NEUK ZIURTATUA:**

**Gobernu batzarrak, bi mila eta hogeita biko ekainaren zazpian, besteak beste, ondoren aipatzen den erabakia hartu du :**

**3. HASIERAKO ONESPENA EMATEA «13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37»  
AZPIESPARRUKO URBANIZAZIO-PROIEKTUARI.**

**Esparrua:** 13. Laskoain  
**Azpiesparrua:** 13.1 San Frantzisko pasealekua 37  
**Eskatzailea:** Jaitzubia Barri, SL (ordezkaria: Oihana Miren Urruticoechea García)  
**Sarrera data:** 2022/04/06 (2022-4382 zk.)  
**Espedientea:** 2022H1220001  
**Lotutako espedienteak:** 2021H1070002 - Xehetasun azterlana. Behin betiko onespena: 2022/01/27an Udalbatzak.  
2021H1130003 - UJP. Behin betiko onespena: 2022/05/24an TGBk.  
2021H1140002 - UJP egikaritzeko hirigintza hitzarmena. Behin betiko onespena: 2022/05/24an TGBk.

**AURREKARIAK**

<b>Dokumentua</b>	<b>Data/Zk.</b>	<b>Oharrak</b>
Urbanizazio-proiektua	2022/04/06	
Zerbitzuen txostenak:		
1. Gipuzkoako Urak	Eskaera: 2022/04/25 Txostena: 2022/05/16	Aldekoa, baldintzekin
2. Tolargi	Eskaera: 2022/04/25 Txostena: 2022/05/04	Aldekoa
3. Gureak zerbitzuak	Eskaera: 2022/04/25 Txostena: 2022/05/09	Aldekoa, baldintzekin
4. Nortegas	Eskaera: 2022/04/25 Erantzuna: 2022/04/29	Aldekoa, baldintzekin
5. Tolosaldeako mankomunitatea	Eskaera: 2022/04/25	Ez da erantzunik jaso
6. Tolosagasa	Eskaera: 2022/05/18 Txostena: 2022/05/18	Aldekoa
Txosten teknikoa (AE22020)	2022/05/23	Aldekoa, baldintzekin



Txosten teknikoa (AM22007)	2022/05/30	Aldekoa, baldintzekin
Txosten teknikoa (IG2022045)	2022/06/01	Aldekoa, baldintzekin

## **2. UDAL INGENIARI TEKNIKOAREN 2022KO MAIATZAREN 23KO TXOSTENAK (AE22020), LABURBILDUZ, HONAKO HAU DIO:**

### **“(…) TXOSTENA**

Txosten honen helburua da «13.1 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37» azpiesparruko urbanizazio proiektua aztertzea. Horretarako, aurkeztutako azken agirian aztertuko da urbanizatzeko jarduketa-programaren behin betiko onespenerako ezarritako baldintzak jaso diren, eta proiektuaren edukia aztertuko da Udal zerbitzuetako arduradunek eginiko ekarpenak aintzakotzat hartuta.

Horrela, bide batez, urbanizazio proiektuak behin behineko onarpena jaso dezakeen aztertuko da, zerbitzuen, hiri-altzarien eta lurzoruen zehaztapenak aintzakotzat hartuta.

Baldintzen laburpena:

### **1-Urbanizatzeko jarduketa-programan jasotako baldintzak:**

*“Se ha presentado el anteproyecto de urbanización como documento nº2. El Ingeniero Técnico de Obras Públicas del Ayuntamiento emitió el informe relativo al anteproyecto de urbanización el 21 de octubre de 2021. El informe concluía lo siguiente:*

*“Para la aprobación inicial, se deberá presentar el documento subsanado que incluya las siguientes modificaciones:*

*1. Red de saneamiento: Se deberá realizar una única conexión a la red de pluviales en el colector del paseo San Francisco, desde un único punto en el que previamente deberán conectarse los distintos ramales. Asimismo, se deberá realizar una única conexión a la red de aguas residuales en el Paseo San Francisco. El trazado de las conducciones podrá trasladarse al límite noroeste para evitar que coincida con el forjado de los garajes.*

*2. Red de energía eléctrica: Deberá ajustarse a las especificaciones del artículo 12 de las Ordenanzas Municipales de Urbanización, edificación y protección ambiental, paisajística y naturalística y a las prescripciones técnicas establecidas por la empresa distribuidora (Tolargi, S.L.). Para ello, entre otras condiciones, el solicitante deberá reservar un local, para su posterior utilización por la empresa distribuidora. Este local será cerrado y adaptado, con fácil acceso desde la vía pública.*

*3. Red de gas: El trazado de la red deberá ajustarse a las indicaciones de Tolosagasa y se concretará la profundidad de las canalizaciones.”*

2022ko urtarrilak 31n Hirigintzako buruak bere txostenean honako hau jaso zuen:



*“El anteproyecto presentado cumple con el contenido definido en el artículo 153 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y ha incorporado las modificaciones solicitadas por el ingeniero municipal.”*

Beraz, hori ontzat emanda, ondoren, zerbitzu bakoitzeko arduradunak igorritako ekarpenak aztertuko ditut:

**2-Urbanizatzeko azpiegituren azterketa:**

Ur-hornidura

Ur beltzen sarea

Euri uren sarea

Telekomunikazio sarea

Argiteria publikoa

Lorezaintza

Gasa

Tolosaldeko Mankomunitatea

**Ur-hornidura:**

2022ko maiatzaren 16an jaso zen erantzuna Tolosako Udaleko erregistro elektronikoan.

Ordezkaririk adierazi du baliabide nahikoak daudela, hauxe da eurak idatzitakoa:

*“**Baliabideak:** Dagoeneko finkatuta dagoen lurzorua gainera urbanizazioa denez, ez da aurreikusten eskariak aldatzea. Tolosako udalerrira Ibiur EUTetik hornitzen da, eta horrek, aldi berean, ura hartzen du Ibiur urtegitik, 7,6 hm<sup>3</sup>-ko edukiera nominalarekin. Urtegiak eskatutako bolumena hornitzeko behar adinako biltegiatze-ahalmena du, eta Ibiurreko EUTEaren tratamendu-ahalmenak tratatutako uraren hornidura bermatzen du.*

***Azpiegiturak:** Gipuzkoako Urak-ek jakinarazi du eremuan azpiegitura nahikoak daudela aurreikusitako, garapenerako.”*

Idatziak ez du aipatzen sarearen inguruan zuzenketarik. Batetik, sareak baliabide nahikoak dituela dio, eta, bestetik, eremuan dauden azpiegiturak nahikoak direla proiektuak garatutako beharretako. Ez du proiektua aztertu. Hala ere, irizpide orokorrak ematen ditu ureztatze-ahok eta hidranteak kokatzeko, honako hauxek dira irizpideak :

*“**Ureztatze-ahok:** Ureztatze-aho guztiek kontagailua izango dute eta hauen zenbatekoa zein kokapena Tolosako Udalak onartuak izan beharko dira....”*

*“**Sute-ahok:** Instalatu beharreko sute-ahoen zenbatekoa, modeloa eta kokapena Tolosako Udalak onartuak izan beharko dira...”*



Proiektuan kale garbiketa lanak eta ureztatze lanak bermatzeko ur-aho bat jartzea komeni da. Kontsorzioak eskatutako ur kontagailua duena.

Bestalde, hidrantei dagokienez, eremu mugan jada bada bat. Hala ere, eremuan beharrezkoa denaren justifikazioa gehitu beharko litzateke.

Zerbitzuen arteko koordinazio zanja eta mantendu beharreko gutxieneko distantziak bermatzen direla justifikatu behar da. Betebehar hau zerbitzu guztietan aintzakotzat hartu behar denez, ondoren ohar orokorretan jasoko da.

