

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

AURKIBIDEA

“A” DOKUMENTUA. MEMORIA	3
1. SARRERA	3
1.1. AURREKARIAK	3
1.2. INDARREKO PLANGINTZA OROKORRA	3
1.3. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA HIRIGINTZA-FIGURA GISA JUSTIFIKATZEA	15
1.4. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDEA	20
1.5. SUSTAPENA	21
1.6. PROIEKTUAREN EGILEAK	21
1.7. ANTOLAMENDU-EREMUA	21
1.8. HASIERAKO ONARPENA. JENDAURREKO ERAKUSTALDIA ETA TXOSTEN SEKTORIALAK	22
2. HIRIGINTZA-INFORMAZIOA	24
2.1. EGUNGO EGOERAREN HIRIGINTZA-ANALISIA	24
2.1.1. Kokapena	24
2.1.2. Topografia eta mugak	24
2.1.3. Egungo erabilerak. Jabetzaren egitura	25
2.1.4. Egun dauden azpiegiturak	27
3. ANTOLAMENDUA	29
3.1. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK	29
3.2. ANTOLAMENDU OROKORRA	39
3.3. KONTUAN HARTUTAKO ANTOLAMENDU-ALTERNATIBAK ETA HORIEN INGURUMEN-INPAKTUA	40
3.4. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN EZAUGARRIAK ETA ERABILERA-PARAMETROAK	51
3.4.1. Azaleren banaketaren taula	51
3.4.2. Lurzoruaren jabariaren eta erabileren taula	51
3.4.3. Kalifikazio xehatuaren taula	52
3.4.4. Proposatutako eraikigarritasunaren laburpena	53
3.5. URBANIZAZIOA ETA ZERBITZU-AZPIEGITURAK	54
3.5.1. Urbanizazio orokorra	54
3.5.2. Zerbitzu-azpiegiturak	54
3.6. LEGE- ETA KUDEAKETA-ZEHAZTAPENAK	56



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

3.6.1. Plana indarreko araudira egokitzea	56
3.6.2. Lurzoruaren kategorizazioa eta jarduketa mota	56
3.6.3. Estandarrak betetzea: berdeguneak, espazio libreak, tokiko zuzkidurak, aparkalekuak eta landaredia	57
3.6.4. Eraikigarritasuna udalerriri lagatzea	60
3.6.5. Antolamenduz kanpoko eraikinak	60
“B” DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK	61
“C” DOKUMENTUA. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERKETA	75
“D” DOKUMENTUA. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA	79
“E” DOKUMENTUA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA	88
“F” DOKUMENTUA. GENERO-INPAKTUAREN AZTERKETA	96
“G” DOKUMENTUA. ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA	100
“H” DOKUMENTUA. EGIKARITZE-LABURPENA	103
“I” DOKUMENTUA. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA (AURKIBIDEA)	107
I. ERANSKINA. AZTERKETA AKUSTIKOA	



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

"A" DOKUMENTUA: **MEMORIA.**

1. SARRERA.

1.1. AURREKARIAK.

Tolosako udalerrriak Hiri Antolamenduko Plan Orokorra du antolamendu orokorreko hirigintza-tresna gisa. Tolosako Udalak, 2009ko martxoaren 3an egindako osoko bilkuran, plana behin betiko onartu zuen, eta 2009ko martxoaren 31ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 60. zenbakian argitaratu zuen. Aztergai dugun esparrua Tolosako udalerrian honela izendatutakoa da: **«24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparrua, «24 Iurre» hirigintza-esparruaren barruko jarduketa integratua.** Iurramendi Pasealekua 61.369 m²-ko azalera duen azpiesparru etena da, eta 19. Jarduketa Integratuko Esparrua (AAI 19) osatzen du Tolosako HAPOan.

1.2. INDARREKO PLANGINTZA OROKORRA

Azpiesparrua arautzen duen indarreko hirigintza-araubidea 24. Iurre hirigintza-esparruko Arau Partikularrean (Hirigintza Fitxa) definituta dago. Hona hemen haren edukia:

«24. IURRE» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Araxes eta Oria ibaiek bat egiten duten ingurunean kokatzen da esparrua, bi ibilgu horien, «14. Berazubi - Kondeko Aldapa (Bikoitiak)» hirigintza-esparruaren, «N-I» errepidearen eta Iruña Etorbidearen artean, hain zuzen ere.

Guztira 210.745 m² inguruko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Orokorrean, gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren errealitateetako asko finkatzen dira, baina esparruko zenbait zati hirigintza alorrean berritzea eta berriro kualifikatzea planteatu da, baita esparruko espazio esanguratsu batzuk zuzkidura-erabilera publikoetara bideratzea ere.

Zehazki, helburu orokor horiek honakoen gisako beste helburu zehatzagoen bitartez gauzatzen dira:



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

- *Iurramendi egoitza finkatzea, eta hari lotzen zaion lursaila berriro mugatzea.*
- *Iurramendiko parke publikoa aurreikustea, gaur egun izen bereko egoitzarekin lotzen diren eta eraikuntzarik ez duten lurren zatirik handienak osatuko du parke hori.*
- *Iurramendi Pasealekua hirigintza alorrean berriro antolatzea eta kualifikatzea, eta, horren osagarri gisa, Pasealeku horretan 156 etxebizitza inguruko bizitegi-garapen berria aurreikustea. Dena den, finkatu egiten dira Iurramendi Pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakietan dauden eraikuntza nagusiak.*
- *Aurreko proposamenak osatzea –zehazki, Iurramendiko parke publikoaren antolamenduarekin eta izen bereko pasealekuaren ertzeko bizitegi-garapen berriarekin lotzen direnak–, eta Amaroitz auzoa eta hiri-ingurunea behar bezala lotzeko kalitatezko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak gauzatzea.*

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 102.371 m²).

111. «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Guztizko hirigintza-eraikigarritasuna:

– *Sestra ganean: 14.040 m²(s).*

– *Sestrapean: 17.580 m²(s).*

b) Eraikuntzako gehieneko solairu kopurua:

– *Sestra ganean: IV + atikoa (a).*

– *Sestrapean: III.*

B. Erabilera-baldintzak.

a) *Plan Orokor honetan «A.20 Eraikuntza-irekiko bizitegi-zonetarako» orokorrean ezarritako erabilera-baldintzak dira.*



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrean, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

Aipatutako merkataritza-erabilerak baino kategoria handiagoko merkataritza-erabilerak baimentzeari eta ezartzeari dagokionez, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretan «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona globalerako» orokorrean ezarritakoari jarraituko zaio.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 828 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (% 20): 2.642 m²(s).

* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona.

* Erregimen berezikoa (UETB): 2.643 m²(s).

* Erregimen orokorrekoa (UETO): 1.321 m²(s).

(2,2-ko salmenta-koefizientea, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren gainean).

* Etxebizitza tasatua guztira (% 30): 3.964 m²(s).

* Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (% 50): 6.606 m²(s).

* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 13.212 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 14.040 m²(s).

1.1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eraikuntzen eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eraikuntzen —baita gauzatu gabeen— emaitzakoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Hiri-plangintza horretan ezarritako baldintzekin eta



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

ezaugarriekin (lerrokadurarekin, solairu kopuruarekin, altuerarekin, etab.) finkatzen dira gaur egungo eraikuntzak.

— *Sestrapean: Eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen diren baldintzetan eraiki daitezkeenak.*

b) *Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera:*

— *Sestra gainean:*

Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan dauden eta aurreikusten diren eraikuntzen altuera eta solairu kopurua arautzen duten parametroak finkatzen dira, betiere hiri-plangintza horretan ezarritako baldintzetan.

— *Sestrapean: Bi (2) soto-solairu.*

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 8.709 m²).

Plan honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak, eta ez da hornitegirik eta gasolindegirik baimentzen.

1.3. «F.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra». (Azalera: 48.510 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

1.4. «G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 51.155 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Iurramendi Pasealekua eta haren ingurunea —Martín J. Iraola bidea eta Iruña Etorbidearekiko topagunea barne— berriro moldatzearen eta urbanizatzearen testuinguruan, Amarotz auzoaren eta hirigunearen arteko konexioa hartu beharko da aintzat esparru hau zeharkatzen duen tartean. Horretarako, kalitatezko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sare egokiak antolatu eta gauzatuko dira.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

— «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan proiektatutako bizitegi-garapen berria Plan Orokor hau onartu eta lehenengo laurtekoan sustatuko da.