Ur beltzen sarea:

2022ko maiatzaren 16an jaso zen zerbitzu arduradunaren erantzuna Tolosako Udalako erregistro elektronikoan. Honako hau da erantzuna:

*``Baliabideak: isurketa-emaria hornidura-emariaren antzekoa izango da. Hipotesi horren arabera, garapen berritik datozen hondakin-urak arazteko baliabide nahikoak daudela kontsideratzen da, izan ere, Uraldeko HUAra bideratu nahi dira eta honek isurketa horiek tratatzeko ahalmen nahikoa du.*

*Azpiegiturak: Gipuzkoako Urak-ek jakinarazi du eremuan azpiegitura nahikoak daudela aurreikusitako garapenerako.*

Idatziak ez du aipatzen sarearen inguruan zuzenketarik. Batetik, sareak baliabide nahikoak dituela dio, eta, bestetik, eremuan dauden azpiegiturak nahikoak direla proiektuak garatutako beharretako. Ez du proiektua aztertu. Hala ere, irizpide orokorrak ematen ditu, honako hauexek dira irizpideak :

**``GOMENDIO ETA GIDALERRO OROKORRAK**

- Saneamendua modu berezian proiektatuko da obra-eremu osoan.
- Egungo sarearekin aurreikusitako konexio-puntuak adierazi beharko dira.
- Hornidura-saretik ez datozen urak, hala nola drainatzeak, ezin izango dira saneamendu fekaleko sarera konektatu.
- Egungo sare unitarioak sare berezile bihurtzeko jarduerak bultzatu beharko dira.

Aipatutako Kontsorzioaren gomendio eta gidalerro orokorrak betetzen ditu aurkeztutako proiektuak.

Euri uren sarea:

Proiektuan sareta eta kanaletaren ezaugarriak bereziki zaindu behar dira. Udalak, maiz, arazoak ditu elementu horiek mantentzeko. Batetik, lurra garbitzeko makinek pisu handia dutelako gainazal txikian banatuta, eta horrek, sareta eta kanaletak hondoratzea eragin ohi du. Hori dela eta, saretaren materiala eta obrako exekuzioa bereziki zaindu behar dira, beharrezkoa bada zarpa sistemen bitartez elementuak indartuz. Edozein dela ere aukeratutako sistema arazo hori saihestuko duela bermatu behar du. Bestetik, sareta eta kanaleta sistemak garbiketa arazoak eman



ohi ditu. Hori kontuan hartuta, hartunetan garbiketa ahalbidetuko duten kutxatila egitea proposatzen da.

Proposatutako sarean ikus daiteke bi hartune sare orokorraren norabidearen kontra marraztu direla. Huste ahalmenari ez eragiteko, norabidea berdinean jartzea proposatzen da edo kutxatilan nahiko kota aldea sortzea urak husteko eragozpenik izan ez dezan.

Eremuko euri urek, alde batetik plazakoak eta bestetik eraikinetakoak sortutako ur emarien justifikazioa gehitzea eskatzen da, eta horien arabera hodi eta saretak jartzea. Ur emari horiekin hodian eta kanaletaren huste ahalmena bat datorrela aztertu behar da.

#### Telekomunikazio sarea

Ez da proposameneari eragozpenik ikusi.

#### Argi indarra:

2022ko maiatzaren 4an Tolargiko ordezkariak, Juan Carlos Ugartek, jasotako proposamenarekiko adostasuna azaldu du.

*“Por medio de este escrito se informa favorablemente la propuesta realizada. Han incluido la solicitud de Tolargi de instalar un centro de transformación en los bajos de un edificio y la interconexión de las canalizaciones con las redes de media y baja tensión existentes como se les ha solicitado.”*

#### Argiteri publikoa:

Momentuz txostena jaso ez den arren, argiteriaren arduraduna eta sustatzailea lanean ari dira jasotako proposamena egokitzeko. Ondoren, zuzendu beharreko puntuak laburbildu dira:

-Argi puntuen ezaugarriak inguruan jarritako eredu berdinak edo antzeko ezaugarri dituztenak jartzea (eremuan eginiko azkeneko urbanizazio lanak San Frantzisko 39ren aurrean egin dira).

-Argiaren azterketa zuzentzeko neurriak hartzea 1890/2008 Errege Dekretua bete dadin. Besteak beste, argi puntuen arteko distantzia egokitu eta puntu bakoitzaren ezaugarriak proposatutakoetara egokitzea.

Arduradunak azpimarratu du, kontuan hartzea komeni dela San Frantzisko 35 zenbakiko ordezkariak eginiko proposamena. Ordezkariak, gaur egun, argi puntu bat euren eraikineko balkoi batetik 60cm-ra dagoela adierazi dute. Horri konponbidea emateko argiteriaren arduradunak San Frantzisko 37 eta 35 mugatzen dituen puntuan bi buru dituen argi puntua jartzea proposatu du zutabe bakarrean. Horrela, garaiera handieneko buruak errepidea argiztatu dezake, eta besteak parkea.

#### Lorzaintza:

2022ko maiatzaren 9an Lorazaintzako arduradunak honakoa hau adierazi du:



“En el apartado de las jardineras movibles especifica que se plantarán árboles autoctonos.

*Desconocemos la capacidad de las jardineras ya que no están descritas. Por lo que lo importante es que las plantas que se planten se adapten a las jardineras y vivan el mayor tiempo posible ( Las plantas en jardineras estarán siempre limitadas) por lo que no es importante si son autóctonos o no si no que su resistencia en jardineras sea buena.*

*Otra cuestión son las medidas del alcorque de los árboles en el que especifica serán de 80x80 cm En los alcorques anteriores la medida en superficie es de 1x1 m y en los siguientes 1,20x1,20 por lo que al menos deberán ser de 1x1 para que tenga una línea parecida todo el paseo.*

*Arbolado: Para una transición ordenada se plantarán en el paseo Arces “Pacific Sunset” cuyo perímetro será 14/16*

*En el paseo San Francisco venimos con una alineación de Arces y acabamos con otra especie de Arces.*

*Los árboles entre edificios serán de poco crecimiento Acer palmatum “Seyru” o similar”*

Ondorioz, lorezaintza arduradunaren ekarpenak aintzakotzat hartzeko proiektuan 1x1 m gutxieneko neurria duten loreontziak jarri beharko dira, landareek gutxieneko espazioa izan dezaten. Arduradunak esan bezala espeziea definitzeko askatasuna eskaintza da, beti ere, eremuak duen helburua ahaztu gabe. Hau da, egonaldi lasaiak sustatu nahi dituen eremua. Beraz, mantenu eta itzal egokia izan dezakeen mota aurreikustea komeni da.

Bestalde, inguruko elementuen arteko lotura mantentzeko txorkoen tamainak, gutxienez, 1x1 metrokoa izan behar du.

Bukatzeko, ibilbideko zuhaitz motei dagokienez eta horien arteko trantsizio ordenatua egiteko, proposatzen da pasealekuan Acer motakoak landatzea, Sunset motakoak pasealekuan, eta 14/16 perimetroa dutenak, eta eraikinen artean Acer palmatum Seyru motakoa edo antzeko ezaugarriak dituenak.

#### Gasa:

2022ko maiatzaren 20an Tolosagasako ordezkariak, Alberto Gonzalez Gonzalezek, jakinarazi zuen bere txostenean egokia dela proiektuan proposatutako gas sarea.

#### Mankomunitatea:

**Ez du txostenik igorri.**

#### Zerbitzuen arteko koordinazioa:

Urbanizazio honetan garrantzi berezia du zerbitzuen arteko gutxiengo distantzia eta ordena errespetatzeak. Bi arrazoi nagusi daude horretarako: lehenengoa, lur azpiko



garajearen eta urbanizazio bukatuaren arteko distantzia aldakor eta mugatua, eta bigarrena, San Frantzisko 35 zenbakiko garaje sarrera handitzeko aukera.

Nahiz eta garajearen definizioa ez den urbanizazio proiektuan jaso, etxebizitzako proiektuan jasoko da. Eraikitze momentuan etxeak eraikitzen hasi aurretik garajea eta zerbitzuak bukatu behar dira. Hori dela eta, koordinazio zantzetan kontuan hartu beharrekoa da garajearen eragina distantziak aztertzeke unean.

Arazoak saihesteko, koordinazio zangak jaso behar ditu proiektuak. Hauek zerbitzuen arteko gutxiengo distantziak mantenduta diseinatu behar dira, zerbitzuen arloko arautegiak kontuan hartu direla adierazita, eta zerbitzua eta urbanizazio sestraren arteko gutxiengo kota uneoro mantentzen dela bermatu behar dute.

Azterketa horretarako koordinazio zanga marraztu beharko da zerbitzuen multzokatzea edo antolaera aldatzen den heinean.

## **2-Urbanizazio-elementuak, materialak, hiri-altzariak eta eraikuntza-soluzioak**

### o **Materialak:**

-Plazan egoteko sortu nahi den espazioak definizio zehatzagoa eskatzen du. Planoetan eta memorian datozenak ez datoz bat. Beraz, gehiago garatu behar du proiektuak arlo hau.

Gainera, aintzakotzat hartu behar da eremu publikoan lur azpiko garajeko arrapalak edukiko duen eragina. Plazan sortutako malda erabilgarri izan dadin, hor erabilitako altzariak espazio hori plazarako berreskuragarri egin beharko lukete.

-San Frantzisko 35 zenbakiko atariko sarrera eta urbanizazio berriko lotura aztertzea komeni da. Bai argiteriari dagokionez, bai eremu pribatu eta publikoaren loturari dagokionez.

### o **Eraikuntza soluzioak**

-Urbanizazio lanak hasi aurretik gaur egungo eraikina eraitsi behar da. Proiektuak 12. eranskinean eraipen proiektua jaso du. Agiri horrek aparteko azterketa eskatzen duela uste dut.

-Plaza azpiaren zati batean lur azpiko garajeak mugatuko du gainkargaren arabera plazaren erabilpena. Hori dela eta, urbanizazio proiektuak erabilpen gainkarga eta mugatutako eremua jasotzea komeni da.

## **3-Eraikitze datak eta prozesua**

Urbanizazio lanak gauzatzeko 4 hilabeteko epea aurreikusi dute. Aldez aurretik, gaur egungo eraikina eraitsi behar da, eta horretarako 2 aste beharko dituztela adierazi dute.

Eraikitze prozeduran ezinbestekoa da, urbanizazioa eraikitzen hasi aurretik, lur azpiko garajea eraikitzen hastea. Atal hori eraikinen lizentziari lotua dago.





#### 4- Aurrekontuaren laburpena

PROY URB "SUBÁMBITO 13.1 PASEO S FRANCISCO 37 AAINº7" PGOU TOL

Capítulo	Importe
1 ACTUACIONES PREVIAS Y DEMOLICIONES .....	5.997,29
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	5.409,24
3 RED DE SANEAMIENTO	
3.1 CANALIZACIÓN .....	13.736,66
3.2 POZOS Y SUMIDEROS .....	15.957,15
Total 3 RED DE SANEAMIENTO .....	29.693,81
4 RED DE ABASTECIMIENTO	
4.1 CANALIZACIÓN .....	826,23
4.2 TUBERIAS .....	963,65
4.3 MECANISMOS .....	1.213,15
4.4 ARQUETAS DE REGISTRO .....	247,00
4.5 REPOSICIONES .....	123,06
Total 4 RED DE ABASTECIMIENTO .....	3.373,09
5 RED DE ALUMBRADO	
5.1 CANALIZACIÓN Y ARQUETAS .....	2.102,02
5.2 INSTALACIÓN LUMINARIAS .....	10.813,82
Total 5 RED DE ALUMBRADO .....	12.915,84
6 RED ELECTRICIDAD	
6.1 MEDIA TENSIÓN .....	3.664,65
6.2 BAJA TENSIÓN ACOMETIDAS .....	5.303,41
6.3 BAJA TENSIÓN CONEXIÓN RED ACTUAL .....	5.131,58
Total 6 RED ELECTRICIDAD .....	14.099,64
7 RED DE TELECOMUNICACIONES .....	3.544,48
8 RED GAS .....	4.212,91
9 FIRMES Y PAVIMENTOS .....	71.366,49
10 JARDINERÍA .....	6.478,97
11 MOBILIARIO URBANO .....	10.140,56
12 SEÑALIZACIÓN	
12.1 SEÑALIZACIÓN VERTICAL .....	161,70
12.2 SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL .....	65,40
Total 12 SEÑALIZACIÓN .....	227,10
13 CONTROL DE CALIDAD	
13.1 MATERIALES GRANULARES .....	462,31
13.2 MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE .....	118,60
13.3 HORMIGONES .....	326,02
13.4 BALDOSAS Y APLACADOS .....	701,44
Total 13 CONTROL DE CALIDAD .....	1.608,37
14 GESTIÓN DE RESIDUOS .....	10.611,33
15 SEGURIDAD Y SALUD .....	3.618,83
16 DEMOLICIÓN DE EDIFICIO .....	141.176,47
Presupuesto de ejecución material	324.474,42
13% de gastos generales	42.181,67
6% de beneficio industrial	19.468,47
Suma	386.124,56
21% IVA	81.086,16
Presupuesto de ejecución por contrata	467.210,72

#### ONDORIOZTAPENA

Aurreko ataletan azaldutakoaren arabera, proiektuak hainbat arlo aztertzeke ditu. Horiek beste administrazioek egin behar dituzten azterketei ez dietela eragingo uste dut. Beraz, **aldeko txostena egiten da**, eta aldi berean, zuzenketak egiteko eskatzen da.

**LEHENA.-** Urbanizazio proiektua onartzeko, alde zurretik 12. eranskina aztertu behar da (eraikinaren eraispena).

**BIGARRENA.-** Zuzenketak egitea ur-hornidura sarean:

-Ur-aho bat jartzea kale garbiketa lanak eta ureztatze lanak bermatzeko, Kontsorzioak eskatutako ur kontagailua duena.





-Hidrantearen arauen araberako justifikazioa.

**HIRUGARRENA.-** Zuzenketak egitea euri-uren sarean:

-Saretan eta kanaletaren ezaugarri egokiak aukeratzea. Udalak, maiz, arazoak ditu elementu horiek mantentzeko. Batetik, lurra garbitzeko makinek pisu handia dutelako gainazal txikian banatuta, eta horrek, saretan eta kanaletak hondoratzea eragin ohi du. Hori dela eta, saretaren materiala eta obrako exekuzioa bereziki zaindu behar dira, beharrezkoa bada zarpa sistemen bitartez elementuak indartuz. Edozein dela ere aukeratutako sistema, arazo hori saihestuko duela bermatu behar du.

-Saretan eta kanaleta sistemak garbiketa arazoak eman ohi ditu. Hori kontuan hartuta, hartuneetan garbiketa ahalbidetuko duten kutxatila egitea.

-Zuzentzea kontrako bidean marraztutako bi hartuneak. Huste ahalmenari ez eragiteko norabidea berdinean jartzea proposatzen da edo kutxatilan kotaren aldea nahikoa sortzea urak husteko eragozpenik izan ez dezan.

-Ur emarien justifikazioa proiektuan jasotzea. Eremuko euri urek, alde batetik plazakoak eta bestetik eraikinetakoak sortutakoak eta horien araberako hodi eta saretak justifikatzea (ur emari horiekin hodian eta kanaletaren huste ahalmena bat datorrela aztertu behar da).

**LAUGARRENA.-** Zuzenketak egitea argiteria sarean:

-Argi puntuen ezaugarriek inguruan jarritako ereduak berdina edo antzekoak behar dute izan (eremuan eginiko azkeneko urbanizazio lanak San Frantzisko 39.aren aurrean egin dira).

-Argiaren azterketa zuzentzeko neurriak hartu behar dira 1890/2008 Errege Dekretua bete dadin (besteak beste, argi puntuen arteko distantzia egokitu eta puntu bakoitzaren ezaugarriak proposatutakoetara egokitzea).

-Argi puntuen banaketan kontuan hartzea San Frantzisko 35 zenbakiko ordezkariak eginiko proposamena.