— (Azpi)esparru horretan aurreikusten den bizitegi-garapen berria bertan aurreikusten den hiri-parke publikoarekin lotzen da, gutxienez Udalak parke horretarako lurak lortzeari dagokionez.

Ildo horretatik, parkera zuzentzen diren lurak bizitegi-garapen berriaren eraginpean dauden lurrek osatutako jardun integratuko esparruarekin lotuko dira, bai horretan sartuko direlako, bai horri atxikiko zaizkiolako.

Era berean, etorkizunean bizitegi-garapen horren eraginpean dauden lurak barne hartuko dituen gauzatze-unitateari lotuko zaizkio parkeko lurak, bertan sartuko direlako edo horiei atxikiko zaizkiolako.

— Jardun integratuko esparrua konfiguratzearen ondorioetarako, bizitegi-garapenaren eta parke publikoaren eraginpean dauden lursailez gain, Amarotz Auzoa hirigunearekin lotuko duten oinezkoentzako eta txirrindularientzako sarearen eraginpean dauden lursailak —hirigintza-esparru hau zeharkatzen duen tartean— ere egongo dira lotuta edo atxikita esparru harekin.

B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

– Udalak lagapen bidez lortuko ditu «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan aurreikusten diren zuzkidura publiko orokorretarako lurrak, bertan proiektatzen den bizitegi-garapen berria gauzatzearen testuinguruan.

Lagapen hori parke publiko berrira ez ezik, (azpi)esparru horretan aurreikusten diren bide-sistema orokorrerako lurretara ere zabalduko da.

– Bide-sistema orokor horrekin lotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea eta ordaintzea –bertan aurreikusten diren oinezkoentzako eta txirringidularientzako sareak barne– bizitegi-garapen berriarekin lotzen den urbanizazio-kargatzat hartuko dira.

– Parke publiko orokor berria urbanizatzeko eta egokitzeko obrak eta jardunak ordaintzea eta gauzatzea Udalaren berezko betebeharrak gisa hartuko dira.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologia zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) Bizitegi-garapen berriak:

– «a.20.1/24.1» lursaila:

* Sestra gainean:

* 1. multzoa: 2.810 m²(s).

* 2. multzoa: 2.810 m²(s).

* Guztira: 5.620 m²(s).

* Sestrapean: 5.880 m²(s).

– «a.20.2/24.1» lursaila:

* Sestra gainean:



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

* 1. multzoak: 2.105 m²(s).

* 2. multzoak: 2.105 m²(s).

* 3. multzoak: 2.105 m²(s).

* 4. multzoak: 2.105 m²(s).

* Guztira: 8.420 m²(s).

* Sestrapean: 11.700 m²(s).

b) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta aurreikusten den eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Lursail bakoitzean baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) sotolairuri lotzen zaio, betiere Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritako baldintzetan, eta sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) Bizitegi-garapen berriak:

— «a.20.1/24.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

— «a.20.2/24.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

b) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean:

Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

— *Sestranean: Bi (2) soto-solairu.*

D. Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

Mugatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan berregokitzearen kalterik gabe, «a.20.1/24.1» eta «a.20.2/24.1» lursailetan antolatutako eraikuntza-multzoetako bakoitza eraikuntza-proiektu bakar baten mende egongo da, dagokion eraikitze udal-lizentzia lortzeko ondorioetarako.

Proiektatzen den hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira eraikuntza-multzo horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai jardun integratuko esparruaren Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan.

E. Antolatutako (azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

— *Esparru honetan antolatutako (azpi)zona xehatueta bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrek» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrean, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak barne.*

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrean, baimendu egiten da 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Era berean, aurretik daudenak finkatzen diren bitartean —baldin eta Plan hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen hiri-plangintza ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta bidezko lizentziak badituzte—, baimendu egiten da lursail horietan 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea. Haatik, aurretik plangintza xehatua landu beharko da, eta eraginpean dagoen ingurunean ezartzeko egokitasuna justifikatu beharko da bertan, baita horren ondorioz eragin negatiborik sortzen ez dela ere.

Aipatutako kategoriakoak baino kategoria handiagoko merkataritza-erabilerak bizitegi-lursailetan baimentzeari eta ezartzeari dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrek esparruan antolatzen diren azpizona xehatu tipologietako bakoitzerako ezarritakoari jarraituko zaio.

— *«24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan proiektatutako eraikuntza berrietan aurreikusten den bizitegi-eraikigarritasuna babes publikoko erregimenera edo sustapen libreko erregimena lotzeko baldintzak, berriz, bertan planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira, bai dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen birpartzelazio-proiektuan.*

F. Jabari-baldintza partikularrak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Araxes eta Oria ibaiei eta horien ur-bazterrei dagokienez —eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar—, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

Era berean, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren ondoriozko eraginak behar bezala hartuko dira aintzat, Garrantzi Komunitarioko Leku horren tratamendua berau erregulatzeko irizpideetara egoki dadin.

Ildo beretik, «N-1» errepideari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen ondorioei jarraituko zaie.

Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, finkatutako urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Esparruko gainerako lurrak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren mugan Araxes eta Oria ibaiak agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, ibai-ibilgu horietako lehenaren eta haren ertzen kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, interes naturala duen eremua dela, betiere Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea), Natura 2000 sarearen barruan barne hartzeko ondorioetarako.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Iurramendi egoitza udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte da, haren balioa eta interesa dela eta. Era berean, interes arkeologikoko zona da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

«24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua urbanizazio-proiektu bakar eta bateratu baten mende egongo da, edo proiektu berezien mende. Proiektu horiek arlo honetakoak izango dira hurrenez hurren:

— Planteatutako garapen berriaren eraginpean dauden lurrak. Urbanizazio-proiektua formulatu behar da.

— Oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareen antolamendua, Amartetz auzoa hirigunearekin lotzeko Iruña Etorbidean, Iurramendi Pasealekuan eta Martin J. Iraola Etorbidean zeharreko ibilbidearen testuinguru orokorrean. Herri-lanetako proiektua formulatu behar da.

Jardun horren behin betiko baldintzak dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa lantzeko eta bideratzeko testuinguruan definituko dira.

— Bestalde, Iurramendi parke publiko berriaren kasuan, obra publikoko proiektua egin beharko da.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolamenduz kanpo deklaritzen dira Iurramendi Pasealekuan gaur egun dauden eta bertan planteatutako bizitegi-garapen berriaren eraginpean dauden eraikuntza guztiak, Iurramendi Pasealekuaren 23, 24 eta 25 zenbakiak izan ezik. Zenbaki horietako eraikin nagusiak finkatu egingo dira.

Dena den, Iurramendi Pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakietako eraikuntza horiei dagozkien lursailetan gaur egun dauden txabolak, teilapeak eta gainerako eraikuntza txikiak ez datoz bat hirigintza-antolamenduarekin.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «24.1 Iurramendi pasealekua» (azpi)esparruak jardun integratuko esparru bakarra osatzen du. Horrez gain, esparru horretan sartzen dira edo hari atxikitzen zaizkio:



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

– «Iurramendi» parke publiko berrirako lur guztiak.

– Ingurune horretan kokatzen diren bide-sistema orokorrerako lur guztiak, bertan aurreikusten diren oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareetako lurak barne.

B. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren hirigintza-esparru honen gainerako lurak zuzkidura-jardunen mende dauden esparrua izango dira. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak.

A. Aurreko idatz zatian aipatzen den «3.1.A» jardun integratuko esparrua dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da.

B. Plan Orokor hau onartu eta lau urteko epearen barruan landu eta bideratu beharko da Programa hori.

C. Indarrean dagoen legerian zein aurreko «III» epigrafeko 5. idatz zatian ezarritako irizpideetara egokituko da Programa horren edukia. Bertan, gauzatze-unitatearen mugaketa eta jarduteko sistemaren zehaztapena barne hartuko da, besteak beste.

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta bertan formulatu beharreko hirigintza-espeditetean «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua eguneratzearen/egokitzearen kalterik gabe, honako erabileretarako haztapen-koefizienteak planteatu dira:

– Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.

– Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.

– Etxebizitza librea: 5,00.

– Hirugarren sektoreko erabilera: 2,00.

– Industria-erabilera: 2,00.

– Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.

– Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

– Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.

– Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

3.4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

«24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruaren kasuan, Jardun Urbanizatzailaren Programan zein (azpi)esparruan mugatzen den gauzatze-unitatean sustatu beharreko lursail-banaketako proiektuan definituko dira baldintza horiek.

Edonola ere, gauzatze-unitate horretako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan), haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obra; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

Honakoak, besteak beste, dira urbanizazio-karga horien parte:

– Hirigintza-(azpi)esparru horren barruan aurreikusten diren urbanizazio-obra guztiak; (azpi)esparruaz kanpo egonik ere, unitateko sareak udalerriko edo udalaz haraindiko sare orokorrekin behar bezala lotzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra; sare horien funtzionalitateari eusteko beharrezkoak diren urbanizazio-obra; eta (azpi)esparrua urbanizazio mugakideetan behar bezala integratzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra.

– Amarotz auzoaren eta hirigunearen arteko lotura hobetzeko aurreikusten den bide-sistema gauzatzearekin lotzen diren obra eta jardunak egitea eta ordaintzea, oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak gauzatzerekin lotzen direnak barne.

– (Azpi)esparruan emaitzazkoak diren eta bertan proiektatutako hirigintza-garapenaren berezko gainerako urbanizazio-karga guztiak (gaur egun dauden eraikuntzekin, jarduerekin edo beste eskubide batzuekin lotzen diren kalte-ordainak; eraitsi beharreko etxebizitzak legez okupatzen dituzten pertsonak beste etxebizitza batzuetan kokatzea, baita, hala badagokio, gaur egun eraikin horietan dauden jarduerak ere; eta abar), betiere indarrean dagoen hirigintza-legeriak arlo horretan ezarritako irizpideen arabera (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikulua, eta abar).

Gauzatze-unitatean bide-sistemaren arloan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan, eraikigarritasuna eta urbanizazio-kargak banatzeko proiektuan, urbanizazio-proiektuan eta obra publikoko proiektuan ezartzen diren arlo horretako irizpideen arabera egingo dira urbanizazio-obra



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

horiek guztiak. Era berean, Plan Orokor hau formulatzearen eta onartzearen esparruan, 2008ko irailaren 22an Tolosako Udalaren eta Muñoa Fundazioaren artean harpidetutako hirigintza-hitzarmenean ezarritakoari jarraituko zaio.

Bestalde, aurreikusten den hiri-parke orokor berriaren urbanizazio-obrak Tolosako Udalaren kargura egingo dira.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. Hidrogeologia (akuiferoak).

Hirigintza-prozesuaren une honetan eskura dugun informazioari erreparatuta, urrakortasun handiko esparrua dela eman dezakegu aditzera. Horrexegatik hain zuzen ere, saihestu beharko dira mota orotako isurketak eta kontrolatu beharko dira maila piezometrikoan eragina izan dezaketen lur-erazketak, maila hori lurrazal topografikotik oso hurbil baitago akuifero koaternarioetan.

Planteatutako antolamendua gauzatzeko fasean behar besteko arretarekin baloratu eta kontrolatu beharko dira arlo horretako eraginak.

2. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitatzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharreko obren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekoak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «24.1 Iurramendi pasealekua» (azpi)esparruari dagozkion grafikoak barne hartu dira:

- «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoa.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoa.
- «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoa.
- «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoa.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

1.3. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA HIRIGINTZA-FIGURA GISA JUSTIFIKATZEA.

Idatziz errepikatu berri den Arau Partikularraren edukitik ongi ondorioztatzen den moduan, azpiesparru hori eraginpean hartzen duten antolamendu xehatuaren zehaztapenak Plan Orokorrean bertan definituta daude. Adierazi dena gorabehera, antolamendu xehatuko tresna hau idazteko eta onartzeko beharra zehazten duten funtsezko bi arrazoi edo zio daude, aurrerago modu xeheagoan garatuko den bezala:

Alde batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 56.1.a) artikuluan xedatutakoari jarraikiz, *tokian tokiko sistemak definitu* behar dira, *bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin behar dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak*. Hori guztia hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5. eta 6. artikuluetan xedatutakoari dagokionez, bereziki eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko jarduketa integratuen eta zuzkidurakoen hiri-lurzoru finkatugabeen tokiko sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetara bideratutako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrei dagokienez.

Eta, bestetik, Hirigintza Fitxan aintzat hartutako antolamendu xehatuaren ondoriozko partzelazioa aldatu beharra dago. Arestian adierazi den moduan, aurreikusitako bizitegi-garapenak zenbait kalifikaziotako etxebizitzak egikaritzea aintzat hartzen du (merkatu librekoak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak). Horiek horrela, gaur egun indarrean dagoen antolamendu xehatuaren arabeko partzela eta blokeetan aurreikusitako azalerak eta eraikigarritasuna kontuan harturik, egiazta daiteke berekin ekarriko lukeela, ezinbestean, partzela edo eraikuntza-bloke berean zenbait kalifikaziotako etxebizitzak sartzea haietako batzuetan.

Zenbait kalifikaziotako etxebizitzak (EL eta BOE) hartzen dituen a.20.6/24.1 partzela berriaren salbuespenarekin, gainerako partzela pribatu eraikigarriek kalifikazio bakarra dute, dela hori sustapen libreko etxebizitzena edo etxebizitza babestuen (BOE eta ET).

Horrexegatik planteatzen du Proiektu honek ondoriozko partzelak eta blokeak berrantolatzea, nahiz eta gaur egun indarrean dagoen antolamendua funtsean mantendu, horiek homogeenak izan daitezen, eta, hartara, egikaritu beharreko etxebizitzaren kalifikazio-nahaste hori izango ez duten partzelak eta eraikuntza-blokeak sortzeko asmoz, arestian azaldutako salbuespenarekin.

Adierazi berri den moduan, indarrean dagoen hirigintza-araubideari dagokionez aldatuko diren zehaztapenak antolamendu xehatuaren zehaztapenen kategoriakoak dira (zehazki, eta aipatu diren alderdiei dagokienez, 2/2006 Legearen 56. artikuluko 1. zenbakiko a) eta k) apartatuetan



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

adierazitakoak). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 30. artikulua honako hau xedatzen du:

30. artikulua.- Antolamendu xehatuaren aldaketa

Plangintza orokorrean txertatutako antolamendu xehatua Plan Nagusiaren aldaketaren irudia, edota Plan Bereziaren edo Plan Partzialaren irudia (dagokionaren arabera) erabilia aldatu ahal izango da. Izapideak egiteko prozedura 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututakoa izango da.

Aipatutako manua jasota, indarrean dagoen Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Araudi Orokorreko dokumentuaren 4.4 artikulua honako hau ezartzen du:

4. Antolamendu xehatuaren berezko maila dute honakoetan bildutako zehaztapenek:

- «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentu honetan bildutakoak, bertan izendatuki adierazitako kasu eta terminoetan.
- «2.2. Hirigintza Esparruetako (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «IV. Hirigintza Erregimen Xehatua» epigrafean bildutakoak.
- «5.3. Antolamendu xehatuaren planoak» dokumentuko planoak.

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantzietara egokitzen direnen kasuan izan ezik, zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren maila duen espediente bat (plan berezia edo plan partziala) edo xehetasun-azterlan bat formulatu ahal izango da. Haien esku-hartze eremua arautzen duten irizpideak, hots, indarrean dagoen legerian zein hiri-plangintzan bertan (Plan Orokor hau barne) ezarrita daudenak aintzat hartuko dira horretarako.