**BOSGARRENA.-** Zuzenketak egitea lorazaintzan:

-Gutxienez 1x1 m duten loreontziak jartzea.

-Espezia definitzean, mantenu eta itzal egokia izan dezakeen mota aukeratzea.

-Txorkoen tamainak gutxienez 1x1 metrokoa izan behar du.

-Pasealekuan *Acer* motakoak aukeratzea, *Sunset* motakoak pasealekuan, eta 14/16 perimetroa dutenak, eta eraikinen artean *Acer palmatum Seyru* motakoa edo antzeko ezaugarriak dituenak.

**SEIGARRENA.-** Aztertzea zerbitzuen arteko koordinazioa:

-Koordinazio zangen ebakidura profilak marraztea, bertan adierazita bertikalean zerbitzu motaren arabera jarraitu beharreko ordena eta gutxieneko distantziak: lurzoruarekiko, beste zerbitzuekiko, azterketa horretarako koordinazio zanga marraztu behar da zerbitzuen multzokatzea edo disposizioa aldatzen den neurrian.



Urbanizazio honetan garrantzi berezia du zerbitzuen arteko gutxiengo distantzia eta ordena errespetatzeak. Bi arrazoi nagusi daude horretarako: lehenengoa, lur azpiko garajearen eta urbanizazio bukatuaren arteko distantzia aldakor eta mugatua, eta bigarrena, San Frantzisko 35 zenbakiko garaje sarrera handitzeko aukera.

Nahiz eta garajearen definizioa ez den urbanizazio proiektuan jaso, etxebizitzako proiektuan jasoko da, eraikitzeko momentuan etxeak eraikitzen hasi aurretik garajea eta zerbitzuak bukatu behar dira. Hori dela eta, koordinazio zangetan kontuan hartu beharreko da garajearen eragina distantziak aztertzeke unean.

**ZAZPIGARRENA.-** Aztertzea jarraian jasotzen diren urbanizazio-elementuak, materialak, hiri-altzariak eta eraikuntza-soluzioak.

○ Materialak:

-Plazan egoteko sortu nahi den espazioak definizioa zehaztea.

-Garajeko arrapalak eremu publikoan edukiko duen eragina indargabetzea. Sortutako malda erabilgarri izan dadin, hor erabilitako altzariak espazio hori plazarako berreskuratu behar dute.

-San Frantzisko 35 zenbakiko atariko sarrera eta urbanizazio berriko lotura aztertu behar da.

○ Eraikuntza soluzioak:

○

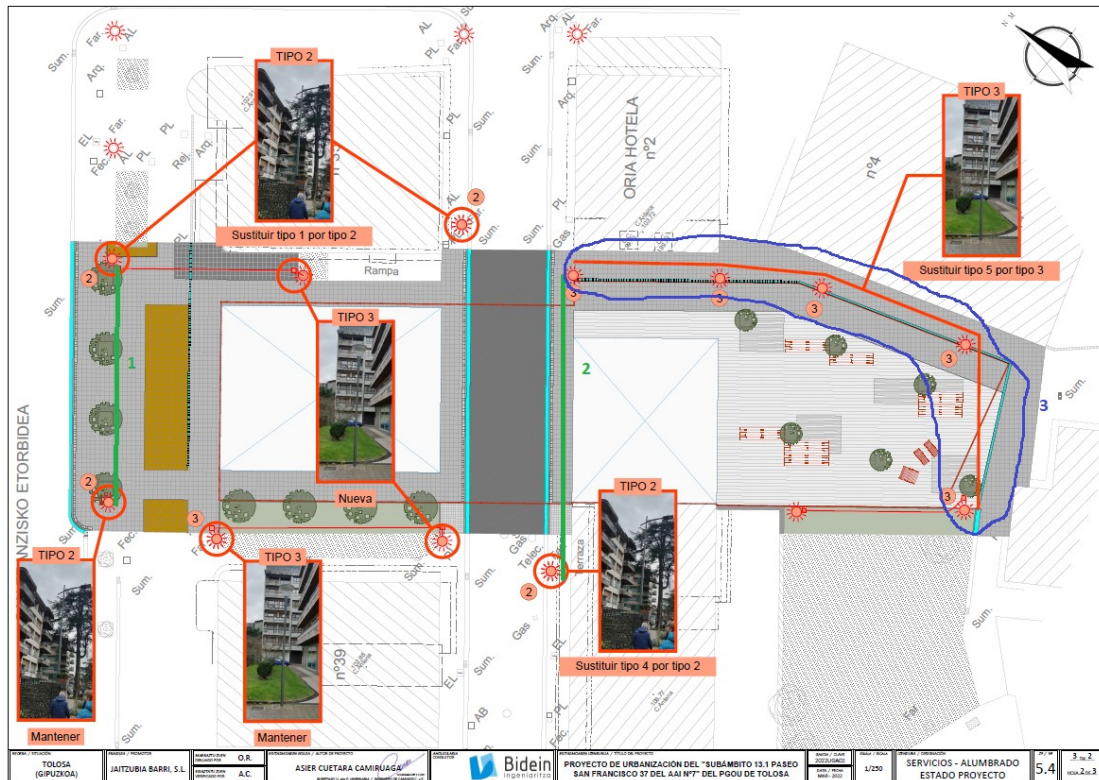
-Urbanizazio proiektuak erabilpen gainkarga eta mugatutako eremua jasotzea komeni da».

**3. UDAL INGENIARIAREN 2022KO MAIATZAREN 30EKO TXOSTENAK (AM22007), LABURBILDUZ, HONAKO HAU DIO:**

**“(…) AZTERKETA TEKNIKO:**

Argiztapen-Azterketa: Erregistro bidez ez dute argiztapen-azterketarik aurkeztu. Sustatzailearekin zenbait hartu-eman izan ondoren argiztapen proposamen berri bat osatu dute eta dagokion argiztapen-azterketa posta bidez jaso dugu, I eranskinean azatzen dena. Proposamen horretan azaltzen diren luminaria modeloak eta kopuruak egokitzat jo dira.

Kanalizazioak: Planoetan proposatzen dituzten 3 kanalizazio berriez gain beste 2 kanalizazio berri gehitzea proposatzen da, existitzen diren argiteria publikoko zenbait zirkuitu elkarrekin lotu ahal izateko, beheko irudian berdez azaltzen direnak. 1. kanalizazio berria existitzen diren kutxatilik lotuz egingo da, 2. kanalizazioarentzat, ordea, kutxatila berriak instalatu beharko dira. Horietaz gain, behean urdinez adierazitako gaur egungo kanalizazioa (3) guztiz berritu beharko da REBT jarraituz.



Kanalizazioen ezaugarriak: REBT betetzeko, lurreko eroalea isolamendurik gabea denean, gutxienez 2 tubo instalatu behar dira (1 lur eroalearentzat eta 1 eroale isolatuarentzat). Tolosan erreserbako tuboak uzteko joera dagoenez, kanalizazioak 3 tubokoak izatea eskatuko da.

Aurrekontua: Aurrekontuan adierazten diren luminarien modeloak ez dira egokiak, deskribapenak zuzendu egin behar dira SF 39-41 ingurunearekin bat etor daitezzen. Era berean, kanalizazioei dagokien partida zuzendu beharko da proposamen berrira egokitu dadin (neurketa berriekin).

### PROPOSAMENA

Urbanizazio proiektuaren argiteria publikoaren atalari behin-behineko onespena ematea, beti ere azterketa teknikoan adierazitako aldaketa eta zuzenketak kontuan hartzeko baldintzapean».

ESKU7de4f190-468a-433e-8bbf-510101bb7aed74



4. **UDAL ARKITEKTOAREN 2022KO EKAINAREN 1EKO TXOSTENAK (IG2022045),  
LABURBILDUZ, HONAKO HAU DIO:**

“(…)

### 3. TXOSTENA

#### 3.1 TXOSTENAREN XEDEA

Txosten honen xedea da San Frantzisko pasealekua 37ko eraikinaren eraisketa proiektua aztertzea, Urbanizazio Proiektuaren eranskin gisa aurkeztu dena.