Halaber, eta dokumentu honen helburu gehigarri gisa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 7.2.c) artikuluan xedatutakoari jarraikiz, duela gutxiko neurketa kartografikoaren ondoriozko azalera doitu egin dira. Azalera horiek plangintza orokorraren dokumentuan adierazitakoak zuzentzen dituzte eta honako bi alderdi hauek hartzen dituzte eraginpean:

Alde batetik, aztergai dugun azpiesparruaren azalera, HAPOaren arabera, 61.369 m²-koa da, eta benetako azalera, duela gutxi egindako neurketaren arabera, 61.369,02 m²-koa.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Eta bestetik, egiaztatu da “F.10 Hiri-espazio librean sistema orokorreko” zonari dagokion azalera 48.510 m²-koa dela Arau Partikularren arabera, baina benetako azalera, duela gutxi egindako neurketaren arabera, 47.078,00 m²-koa dela. Azalera hori, proposatzen den eta udal-zerbitzu teknikoekin adostu den antolamendua dela-eta, oso gutxi murriztuko da, 46.536,86 m²-raino. Dena den, hori Plan Orokorraren Araudi Orokorraren 15. artikuluan ezarritako tarteen barruan dago (± 5), eta, gainera, tokiko sistemen maila izango duen espazio librean 660,30 m²-ko azalera berria sortuta konpentsatuko da.

Beraz, egingo diren aldaketen edukia kontuan harturik eta aipatu berri diren lege-testuetan xedatutakoa gogoan izanik, «24.1 Iurramendi Pasealekua» Azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatu da.

Honako lege-manu hauek ere aplikatzekoak izango dira:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen **70. artikuluan** honako hau esaten da:

“Plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea da hiria antolatzeko plan bereziaren xedea, eta hori, hain zuzen, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzoru areetan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorraren agirietan jasotako antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke hiria antolatzeko plan berezia”.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau indarrean dagoen legeriaren arabera garatu da.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 70. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, hiri-antolamenduko plan bereziak, antolamendu xehatua ezartzearen bitartez plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzeaz gain, plan orokorraren dokumentazioan bildutako hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua aldatzeko ere erabili ahal izango dira.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia, bere zehaztapenei eta behar den dokumentazioari dagokionez, bat dator bere xede espezifikoarekin, aipatutako legearen 69. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Antolamendu xehatuaren zehaztapenak dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 56. artikuluan bildutakoak:

a) Tokian tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

b) Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.

c) Lurzorua hiri-lurzoru finkatu gisa eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu.

d) Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztu.

e) Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak finkatu.

f) Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.

g) Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.

h) Lerrokadurak eta sestrak zehaztu.

i) Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak.

j) Gerora xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugak.

k) Planaren antolamenduak dakarren partzela-banaketa, eta gerora ezer aldatu behar bada, aldaketa horretarako baldintzek eta mugek dakarten partzela-banaketa. Definituriko eremu bakoitzerako gutxieneko partzela ere zehaztu beharko da.

l) Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezkoa irizten zaion beste edozein zehaztapen.

2.- Hiru-lurzoru finkatugabea eta lurzoru urbanizagarrian, plan orokorrean hala mugaturik dagoen area edo sektore osoa hartu behar du bere baitan antolaketa-plangintza xehatuak, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lurrik jasotzen duen edo ez begiratu gabe.

Irigarritasuna sustatzeko 20/1997 Legea eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen, betetzen ditu proiektu honek. Gainera, espazio publiko urbanizatueta sartzeko eta horiek erabiltzeko irisgarritasunari eta diskriminaziorik ezari buruzko oinarritzko baldintzen dokumentu teknikoak garatzen duen otsailaren 1eko VIV/561/2010 Ministro Agindua ere beteko da.

Ondorio horretarako, erabilera eta jabari publikoko ekipamenduko eta espazio libreen sistemako edozein puntutara iritsi ahal izango da 2 m-ko zabalerako eta % 6ko maldako oinezkoen ibilbideen edo 2 m-ko zabalerako eta % 8tik beherako maldako arrapalen bitartez.

Hori guztia kontuan harturik, behar-beharrezkoa da plan berezi hau tramitatzea.

1.4. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN XEDEA

Aztergai dugun plan bereziaren xedea, hortaz, «24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparruaren hirigintza-antolamendu xehatuaren zehaztapenak ezartzean zehazten da, horiek baitira, hain zuzen ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 56. artikuluan definitutakoak:

- **a)** Tokian tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxienerako zuzkidurak.
- **b)** Programazio bakarria izan beharreko jarduketa integratuak mugatu, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.
- **c)** Lurzorua hiri-lurzoru finkatu gisa eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu.
- **d)** Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztu.
- **e)** Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxienerako ehunekoak finkatu.
- **f)** Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektoretan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.
- **g)** Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.
- **h)** Lerrokadurak eta sestrak zehaztu.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

- **i)** Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak.
- **j)** Gerora xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugak.
- **k)** Planaren antolamenduak dakarren partzela-banaketa, eta gerora ezer aldatu behar bada, aldaketa horretarako baldintzek eta mugek dakarten partzela-banaketa. Definituriko eremu bakoitzerako gutxieneko partzela ere zehaztu beharko da.
- **D)** Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezkoa irizten zaion beste edozein zehaztapen.

1.5. SUSTAPENA.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau izaera pribatua duen sustapena da, **CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK SA** enpresaren ardurapekoa. Enpresak bere izenean eta azpiesparruan sartutako lursailen titular gisa (% 1,15eko titulartasun-ehuneko, gehi % 3,47aren % 16) jardun du, baita **FUNDACION MIGUEL MUÑO A FUNDAZIOAREN** izenean eta hura ordezkatzuz jardun ere. Fundazioa guztizkoaren % 86,91 ordezkatzuten duten azpiesparruko lursailen titularra da. Sustapenak, hortaz, azpiesparruan sartutako lursailen % 90 inguru ordezkatzeten ditu.

Plana garatu aurretik eta aldi berean, bidezko kontsultak egin zaizkie udaleko hirigintza-plangintzaz arduratzen diren teknikariei, eta proposatutako antolamenduaren inguruan eman dituzten gidalerroak errespetatu egin dira.

1.6. PROIEKTUAREN EGILEAK.

Proiektuaren egilea **Iñaki Echeverría Izaguirre** da, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko arkitektoa. Proiektua idazteko **Aitor Gabilondo Ruiz** abokatuaren laguntza izan du, Gipuzkoako Abokatuen Elkargoko 2.825 elkargokide-zenbakidunarena.

1.7. ANTOLAMENDU-EREMUA.

Jarduketa hartzen duen esparrua Tolosako udalerriko hirigunearen hegoaldean kokatzen da, Berazubi Estadiotik, Laskorain Ikastolatik eta Suhiltzaile Etxetik hurbil. Ikuspuntu fisikotik, Araxes eta Oria ibaien elkargunean altxatzen den eta Tolosako udalerrira kokatzen den lautada mendean hartzen duen muinoan dago. Hirigintza-esparru etenda da, Iurramendi Egoitza komunitate-ekipamendurako



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

sarbideak zatitzen duena, aipatutako muinoaren punturik garaienean kokatua, eta komunitate-ekipamendu horren alde bietan egiten da hirigintza-garapena. Azken horren ingurunea berdegune zabal bat da, eta plangintza garatzen denean parke publikoa izango da. Iparraldean, esparruari izena ematen dion “Iurramendi pasealekua” bidearen oinean, hainbat bizitegi-eraikuntza daude, 23, 24 eta 25 zenbakiak dituztenak, indarreko plangintzak finkatzen dituenak.

Azpiesparrua 7 partzela pribatuk, finkatzen diren eraikuntzei dagozkien 3 partzelek eta bide publikoei dagozkien azalerek osatzen dute. Bertan dauden gainerako eraikuntzak, indarrean dagoen plangintzaren arabera, antolamenduz kanpo geratzen dira eta eraitsi egin beharko dira plangintza egikaritzeko. Horrek guztiak esparrurako **61.369,02 m²**-ko guztizko behin betiko azalera hartzen du.

1.8. HASIERAKO ONARPENA. JENDAURREKO ERAKUSTALDIA ETA TXOSTEN SEKTORIALAK

Tolosako Udalaren Tokiko Gobernu Batzarraren 2020ko urriaren 27ko erabakiaren bidez, hasierako onarpena eman zioten aurkeztutako Plan Bereziari, udal-teknikariek idatzi zituzten txosten teknikoan eta juridikoan jasota dauden zenbait baldintzarekin, eta jendaurrean jarri zuten Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 2020ko azaroaren 18ko 221. zenbakian txertatutako iragarkiaren bidez. Hasierako onarpen hori interesdun guztiei jakinarazi zieten eta dokumentua, halaber, zegokien txostena eman behar zuten administrazio sektorial guztiei igorri zieten.