#### 3.2 AGIRIEN AZTERKETA

##### 3.2.1 PROIEKTUA

Villa Sagrado Corazón, San Frantzisko pasealekua 37ko eraikinaren eraispin proiektua Jon Urrutikoetxea Garcia arkitektoak sinatuta dago, eta ez dago EHAEOak sinatua.

- Proiektuko dokumentuak:
  - 1- Memoria
    - A.1 Eranskina: Fitxa Teknikoak
    - A.2 Eranskina: Osasun eta Segurtasun Azterketa
    - A.3 Eranskina. Hondakin Kudeaketa Azterketa
  - 2- Planoak
  - 3- Baldintza Plegua
  - 4- Aurrekontua

Eraikuntzaren ordenazioari buruzko 38/1999 legearen 2. artikulua xedatutakoaren arabera, gauzatuko diren obrak eraikuntza-obrak dira eta teknikari eskudunak sinatutako proiektua behar dute. 1000/2010 Errege Dekretuko 2. artikulua arabera, proiektuak elkargoak ikus-onetsia egon behar du.

Hartara, aurkeztutako agiriak nahikoa dira eskaera aztertzeko, baina ikus-onetsitakoa aurkeztu beharko dute.

##### 3.2.2 UR AGENTZIAREN ALDEZ AURRETIKO BAIMENA

San Frantzisko 37ko eraikina Oria ibaitik 100 m baino gutxiagora dago; hau da, polizia gunean, eta uholde-arriskua duen gune batean. Eraispin proiektua, «13.1 San Frantzisko pasealekua 37» (azpi)esparruaren Urbanizazio Proiektuko parte da. Urbanizazio proiektuan jasota dago, Xehetasun Azterketan Uraren Euskal Agentziak jarritako baldintzak betetzen direla erakusten duen justifikazioa. Hala ere, Urbanizazio Proiektuaren behin betiko onespena jaso aurretik, eraisketaren Ur- Agentziaren baimena lortu beharko da.



### **3.3 UDAL PLANEAMENDUA**

#### **«13. LASKOAIN» HIRI ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRAK**

San Frantzisko pasealekua 37 eraikina Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak «13. Laskoain» esparruan eta «13.1. San Frantzisko pasealekua, 37» (azpi)esparruan kokatzen du.

«13.1. San Frantzisko pasealekua, 37» (azpi)esparrua hiri lurzoru finkatu gabea da, urbanizazioaren gabezia eta/edo urritasunagatik.

Arau partikularretako 4. GRAFIKOAN, San Frantzisko pasealekua 37 eraikina antolamenduz kanpoko eraikina dela jasotzen da, baita lursailean dauden beste bi eraikin gehigarri ere.

13. LASKOAIN  
**13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37**



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 10 Zb		AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA N° 10
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Horren harira, IV HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUKO atalean ondorengoa aipatzen da:





TOLOSAKO  
UDALA

2022IGBA0014

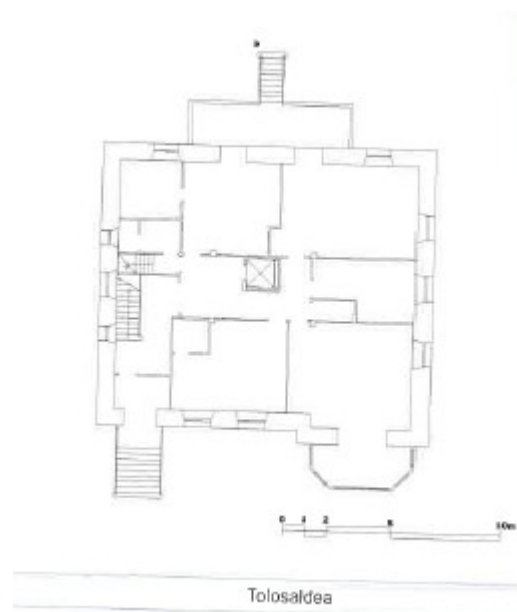
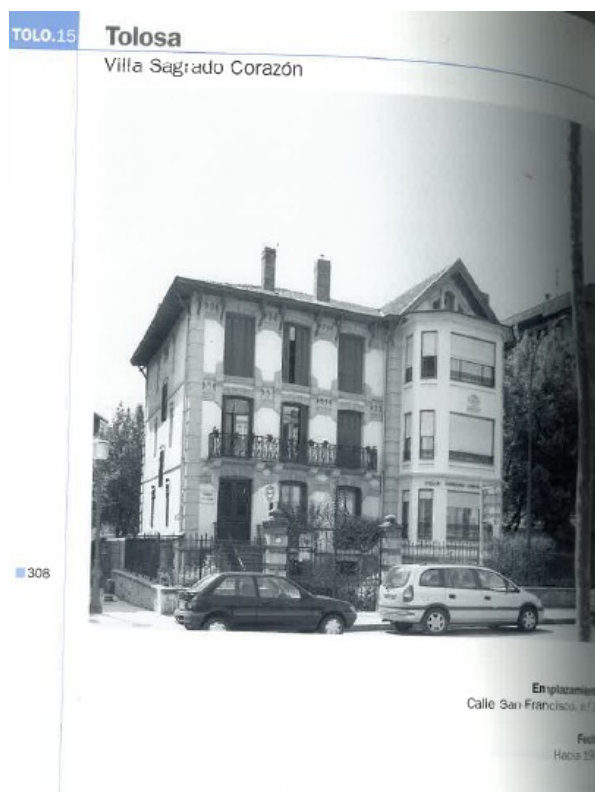
«13.1 S. Frantzisko pasealekua, 37» (azpi)esparruan aurreikusten den eraikuntza berriaren fatxaden formalizazio arkitektonikoan, ordezkatu beharreko egungo eraikuntzaren fatxadek duten konposizio-ezaugarriak eta estilo-ezaugarriak hartuko dira kontuan, eta kokatzen deneko hiri-ingurunearekin harmonizatzeko irizpideak hartuko dira aintzat.

Dena den, VI ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK atalean honako hau jasotzen da:

—Horrez gain, eta aditzera emandakoaren ildotik, bidezkoa irizten den guztietan, San Frantzisko Pasealekuko 37 zenbakiko eraikineko fatxadak mantendu eta zainduko dira, betiere bertan proiektatutako eraikuntza-garapen berriarekin bateragarria bada.

Gauzak horrela, udal teknikarien aldetik uneoro San Frantzisko pasealekuko 37 eraikinaren egungo fatxadak mantentzearen alde egin da, baina ezin da horretara derrigortu, besteak beste, ez dagoelako katalogatuta eta arau partikularrek ordenazioz kanpo izendatzen dutelako.

Egungo eraikinaren balioaren adierazle da Gipuzkoako Foru Aldundiak eta EHAEOK argitaratutako Gipuzkoako (1850-1960) Arkitektura gidan sartua dagoela. Bertan ez da eraikinaren data zehatzik, ez eta egilerik jasotzen.



ESKU7de4f190-468a-433e-8bbf-5101bb7aed74



### **3.4 PROIEKTUAREN AZTERKETA**

Aurkeztutako eraisketa proiektuaren arabera, eraispen lanetan, San Frantzisko pasealekua 37 eraikina eraistez gain, lursailean dagoen kotxe-tokia eta lanabesetarako txabola ere eraistea aurreikusten da, lursailaren itxitura horma eta zenbait zoladurekin batera. Eraitsiko diren elementuen ezaugarriak:

Lursaila:

- 1.500 m<sup>2</sup> inguruko azalera du.
- Perimetroan 1,5 m eta 2 m arteko harlangaitzezko pareta du. Fatxada nagusian, atea eta forjazko burdin sareak dauzka. Perimetro hau mantendu egingo da, eta «13.1. San Frantzisko pasealekua, 37» (azpi)esparruaren garapenak egokien kontsideratzen den unean eraitsiko da.
- Orubean dauden zoladura ezberdinak ere eraitsiko dira.

San Frantzisko pasealekua 37 eraikina, Villa Sagrado Corazón

- 225 m<sup>2</sup>-ko okupazioa. (15,2 m zabalera eta 13,55 m sakonera + begiratokia)
- Solairuak: Sotoa, behe oina eta bi oin altu.
- Azalera eraikia: 900 m<sup>2</sup>
- Bolumena: 2.700 m<sup>3</sup>
- Estalkia: Hiru isurikoa, txapituladuna.
- Izan dituen erabilerak:
  - San Bizente Paulekoaren Karitateko alaben antzinako egoitza erlijioso.
  - Erruki Etxea
  - Gurutze gorriko egoitza, duela urte gutxira arte.
- Egitura: 70-90 cm inguruko harlangaitzezko karga hormak fatxadetan eta hormigoi armatuzko egitura barruan (1985eko eraberritzearen ondorioz). Estalkiko egitura zurezkoa da.
- Alerorako garaiera: 12,2 m (planoetan)
- Eraikinaren garaiera: 16,4 m (kaleko kotatik teilatu gailurrera, 15,51 m)

Eraikuntza gehigarriak.

- Autoarentzako eraikina
- Lanabesetarako txabola
- Bi eraikinak oin bakarrekoak dira eta guztira 36 m<sup>2</sup> inguru dituzte.

Eraispen lanak egiteko, ibilgailuentzako sarbidea San Frantzisko kaletik egitea planteatzen dute, lursailak duen beste sarbidea, Pedro Tolosa pasealekukoa, oso estua delako (memoriako beste atal batean makinaria Pedro Tolosa pasealekutik sartzea proposatzen dute). Dena den gai hau udal teknikariek adostuko dutela aipatzen dute, ahalik eta kalte gutxien eragiteko.

Eraisketa lanak egin aurretik, azpiegituren hartuneak deskonektatuko direla aipatzen du, horretarako hornitzaile bakoitzarekin adostuz, eta eraisketarako argi indarra eta ur hartunea izatea beharrezkoak direla adierazten du. Eraisketa eremua egungo perimetroarekin mugatuko dela aipatzen da, beharreko pasabideak irekiz, eta soilik baimendutako langileak sartzeko aukera jarrita.





Eraisketak hasi aurretik, altzari, barne eta kanpo arotzeriak eta kendu daitezkeen gainerako elementuak kentzea aurreikusten dute.

Eraisketa, bitarteko mekanikoekin goitik behera eta elementuz elementu egitea aurreikusten dute. Eraisketa 0 kota arte egingo dela jasotzen da. Kontutan izanda eraikinaren sotoko solairua kaleko kota baina beherago dagoela, ondorioztatzen da eraisketa amaitutakoan geratuko den orubean desnibel hau geratuko dela. Behin eraisketa amaitutakoan, behar diren segurtasun neurriak hartu beharko dira inork kalterik ez izateko.

Eraisketak egiteko epea 2 astekoa aurreikusten dute.

### **3.5 SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37 ERAIKINA**

Aipatu bezala, egungo eraikinari arkitektura aldetik balioa aitortzen zaio, nahiz eta Planeamenduak babesik ez eman. Hori horrela eta eraisketak galera bat dakarrenez, eraikinaren lekukotza behar bezala jasota geratzeko helburuarekin, Ondarearen Proiektu tekniko bat egin beharko da. Proiektuak eraikina deskribatuko du, idatziz, planoz eta argazkiz.

### **3.5 AURREKONTUA**

Aurrekontuaren gainean, aipatu beharrekoa da Hondakin kudeaketa eta Osasun eta Segurtasun atalak aurrekontuko kapitulu gisa agertu behar direla. Aurkeztutako dokumentazioaren arabera, honako hau litzateke, beraz, Egikaritze Materialaren Aurrekontua:

• 1 eta 2 kapitulua	<b>128.135,00 €</b>
• Hondakin kudeaketa	<b>9.501,00 €</b>
• Osasun eta Segurtasuna	<b>5.057,44 €</b>
• <b>GUZTIRA:</b>	<b>142.693,44 €</b>

Zuzenketa hau jasoko duen aurrekontua aurkeztu beharko da.

## **4. ONDORIOA**

Ondorioz, aurretik idatzitako guztian oinarrituta, **ALDEKO** txostena idatzi da urbanizazio Proiektuaren 12. eranskinari dagokionez (eraikinaren eraispin proiektua), honako baldintza hauekin:

- Urbanizazio proiektuaren behin betiko onarpena eman ahal izateko, ondorego dokumentazio hau aurkeztu beharko da:
  - Eraikinaren Ondare proiektua aurkeztu beharko da, egungo eraikinaren lekukotza jasota geratu dadin. Proiektuak eraikina deskribatuko du, idatziz, planoz eta argazkiz.
  - Ur- Agentziaren baimena aurkeztu beharko da.



- EHAEOK ikus-onetsitako Eraispén Proiektua aurkeztu beharko da. Bertan aurrekontua zuzendu beharko da, eta Hondakin Kudeaketa eta Osasun eta Segurtasun atalak aurrekontuko kapitulu gisa jasoko dira.
- Eraispén obrak egiterakoan:
  - Obra babesteko neurriak hartu beharko dira. Babesteko, babes- edota segurtasun-hesiak jarriko badira, horiek Urbanizazio, Eraikuntza, eta Ingurumena, Paisaia eta Natura Babesteko Udal Ordenantzen 58. artikulua beteko dute. Obrako itxitura udal teknikariek adostu beharko da, eta trafikoari edo oinezkoari eragin diezaieketen proposamenek Udaltzaingoaren onarpena beharko dute.
  - Eraispénaren eraginak mugatzeko behar diren neurriak hartu beharko dira, bizilagunek ahalik eta eragozpen gutxien izan ditzaten. Hortaz, obrak gauzatzean, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; xurgatzeko mekanismoak; iragazkiak; biltegi-ratutako materiala eta garraioko karga estaltzea; egokitzat jotzen den beste edozein), eraispén-tako materialen kargako eta garraioko, eta abarreko hauts-isuriak eta partikula solido esekien isuriak gutxitzeko edo ezabatzeke.
  - Eraispénak dirauen bitartean eta eraispénaren ondoren ere, inguruko eraikinek zerbitzuak izatea eta argiteria publikoa egotea bermatu beharko da. Konpainia hornitzaile ezberdinekin adostuko da zer eta nola egingo den zerbitzuak mantentzeko.
  - Obra amaitzean, ingurunea garbi eta egoera txukunean geratu beharko da, eta lursaila itxita utziko da, Urbanizazio, Eraikuntza, eta Ingurumena, Paisaia eta Natura Babesteko Udal Ordenantzek baimendutako itxitura batez itxita. Proiektuaren arabera, egungo harlangaitzezko horma mantenduko da, baina bestelako itxiturarik jarri behar bada, jarriko den itxitura udal teknikariek adostu beharko da.
  - Eraispénena amaitutakoan mantenduko diren elementuak (perimetroko hormak), kalterik izan gabe eta segurtasunez mantentzeko beharrezkoak diren neurriak hartu beharko dira. Lursail barruan ere eraikinaren sotoko desnibelak kalterik ez eragiteko behar diren segurtasun neurriak hartu beharko dira».

## ZUZENBIDEZKO OINARRIAK

I. Urbanizazio-proiektuak urbanizazio-obren xehetasun teknikoak zehazten dituzten obra-proiektuak dira. Behar besteko zehaztasunez idatzi behar dira, erredaktorea ez den beste teknikari baten zuzendaritzapean exekutatu ahal izateko.

II. Honako hauek ezartzen dute aplikatu beharreko legeria:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147, 194 eta 196. artikulua.



- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikulua.