Jendaurreko erakustaldi horretan, Plan Berezi honen sustatzaileek alegazioak aurkeztu zituzten. Eskatu zuten, alde batetik, behin betiko dokumentuak partzela bakartzat har zitzan hasierako onarpeneko dokumentuan etxebizitza tasatuak (ET) egikaritzera bideratzen ziren bi partzelak; eta, bestetik, Tolosako Udalak eta Miguel Muñoa Fundazioak esparrua garatzeko 2008ko irailaren 22an izenpetu zuten hirigintza-hitzarmena bete-betean indarrekotzat jotzeko erreklamatu zuten, Udalak iraungitzat jo baitzuen.

Tolosako Udalak aurkeztutako lehen alegazioa baietsi du, ez, ordea, bigarrena, eta hori dagokion moduan islatuko da behin betiko onarpeneko dokumentu honetan.

Administrazio sektorialen txosten hauek jaso dira, aldekoak guztiak ere, ñabardura txikiren batekin. Dokumentu honetan jaso eta zuzendu beharrekoak zuzendu dira:

- Gipuzkoako Ur Kontsortzioa.
- Telekomunikazioetako eta Ikus-entzunezko Komunikazio Zerbitzuen Antolamenduko Zuzendaritza Nagusia.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

- Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Sailaren Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentua.
- Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailaren Kultura Ondarearen Zuzendaritza.
- Defentsa Ministerioaren Ondare Zuzendariordetza Nagusia.
- URA - Uraren Euskal Agentzia.
- Aireko Segurtasuneko Estatu Agentzia (AESAs). Hegazkintza Zibila.
- Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa.

Dokumentu honek, hortaz, udaleko txosten teknikoek hasierako onarpeneko planean ikusi zituzten akatsak bere gain hartu eta zuzentzen ditu; jasotako txosten sektorialen ondorio diren doikuntzak egiten ditu; eta, azkenik, aurreko dokumentuan islatutako partzela-planoaren aldaketa bat txertatzen du, esparruan sartutako finkatzat hartzen baitu José Luis Otaegui Martínez jaunaren jabetzako 151,44 m²-ko azalera bat, birpartzelazio-proiektuan behin betiko definitzeko aukera ezertan galarazi gabe.

Azkenik, ekonomia- eta finantza-azterketa hirigintzako jarduketara-programa aurkezteko egindako urbanizazio-aurreproiektura egokitu da.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2. HIRIGINTZA-INFORMAZIOA.

2.1. EGUNGO EGOERAREN HIRIGINTZA-ANALISIA.

2.1.1. Kokapena.

Jarduketa hartzen duen esparrua Tolosako udalerriko hirigunearen hegoaldean kokatzen da, Berazubi Estadiotik, Laskorain Ikastolatik eta Suhiltzaile Etxetik hurbil. Ikuspuntu fisikotik, Araxes eta Oria ibaien elkargunean altxatzen den eta Tolosako udalerria kokatzen den lautada mendean hartzen duen muinoan dago. Hirigintza-esparru etenda da, Iurramendi Egoitza komunitate-ekipamendurako sarbideak zatitzen duena, aipatutako muinoaren punturik garaienean kokatua, eta komunitate-ekipamendu horren alde bietan egiten da hirigintza-garapena. Azken horren ingurunea berdegune zabal bat da, eta plangintza garatzen denean parke publikoa izango da.

2.1.2. Topografia eta mugak.

Azpiesparruak Iurramendi muinoa inguratzen duten mazalak hartzen ditu. Muino horretan kokatzen da izen bereko egoitza. Egoitza horretarako ibilgailu eta oinezkoen sarbideek eta egoitzak berak bereizten dituen bi zati ditu.

Iparraldeko mazalak honako muga hauek ditu: iparraldean, Iurramendi pasealekuaren ertzeko lorategi-eremu irregularra; hegoaldean, egoitzako ekipamendu-sistema orokorraren berezko lursailak eta bertara sartzeko bideak; ekialdean, Martin Jose Iraola bidea; eta mendebaldean, Iurramendi pasealekua. Mendebaldean gehigarri bat dago, bidearekiko paralelo igarotzen dena, gutxi gorabehera suhiltzaileen biribilguneraino.

Hegoaldeko mazalak honako muga hauek ditu: iparraldean, egoitzako ekipamendu-sistema orokorraren berezko lursailak eta haren ertzeko bideak; hegoaldean, sarbideak; ekialdean, kamioi-aparkalekua eta Muñoa Fundazioaren lursailak; eta mendebaldean, suhiltzaile-etxerako sarbidea.

Iparraldeko mazelaren topografia: kotarik altuena Iurramendi Egoitzako ekipamendu-sistema orokorrarekiko elkarguneari dagokio (+105 kota); muga horietatik iparralderantz jaisten da modu uniforme samarrean +90 kotaraino; kota horretatik, gutxi gorabehera, bat-batean jaisten da Iurramendi pasealekuraino; pasealekuaren kotarik baxuena (+80) biribilguaren ondoan dago, eta altuena Martin Jose Iraola bidearekiko elkargunean (+88). Kota horretatik abiatzen den mendebaldeko gehigarria +93 kotaraino igotzen da eta +87 kotara jaisten da suhiltzaileen biribilgunearen ondoan.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Hegoaldeko mazelaren topografia: kotarik altuena Iurramendi Egoitzako ekipamendu-sistema orokorrarekiko elkarguneari dagokio (+107 kota); muga horietatik hegoalderantz jaisten da ikastolako eta suhiltzaileen etxeko bideetaraino; bide horiek +85 kotan daude mendebaldeko biribilgunean, +81,5 kotan kiroldegirako sarbide-zubiarekiko elkargunean eta +84,5 kotan kamioi-aparkalekurako sarbidean. Ekialdeko muga +96,5 kotan hasten da eta +93,5 kotara jaisten da kamioi-aparkalekuarekiko elkargunearen ondoan.

2.1.3. Egungo erabilerak. Jabetzaren egitura.

Gaur egun, bizitegi-erabilerako hainbat eraikuntza daude esparruaren isurialdean kokatuak, Iurramendi pasealekuaren oinean. Alde batetik, Iurramendi pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakiei dagozkien etxebizitza-blokeak izango genituzke, indarreko antolamenduaren arabera finkatuta geratzen direnak. Proiektu honek berretsi egin du hori. Eta, bestetik, bizitegi-erabilerako gainerako eraikuntzak eta osagarriak egongo lirateke, plangintza egikaritzeko eraitsi beharko direnak. Proiektu honek berretsi egiten du hori ere. Eraikuntza horiek, funtsean, Iurramendi pasealekuko 26A eta 26B, 27 eta 28 zenbakiei dagozkie. Eraikuntza horien egungo egoera desberdina da. Izan ere, egoera orokor onean dauden etxebizitzak eta argi eta garbi zaharkituta eta egoera irregularrean dauden eraikinak aurki ditzakegu. Etxebizitza horietako batzuetan jabetza-araubidean bizi da jendea. Hortaz, ordezko bizitokia izateko eskubidea bermatu beharko zaie okupatzaile horiei, hala aintzat hartzen baita, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) bigarren xedapen gehigarrian.