**III.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 194.3 artikuluekin bat etorriz, urbanizazio-proiektuek honako agiri hauek bildu behar dituzte:

- Obren ezaugarriak deskribatzen dituen memoria.
- Proiektu- eta xehetasun-planoak.
- Neurketak.
- Aurrekontuak.
- Obra eta zerbitzuen baldintzen agiria.
- Segurtasun- eta kalitate-azterlanak, -programak eta -planak.

**IV.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147.1 artikulua ezartzen duenez, egikaritze-unitate batean dauden lursailen jabeek honako urbanizazio-karga hauek izango dituzte:

- Bide-lanak: galtzadak berdintzea, finkatzea eta zolatzea, espaloiak eraikitzea eta zintatzea, mugikortasun urriko pertsonen irisgarritasuna errazteko beharrezko obrak barne, eta bide edo espaloiaren lurpean zerbitzuetarako kanalizazioak eraikitzea.
- Saneamendu-obrak: kolektore orokorrak eta partzialak eraikitzea, hartuneak, estoldak, euri-uretarako hustubideak eta araztegiak, egikaritze-unitateari dagokion proportzioan.
- Ur-hornidurako zerbitzu publikoak instalatzeko eta funtzionatzeko obrak, besteak beste, edateko ura eta suteen aurkako ureztatze-ura eta ur-hartuneak etxean banatzeko zerbitzuak, eta energia-hornidurako zerbitzuak. Horien artean daude eroanbidea, banatzeko eraldaketa eta banaketa, bai eta argiteria publikoa, telekomunikazioak eta antolamenduak aurreikusitako beste edozein ere.
- Lorategiak eta zuhaitzak jartzeko obrak, bai eta hiri-altzariak, parkeak, lorategiak eta bide publikoak jartzeko obrak ere.
- Proiektu teknikoak idaztea eta nahitaezko iragarkiak argitaratzea antolamendu xehaturako eta urbanizazio eta birpartzelazio proiektuetarako beharrezkoak diren garapen-plangintzako tresnen administrazio-izapidetzean.
- Urbanizatzeko jarduketaren sustapen- eta kudeaketa-gastuak, urbanizatzailaren enpresa-onura barne, hala badagokio.
- Etxebizitza birkokatzeko eta jarduerak berriro instalatzeko kalte-ordainak eta gastuak, antolamenduaren egikaritzearen ondorioz eraitsi behar diren eraikin eta eraikuntzei dagozkienak, eskubideen jabe edo titularrei dagozkienak barne, baita antolamenduarekin bateraezinak direlako desagertu behar diren landaketa, obra eta instalazioei dagozkienak ere.
- Gauzatu beharreko hirigintza-antolamenduan edo jarduketa-programan berariaz hala aurreikusten denean, gainera, egikaritze-unitatetik kanpoko azpiegitura-obrak eta zerbitzuak, bai unitatearen sareak udaleko edo udalaz gaindiko sare orokorrekin behar bezala lotzeko, bai horien funtzionaltasuna mantentzeko, bai lursailei ezartzen zaizkien beste edozein karga osagarri jartzeko.
- Eragile urbanizatzailari eta ondoriozko orubeen jabeek dagozkien urbanizazioa kontserbatzeko gastuak, administrazioak egindako obrak jaso arte.



**V.** Urbanizazio-proiektua egiteko 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.

**VI.** Prozedura honako hau da:

- A. Urbanizazio-proiektua izapidetzeko eta onartzeko ekimen pribatua aurkeztu eta Udalak izapidetzeko onartu ondoren, Udaleko zerbitzu teknikoek aurkeztutako proiektuaren berri emango dute.

Kasu honetan, udaleko teknikariek egin dituzte euren aldeko txostenak (AE22020, AM22007, IG2022045), baina baldintzatuak daude egin beharreko aldaketa zein zuzenketetara edota aurkeztu beharreko dokumentazioetara.

- B. Alkateak, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.j) artikularekin bat etorriz, hasierako onespena emango dio urbanizazio-Proiektuari.

Tolosako Udalean, ordea, eskuduntza hori Tokiko Gobernu Batzordeari eskualdatu zitzaion 2019/1228 Alkatetza Dekretuz. Hortaz, organo horri dagokio hasierako onespena ematea.

- C. Era berean, urbanizazio-proiektua hasieran onetsi ondoren, jendaurrean jarriko da hoguei egunez, udaletxeko ediktu-oholean eta lurralde historikoko aldizkari ofizialean iragarkia jarrita eta lurralde historikoan hedapen handiena duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 196.2 artikularen arabera. Halaber, eskuragarri egongo da Udalaren egoitza elektronikoan.

Hori guztia urbanizazio-proiektuaren lurralde-eremuan dauden lursailen jabeei zitzazio pertsonala eginda.

Jendurreko erakustaldian, espedientea aztertu nahi duen edonoren esku geratuko da, egoki irizitako alegazioak eta iradokizunak aurkez ditzan.

- D. Jendurreko informazioa amaitutakoan eta alegazioak ikusita, alkateak (kasu honetan, Tokiko Gobernu Batzarrak) behin betiko onartuko du urbanizazio-proiektua, hasierako onespeneren ondorengo jendurreko informazioaren izapidea amaitzen denetik bi hilabeteko epean.

Epe hori igaro eta ebazpenik eman ez bada, ulertuko da behin betiko onarpena administrazio-isiltasunez eman dela.

- E. Ebazpena interesdunei jakinaraziko zaie, eta lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da.



## AZTERKETA JURIDIKOA

«13.1 San Frantzisko pasealekua 37» azpiesparruaren inguruan aurkeztutako urbanizazio-proiektuak aplikatu beharreko legean ezarritako zehaztapen materialak eta formalak betetzen ditu, beraz, egokia da hasierako onespena ematea.

Hala eta guztiz ere, kontuan izanik udal teknikarien txostenetan (AE22020, AM22007, IG2022045) jasotakoak, beharrezkoa izango da behin betiko onespena eman aurretik proposatutako aldaketak zein zuzenketak urbanizazio-proiektuan jasotzea.

Aurreko guztia ikusita, eta kontuan izanik udal teknikariek egindako txosten teknikoak zein juridikoa, aplikatu beharreko lege-xedapenak 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» azpiesparruko urbanizazio-proiektuari, baldintza honekin:

**BEHIN BETIKO ONESPENA eman aurretik, zuzendutako dokumentua aurkeztu beharko da aldaketa hauek txertatuta:**

### 1. Zuzenketak egitea ur-hornidurari sarean:

- Ur-aho bat jartzea kale garbiketa lanak eta ureztatze lanak bermatzeko. Kontsorzioak eskatutako ur kontagailua duena.
- Hidrantearen arauen araberako justifikazioa.

### 2. Zuzenketak egitea euri-uren sarean:

- Sareten eta kanaletaren ezaugarri egokiak aukeratzea. Udalak, maiz, arazoak ditu elementu horiek mantentzeko. Batetik, lurra garbitzeko makinek pisu handia dutelako gainazal txikian banatuta, eta horrek, sareta eta kanaletak hondoratzea eragin ohi du. Hori dela eta, sareten materiala eta obrako exekuzioa bereziki zaindu behar dira, beharrezkoa bada zarpa sistemen bitartez elementuak indartuz. Edozein dela ere aukeratutako sistema arazo hori saihestuko duela bermatu behar du.
- Sareta eta kanaleta sistemak garbiketa arazoak eman ohi ditu. Hori kontuan hartuta, hartunetan garbiketa ahalbidetuko duten kutxatilik egitea.
- Zuzentzea kontrako bidean marraztutako bi hartuneak. Huste ahalmenari ez eragiteko norabide berdinean jartzea proposatzen da edo kutxatilan behar besteko aldea sortzea kotan, urak husteko eragozpenik izan ez dezan.



- Ur emarien justifikazioa proiektuan jasotzea. Eremuko euri urek, alde batetik plazakoak eta bestetik eraikinetakoak sortutakoak eta horien araberako hodi eta sareak justifikatzea (ur emari horiekin hodiak eta kanaletaren huste ahalmena bat datorrela aztertu behar da).