Jabetzaren egitura, duela gutxi egindako neurketa topografikoaren arabera, honako hau da:

Partzela	Katastro-erreferentzia	Azalera	Jabetza	Ehunekoa
1. PARTZELA	7475123	1.866,48 m²	Otamendi Etxandi ahizpak (% 33,33) - Construcciones Sukia Eraikuntzak SL (% 16,67) - Manuel Otamendi Elizaran eta M ^a Teresa Zubia Abarrategi	% 3,46
2. PARTZELA	7474115	719,10 m²		% 1,33



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.
«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Beheko solairuko eskuineko finka (26A)	102241J		Izaskun Elizaran Izaguirre eta Antxon Izaguirre Gorostegi	
Beheko solairuko ezkerreko finka (26A)	102246D		Francisco Elizaran Izaguirre	
1. solairuko eskuineko finka (26A)	102244K		Karmele Elizaran Izaguirre - Jesús M ^a Aguirre Mauleon	
1. solairuko ezkerreko finka (26A)	102245S		Karmele Elizaran Izaguirre - Jesús M ^a Aguirre Mauleon	
Beheko solairuko finka (26B)	102242R		Francisco eta Casimiro Elizaran Izaguirre	
Beheko solairuko finka (26B)	102243C		Francisco Elizaran Izaguirre eta M ^a Jesus Illumbe	
1. solairuko finka (26B)	3032530C		Casimiro Elizaran Izaguirre	
3. PARTZELA	7475122	536,72 m²	Karmele Elizaran Izaguirre (% 50) - Izaskun Elizaran Izaguirre eta Antxon Izaguirre Gorostegi (% 50)	% 0,99
4. PARTZELA	7476091	620,58 m²	Construcciones Sukia Eraikuntzak SA	% 1,15
5. PARTZELA	7475124	46.896,03 m²	Miguel Muñoa Fundazioa	% 86,91
6. PARTZELA	7476093	468,39 m²		Finkatua
7. PARTZELA	7475120	218,05 m²		Finkatua
8. PARTZELA	7475119	547,27 m²	José Luis Otaegui Martínez, sartutako azalera	Finkatua. 151,44 m² izan ezik, % 0,29ko partaidetza du-eta
9. PARTZELA		580,98 m²	Juan Caminos Chacón	% 1,08

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udalbatzak emanaz

BEHIN BETIKO ONESPENA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

10. PARTZELA		2.586,50 m²	Tolosako Udala	% 4,79
11. PARTZELA	Bideak	6.328,92 m²	Tolosako Udala	
GUZTIRA		61.369,02 m²		% 100

(Oharra: birpartzelazio-proiektua izango da eraginpeko partzelen erregistro-titulartasunak behin betiko zehaztuko dituen tresna).

Plan berezi honen antolamendu-eremuan dauden eraikuntza guztiak antolamenduz kanpokotzat jo dira (zehazki, eraitsi eta ordeztu beharreko 828 m²(s)), Iurramendi pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakiei dagozkien eraikuntzak izan ezik.

2.1.4. Egun dauden azpiegiturak.

SANEAMENDUA

Sistematik bereiz jaso eta husten ditu euri-urak eta ur beltzak.

UR BELTZAK:

1. adarra.- Ikastolatik eta kuarteletik Martin Jose Iraola kalearen eta Iurramendi pasealekuaren arteko bidegurutzeraino iristen da, eta hortik Martin Jose Iraola kaletik jaisten da Berazubi kaleko biribilguneraino. Ø 315eko PVCzko kolektorea. Udalak duela gutxi egin dituen obren artean dago.

2. adarra.- Esparruaren ipar-ekialdeko muturrean kokatutako etxebizitza-eraikuntzetatik datozen urak jasotzen ditu, hots, Iurramendi pasealekuko 26, 26B, 27 eta 28 zenbakiei dagozkienak, eta Paper kaleko 3, 5, 7, 9 eta 11 zenbakietako etxebizitzaren kolektoreari lotzen zaio.

3. adarra.- Iurramendi Egoitzan hasten da, Ø 400eko hormigoizko kolektorearekin, mazelatik igarotzen da ipar-mendebaldean; Iurramendi pasealekuko 24 zenbakiaren parean, kale horretara iristean, 23, 24 eta 25 zenbakietako ur beltzak jasotzen ditu Ø 300eko hormigoizko eta Ø 315eko PVCzko kolektoreekin, eta hortik Paper kaleko Ø 315eko PVCzko kolektoreari lotzen zaio.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

EURI-URAK:

1. adarra.- Ø 315eko PVCzko kolektorea. GI-2130 errepidearen eta Martin Jose Iraola kalearen arteko bidegurutzeko hustubidetik dator, kale horretako hustubidea jaso eta Iurramendi pasealekuko kolektoreari lotzen zaio. Azken hori Ø 300eko hormigoizko kolektorea da hasieratik kale horretako 26 zenbakiaren pareraino eta hortik aurrera Ø 400eko PVCzko kolektorea. 25 zenbakiaren parean Ø 500eko PVCzko kolektorera handitzen da, 23, 24 eta 25 zenbakietatik datozen euri-urak biltzeko. Biribilgunean Ø 800eko hormigoizko kolektore orokorrari lotzen zaio.

2. adarra.- Iurramendi kalearen mendebaldeko tarteko azaleko urak jasotzen ditu, eta Ø 315eko PVCzko kolektorearen bidez lotzen zaio Ø 800eko hormigoizko kolektorearen hasieran biribilgunean kokatutako kutxatilarari.

UR-HORNIDURA

GI-2130 errepidearen ertzetik Ø 150eko burdinurtu nodularrezko hodi bat igarotzen da. Martin Jose Iraola kalearekiko bidegurutzean, alde batetik, Iurramendi Egoitzarako hornidura-hodiarekiko konexio bat dago, Ø 100eko burdina galvanizatuzko hodi baten bidez, eta, bestetik, Iurramendi pasealekuko 26, 26B, 27 eta 28 zenbakietako etxebizitzetarako adar bat, Ø 39ko PF hodi baten bidez.

Ipar-ekialdeko ertzean eta, era berean, GI-2130 errepideko Ø 150eko burdinurtu nodularrezko hodiarekin konektatuta, Paper kaleko etxebizitza-blokearen ertzeko oinezkoen bidetik igarotzen da, Ø 200eko burdinurtu nodularrezko hodiaren bidez.

Iurramendi pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakietako etxebizitzetarako hornidura biribilgunearen ondoan Paper kaleko Ø 200eko burdinurtu nodularrezko uztaiarekin konektatutako Ø 100eko burdinurtu nodularrezko hodi baten bidez egiten da.

ENERGIA ELEKTRIKOA

Iberdrola da konpainia hornitzailea.

Transformadore bat dago Martin Jose Iraola kalearen eta Iurramendi pasealekuaren arteko bidegurutzearen ondoan, azpiesparruaren mugetatik kanpo. Aireko linea baten bidez hornitzen ditu Iurramendi Egoitza eta 26, 26B, 27 eta 28 zenbakietako etxebizitzak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TELEFONIA

Azpiegiturak bi konpainiarenak dira: Telefonica eta Euskaltel.

GASA

Gas-hornidurako hiru adar daude. Bat Martin Jose Iraola kaletik dator, ekialdeko muturreko eraikuntza (28 zk.) hornitzen du, eta suhiltzaile-etxerantz jarraitzen du. Bigarren adarra Paper kaletik dator eta 26, 26B eta 27 zenbakiak hornitzen ditu. Hirugarren adarra ere Paper kaletik dator, eta Iurramendi Egoitza eta 23, 24 eta 25 zenbakiak hornitzen ditu.

ARGITERIA

Aireko linea duten paldoen bidezko argiteria publikoa dago Iurramendi pasealekuan, hegoaldeko ertzean eta azpiesparrutik kanpoko espaloietan, kasu horretan lurpeko linearekin. Horrez gain, azpiesparruko bertako eraikuntzen fatxadetan (23, 24 eta 25 zk.) argi-paldoak daude ertzeko espaloia argiztatzeko. Argi-paldoak energiaz hornitzeko linea eraikinen fatxadatik igarotzen da. Bestalde, ertzeko bideetako argiteria publikoak azpiesparrutik kanpo kokatzen diren argi-paldoak ditu, esparruaren mugan.

3. ANTOLAMENDUA.

3.1. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Plan Orokorraren Arau Partikularrean (Hirigintza Fitxa) ezarritako indarreko antolamendu xehatuak honako irizpide hauek biltzen ditu:

· Ezaugarri nagusi gisa, espazio libreen sistema orokorraren maila izango duen parke publiko handi bat osatzea aurreikusten da, 46.536,86 m²-ko azalera okupatzen duena, Plan Orokorrean adierazitako 47.078,00 m²-ko azalera baino txikixeagoa beraz. Dena den, hori Plan Orokorraren Araudi Orokorraren 15. artikuluan ezarritako tarteen barruan dago ($\pm 5\%$), eta, gainera, tokiko sistemen maila izango duen espazio libreen 660,30 m²-ko azalera berria sortuta konpentsatuko da.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

· Esparruaren iparraldean eta ipar-ekialdean sei (6) etxebizitza-bloke antolatzen dira bi partzelatan. Esparruaren gainerakoa bideek, oinezkoen espazioek eta gainerako tokiko espazio libreek osatzen dute.