### 3. Zuzenketak egitea argiteria sarean:

- Argi puntuen ezaugarriek inguruan jarritako ereduak berdinak edo antzekoak behar dute izan (eremuan eginiko azkeneko urbanizazio lanak San Frantzisko 39 zenbaki aurrean egin dira).

- Argi-azterketa zuzentzeko neurriak hartu behar dira 1890/2008 Errege Dekretua bete dadin (besteak beste, argi puntuen arteko distantzia egokitu eta puntu bakoitzaren ezaugarriak proposatutakoetara egokitzea).

- Argi puntuen banaketan kontuan hartzea San Frantzisko 35 zenbakiko ordezkariak eginiko proposamena.

- Proposatzen diren hiru kanalizazio berriez gain beste bi kanalizazio berri gehitzea, existitzen diren argiteria publikoko zenbait zirkuitu elkarrekin lotu ahal izateko. Horiez gain, gaur egungo kanalizazioa guztiz berritu beharko da REBT jarraituz.

REBT betetzeko, lurreko eroalea isolamendurik gabea denean, gutxienez 2 tubo instalatu behar dira (1 lur eroalearentzat eta 1 eroale isolatuarentzat). Tolosan erreserbako tuboak uzteko joera dagoenez, kanalizazioak 3 tubokoak izatea eskatuko da.

- Aurrekontuan adierazten diren luminarien modeloak ez dira egokiak, deskribapenak zuzendu egin behar dira SF 39-41 ingurunearekin bat etor daitezten.

Era berean, kanalizazioei dagokien partida zuzendu beharko da proposamen berrira egokitu dadin (neurketa berriekin).

### 4. Zuzenketak egitea lorezaintzan:

- Gutxienez 1x1 m-ko neurria duten loreontziak jartzea.

- Espeziea definitzeko mantenu eta itzal egokia izan dezakeen mota aukeratzea.

- Txorkoen tamainak, gutxienez, 1x1 metrokoa izan behar du.

- Pasealekuan *Acer* motakoak aukeratzea, *Sunset* motakoak pasealekuan, eta 14/16 perimetroa dutenak, eta eraikinen artean *Acer palmatum Seyru* motakoa edo antzeko ezaugarriak dituenak.



## 5. Aztertzea zerbitzuen arteko koordinazioa:

- Koordinazio zangen ebakidura profilak marraztea, bertan adierazita bertikalean zerbitzu motan arabera jarraitu beharreko ordena eta gutxieneko distantziak: lurzoruarekiko, beste zerbitzuekiko, Azterketa horretarako koordinazio zanga marraztu beharko da zerbitzuen multzokatzea edo antolaera aldatzen den neurrian.

Urbanizazio honetan, garrantzi berezia du zerbitzuen arteko gutxiengo distantzia eta ordena errespetatzeak. Bi arrazoi nagusi daude horretarako: lehenengoa, lur azpiko garajearen eta urbanizazio bukatuaren arteko distantzia aldakor eta mugatua, eta bigarrena, San Frantzisko 35eko garajeetarako sarrera handitzeko aukera.

Nahiz eta garajearen definizioa ez den urbanizazio proiektuan jaso, etxebizitzako proiektuan jasoko da, eta eraikitze momentuan etxeak eraikitzen hasi aurretik garajea eta zerbitzuak bukatu behar dira. Hori dela eta, koordinazio zangetan kontuan hartu beharrekoa da garajearen eragina distantziak aztertzeko ulean.

## 6. Aztertzea jarraian jasotzen diren urbanizazio-elementuak, materialak, hiri-altzariak eta eraikuntza-soluzioak.

- Materialak:

- a) Plazan egoteko sortu nahi den espazioak definizioa zehaztea.
- b) Garajeko arrapalak eremu publikoak edukiko duen eragina indargabetzea. Sortutako malda erabilgarri izan dadin hor erabilitako altzariak espazio hori plazarako berreskuratu behar du.
- c) San Frantzisko 35 zenbakiko atariko sarrera eta urbanizazio berriko lotura aztertu behar da.

- Eraikuntza soluzioak:

- Urbanizazio proiektuak erabilpen gaitasuna eta mugatutako eremua jasotzea komeni da.

## 7. Urbanizazio-proiektuaren 12. eranskinari (eraikinaren eraispin proiektua) dagokionez:

- Eraikinaren Ondare proiektua aurkeztu beharko da, egungo eraikinaren lekukotza jasota geratu dadin. Proiektuak eraikina deskribatuko du, idatziz, planoz eta argazkiz.

- EHAEOk ikus-onetsitako Eraispin Proiektua aurkeztu beharko da. Bertan aurrekontua zuzendu beharko da, eta Hondakin Kudeaketa eta Osasun eta Segurtasun atalak aurrekontuko kapitulu bezala jasoko dira.





**BIGARRENA.- Eraispen obrak egiterakoan honakoak bete beharko dira:**

- Obra babesteko neurriak hartu beharko dira. Babesteko, babes- edota segurtasun-hesiak jarriko badira, eta horiek Urbanizazio, Eraikuntza, eta Ingurumena, Paisaia eta Natura Babesteko Udal Ordenantzen 58. artikulua beteko dute. Obrako itxitura udal teknikariek adostu beharko da, eta trafikoari edo oinezkoei eragin diezaieketen proposamenek Udaltzaingoaren onarpena beharko dute.

- Erasispenaren eraginak mugatzeko behar diren neurriak hartu beharko dira, bizilagunek ahalik eta eragozpen gutxien izan ditzaten. Hortaz, obrak gauzatzean, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; xurgatzeko mekanismoak; iragazkiak; biltegirotutako materiala eta garraioko karga estaltzea; egokitzat jotzen den beste edozein), eraispenetako materialen kargako eta garraioko, eta abarreko hauts-isuriak eta partikula solido esekien isuriak gutxitzeko edo ezabatzeko.

- Erasispenak dirauen bitartean eta eraispenaren ondoren ere, inguruko eraikinek zerbitzuak izatea eta argiteria publikoa egotea bermatu beharko da. Konpainia hornitzaile ezberdinekin adostuko da zer eta nola egingo den zerbitzuak mantentzeko.

- Obra amaitzerakoan, ingurunea garbi eta egoera txukunean geratu beharko da, eta lursaila itxita utziko da Urbanizazio, Eraikuntza, eta Ingurumena, Paisaia eta Natura Babesteko Udal Ordenantzek baimendutako itxitura baten bidez. Proiektuaren arabera, egungo harlangaitzezko horma mantenduko da, baina bestelako itxiturarik jarri behar bada, jarriko den itxitura udal teknikariek adostu beharko da.

- Erasispena amaitutakoan mantenduko diren elementuak (perimetroko hormak), kalterik izan gabe eta segurtasunez mantentzeko beharrezkoak diren neurriak hartu beharko dira. Lursail barruan ere eraikinaren sotoko desnibelak kalterik ez eragiteko behar diren segurtasun neurriak hartu beharko dira.

**HIRUGARRENA.- Ohartaraztea nahitaez Ur-Agentziaren baimena aurkeztu beharko dela.**

**LAUGARRENA.-** Jakinarazpena egiten denetik, gehienez ere, 3 hilabeteko epea ezartzea dokumentazioa zuzentzeko.

**BOSGARRENA.-** Urbanizazio Proiektua hogeitun egunez jendaurrean jartzea, Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean iragarki bat argitaratuz eta lurralde historikoan zabalkunderik handiena duten egunkarietan argitaratuz, egoki iriztitako alegazioak eta iradokizunak aurkez daitezten. Interesdunen eskura egongo da, halaber, udal honetako iragarki-oholean eta egoitza elektronikoan.



TOLOSAKO  
UDALA

2022IGBA0014

**SEIGARRENA**.- Ebazpena interesdunei zein eraginpeko lursailen jabeei zuzenean jakinaraztea.

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

**O.e.  
ANTOLAKUNTZAKO  
ZINEGOTZI DELEGATUA**

**IDAZKARIA**



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2022IGBA0014-San Frantzisko 37 urbanizaz-proiektua/San Frantzisko 37