Partzelek eta etxebizitza-blokeek, Plan Orokorren arabera, honako eraikigarritasun hau dute:

HAPOk «24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparruko bizitegi-partzelak		
Partzela	Blokea	Eraikigarritasuna (m²(s))
a.20.1/24.1.	1. blokea	2.810 m ² (s)
	2. blokea	2.810 m ² (s)
	Guztira	5.620 m²(s) / 5.880 m²(t) sestra azpian
a.20.2/24.1.	1. blokea	2.105 m ² (s)
	2. blokea	2.105 m ² (s)
	3. blokea	2.105 m ² (s)
	4. blokea	2.105 m ² (s)
	Guztira	8.420 m²(s) / 11.700 m²(t) sestra azpian



Arestian adierazi den bezala, proiektu honen helburu nagusietako bat da Plan Orokorrean aurreikusitako bizitegi-blokeen antolamendua aldatzea, kontuan harturik orain arte indarrean egon den antolamenduak bloke horietako zenbaitetan hainbat kalifikaziotako etxebizitzak kokatzera behartzen duela, eta, gogoan harturik, halaber, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 53.1.g) artikuluan aurreikusitakoa betetzeko, egiturazko hirigintza-antolamenduak barnean hartzen duela *zehaztapenak finkatzea babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxienezko estandarrak eta kopuruak betetzen direla bermatzeko eta zuzkidura-egoitzetarako erreserbak egiteko.*

Aztergai dugun esparruan, zehaztapen horiek Arau Partikularrean islatutakoak dira:

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

– *Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 828 m²(s).*

– *Bizitegi-eraikigarritasun berria:*

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (% 20): 2.642 m²(s).

* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona.

* Erregimen berezikoa (UETB): 2.643 m²(s).

* Erregimen orokorrekoa (UETO): 1.321 m²(s).

(2,2-ko salmenta-koefizientea, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren gainean).

* Etxebizitza tasatua guztira (% 30): 3.964 m²(s).

* Sustapen libreko bizitegi-erakigarritasun berria (% 50): 6.606 m²(s).

* Guztizko bizitegi-erakigarritasun berria: 13.212 m²(s).

— Guztizko bizitegi-erakigarritasuna: 14.040 m²(s).

Hortaz, inguruabar hori kontuan harturik, proiektu honek zazpi eraikuntza-bloke hartzen dituzten sei partzela antolatzen ditu guztira, eta Plan Orokorrean aurreikusitako antolamendu-eskema mantentzen du funtsean. Hala, esparruaren iparraldean bi partzela mantenduko lirateke: lehenak bloke bat hartuko du, eta azaleraren erdia baino gehixeago araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari lotuta izango du, eta, bigarrenak aurreikusitako etxebizitza tasatuei dagozkien bi blokeak hartuko ditu. Eta esparruaren ipar-ekialdean beste lau partzela eta blokeak kokatuko dira. Alde batetik, merkatu libreko etxebizitzari lotutako hiru partzelak, eta, bestetik, aurreikusitako araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari eta merkatu libreko etxebizitzari lotutako gainerako azalera eraikigarria (sestra gaineko 1.050 m²(s) + 1.050 m²(s), hurrenez hurren) hartuko duen beste partzela bat.

Horrekin batera, kontuan izan behar da, halaber, arestian adierazi den moduan, gaur egun dauden etxebizitzetako batzuek, eraitsi behar direnek, zehazki Iurramendi pasealekuko 26A, 26B eta 28 zenbakiei dagozkienek, gaur egun etxebizitzaren legezko okupatzaileak dituztela, eta etxebizitza horiek haien ohiko bizileku iraunkorrak direla legez aurreikusten den moduan. Ordezko bizitokia emateko araubide juridikoa honako lege-manu hauek zehazten dute:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) bigarren xedapen gehigarriak. Hona hemen horren edukia:



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Bigarrena. Beste bizileku bat ematea

1.- Zenbait hirigintza-jarduketa egiterakoan ohiko bizileku diren etxebizitzak legez okupatzen dituztenei beste bizileku bat eman behar zaienean, bermatu egin beharko da beste bizileku bat emateko eskubidea. Hauek izango dira horretarako arauak:

a) Etxebizitzak zuzenean okupatzen edo desjabetzen badira, administrazio jarduleak edo, behar izanez gero, desjabetzearen onuradunak etxebizitza bat eskuratu beharko die kaltetuei. Etxebizitza horiek, hain zuzen, babes publikoko araubide bati lotutako etxebizitzetarako indarrean dauden salmenta- edo alokairu-baldintzetan eskuratuko dizkie desjabetuei, eta desjabetu horien beharrizanetarako azalera egokia izan beharko dute. Hori guztia, betiere, babes-legeriak ezartzen dituen mugen barruan.

b) Alabaina, plangintza beste jarduketa-sistema batez egikaritzen den kasuetan –jarduketa integratuen edo isolatuen bidez–, etxebizitzak legez okupatzen dituztenek ez dute beste bizileku baterako eskubiderik izango, baldin eta, egin dituzten ondasun- eta eskubide-ekarpenen truk, birpartzelatzerakoan edo eraikinaren jabetza horizontalaren banaketan, bizitoki-erabilera libreko hirigintza-eraikigarritasunetan 90 metro koadrotik gorako azalerakoak edo babes ofizialeko etxebizitzei buruzko legerian gehieneko azalera kotzat ezarritakoak esleitu bazaizkie.

Gainerako kasuetan, jarduketaren sustatzailearen ardura izango da beste bizileku bat hartzeko eskubidea bermatzea. Baldintzak aurreko a) idatz-zatian adierazitakoak izango dira. Bestalde, hirigintza-jarduketaren kargak izango dira lekuz aldatzea eta legezko okupatzaileek bereganatzen dituzten bestelako osagarriak.

c) Desjabetzerik ez dakarten jarduketa isolatuetan, erauzitako etxebizitzaren errentariak itzultzeko eskubidea izango dute –hiri-errentamenduei buruzko legerian dago araututa–, eta eskubide hori eraikuntza berriaren jabearen aurka balia daiteke. Kasu horietan, jabeak behin-behineko bizilekua bermatu beharko die errentariei, itzultzea ezinezkoa den bitartean. Xedapen honetan aurreikusten den beste bizileku baterako eskubidea izango dute, halaber, etxebizitzaren legezko jabe okupatzaileek.

2.- Edozein kasutan, beste bizileku baterako eskubidea honetan datza: kaltetuei etxebizitza bat eskaintzea, Eusko Jaurlaritzak edo udal jarduleak onetsitako babes-legerian kasu horietako berariaz ezarritako prezioan, kaltetuen beharrizanetarako azalera egokikoa, kaltetuak ohiko bizitokiarekin zuen edukitza-erregimen berean. Beste bizileku baterako etxebizitzak ere kontatu egingo dira babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz lege honetan ezarritako estandarrak betetzeari dagokionez.

Jarduketa-eremuaren barruan babes publikoko araubide bati atxikita oin berriko etxebizitzak eraikitzeko aukera ematen bada, birpartzelatze-proiektuan ezarriko da zein eraikuntzatan baliatu ahal izango den beste bizileku bat hartzeko eskubide hori, zeina aipatutako higiezinarekiko edo



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

higiezinetikiko karga erreal moduan ezarriko baita. Higiezin hori, lehenago, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitza modura kalifikatuta egon beharko da babes-legeriak ezarritako esparruan.

3.- *Egikaritze-unitateetan legezko okupatzaileak dituzten etxebizitzak edo funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoak daudenean, okupatzaile edo jarduera horiek plangintzarekin erabat bateraezinak baldin badira eta, ondorioz, beste bizileku bat eman, lekuz aldatu edo jarduera iraungi behar badira, desjabetzerik egiten ez denean, arau hauek bete beharko dira egikaritze-unitate hori kudeatzeko:*

a) *Legezko okupatzaileak dituzten etxebizitzak edo funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoak daudenean, okupatzaile edo jarduera horiek plangintzarekin erabat bateraezinak baldin badira eta, ondorioz, beste bizileku bat eman, lekuz aldatu edo jarduera iraungi behar badira, dagokion plangintza xehatua edo urbanizatzeko jarduketa-programa egitean zerrenda batean jasoko dira okupatzaile eta jarduera horiek guztiak eta alderdi-izaera edukiko dute espedientean ondorio guztietarako.*

b) *Birpartzelazio-proiektuan, legezko etxebizitza-okupatzaileen zerrenda eta funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoen titularren zerrenda jasoko dira berariaz, eta orobat okupatzaile eta titular horiekin kalte-ordaina izateko, beste bizileku bat emateko edo lekuz aldatzeko lortutako akordioak ere. Akordio horiek eskritura publikoan jarriko dira.*

c) *Akordiorik lortzen ez bada, beste bizileku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera iraungitzeko hitzarmen-proposamen bat aurkeztuko da birpartzelazio-proiektuarekin batera. Proposamenak gutxieneko eduki hauek izango ditu:*

1) *Zehazki adierazi zein etxebizitza edo instalazio espezifiko jarriko zaion eskura, aldi baterako edo behin betiko, beste bizileku bat emateko edo lekuz aldatzeko.*

2) *Etxebizitza edo instalazio hori okupatzeko titulu juridikoa eta baldintza ekonomikoak, hustu beharreko etxebizitza edo instalazioa okupatzeko zuen tituluan oinarrituta.*

3) *Proposatutako konpromisoak betetzeko bermeak. Berme horiek formalizatzeko, betiere, beste bizileku edo jardunleku baterako eskubidearen idazpena egin beharko da jabetza-erregistroan, ondoriozko finkaren gainean, berariazko etxebizitza edo instalazioaren gainean, edo, halakorik ezean, etxebizitzari edo instalazioari kalkulaturako balioaren arabera banku-abala egin beharko da.*



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

4) Beste bizileku edo jardunleku bat aldi baterako ematen denean, zehazki adierazi zein etxebizitza edo instalazio proposatuko zaion behin betikoa eskura jarri arte, eta etxebizitza edo instalazio horren kostua urbanizazioaren sustatzaileak bereganatzearen bermeak.

5) Konpentsazio ekonomikoak lekuz aldatzeko gastuengatik eta sortu daitezkeen beste gastu batzuegatik.

d) Udalari aurkeztuko zaio beste bizileku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera iraungitzeko hitzarmen-proposamena, aurretiaz txosten teknikoa eginda onartu dezan, eta gero interesdunari jakinaraziko zaio. Interesdunak hilabeteko epea izango du, beste leku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera iraungitzeko jartzen dituen baldintzen proposamena egiteko.

e) Interesdunak bere proposamena aurkeztu ondoren hilabeteko epean behin betiko akordioa lortzen bada urbanizazioaren sustatzailearen eta interesdunaren artean, akordio hori eskritura publikoan jasoko da eta udalari jakinaraziko zaio. Beharrezkoa izango da egiaztatzea hitzarmenean eskainitako baldintzak benetan eskura jarri direla, bai eta jarri beharreko zenbatekoen eta bermeen gordailua eratu duela ere urbanizazioaren sustatzaileak.

f) Aipatutako epean akordiorik ez bada edo erantzunik jasotzen ez bada, eragindako higiezinak berehala husteko aginduko du udalak, hitzarmenean eskainitako baldintzak benetan eskura jarri direla eta urbanizazioaren sustatzaileak jarri beharreko zenbatekoen eta bermeen gordailua eratu duela egiaztatu ondoren. Udalak ziurtatzen badu proposatutako baldintzak onartuak eta benetan eskura jarriak izan direla, ziurtagiri hori titulu nahikoa izango da higiezinak okupatzeko eta husteko. Horretarako, erabat aplikatzekoa izango da nahitaezko desjabetzeari buruzko legeria.

g) Okupatzaileek ohiko bizileku dituzten etxebizitzak husteari dagokionez, administrazio jarduleak higiezinaren huste administratiboa egingo du, bere kabuz edo emakidadunak nahiz eragile urbanizatzaileak eskatuta, horretarako beharrezko baimen judizialak lortu ondoren.

Eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 23. artikulua. Honako hau adierazten du:

23. artikulua.– Berralojamendu-eskubidea

1.- Hirigintza-jardunaren sustatzaileak jardun horren ondorioz deuseztatu beharreko edukitze-erregimena duen ohiko etxebizitza baten legezko okupatzailea den eraginpean hartutako pertsonaren esku babes publikoko etxebizitza bat (edukitze-erregimen berean) jartzean datza berralojamendu-eskubidea.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2.- *Jardunaren sustatzailearen eta eraginpean hartutako pertsonaren arteko akordio bidez gauzatu ahal izango da eskubide hori:*

a) *Etxebizitza librea, askatasun osoz ituntzen dituzten baldintzetan. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluan xedatutako betebeharra betetzearen ondorioetarako zenbatu ahal izango dira etxebizitza horiek.*

b) *Hustu beharreko etxebizitzaren okupazioa legitimatzen duenari dagokionaz bestelako edukitze-erregimenean.*

3.- *Erregulazio autonomikoa duten erregimen orokorreko, erregimen bereziko eta erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko eta erabiltzeko erregimenari buruzko araudia aplikatzearen ondorioz eraginpean hartutako pertsonaren berralojamendu-eskubidea erregulazio autonomikoa duten babes publikoko etxebizitzetan gauzatzeko eragozpenen bat dagoenean, honako prozedura honi jarraituko zaio:*

a) *Eraginpean hartutako etxebizitza kokatuta dagoen Udalak eta berralojamendu-etxebizitza kokatuta dagoen Udalak (beste bat izanez gero) etxebizitza hori berralojamendu-etxebizitzatzat (gerora sortutako eta aldi baterako kalifikazioarekin) hartzea eskatu ahal izango dio Eusko Jaurlaritzari. Kasu horietan, kalifikazio horri jarraiki, berralojamendua gauzatzen den etxebizitzaren erregimen juridikoa eskuratzeko baldintza guztiak edo baldintzaren bat betetzeaz salbuetsi ahal izango da eraginpean hartutako pertsona. Halaber, kalifikazio hori ofizioz sustatu ahal izango du Eusko Jaurlaritzak.*

b) *Berralojamendu-etxebizitza horren ondorengo «inter vivos» eskualdaketak, errentamenduak eta erabiltzeko aukerak haren kalifikazioari dagokion erregimen juridikoari eta ekonomikoari lotuta geratuko dira erabat.*

c) *Gehieneko diru-sarrerren baldintza salbuesten bada, kalifikazioa kontuan hartuta dagokion legezko gehienekoa baino prezio handiagoa finkatu ahal izango da berralojamendu-etxebizitzarako. Eraginpean hartutako pertsonak babes-araudian finkatutako diru-sarrerren mugatik aurrera dituen diru-sarrerren proportzionala izango da prezio hori.*

4.- *Artikulu honetan araututako berralojamendu-eskubidea gauzatzeko balio izan duten babes publikoko etxebizitzaren jatorrizko ondare-egoerari eusteko, eraginpean hartutako pertsonak eskaera egin ondoren eta jarduneko administrazioari entzun ondoren, etxebizitza horiek babes publikoko etxebizitza gisa deskalifikatu ahal izango dira araudiak finkatzen duen epearen barruan. Nolanahi*



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

ere, epe hori 20 urte izango da gutxienez, behin betiko kalifikazioa ematen denetik aurrera kontatzen hasita.

5.- *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian araututako etxebizitzak hartuko dira babes publikoko etxebizitzatzat.*

6.- *Etxebizitza batean erroldatuta dagoen eta zuzenbidean onartutako edozein titulurengatik etxebizitza horretan benetan bizi ohi den pertsona hartuko da legezko okupatzailetzat.*

7.- *Urbanizazio Jarduneko Programan, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bigarren Xedapen Gehigarriaren arabera berralojamendu-eskubidea duten pertsonen eta horien etxebizitzaren zerrenda, eta eskubide hori gauzatzeko aukeratutako etxebizitzaren eta hirigintza-eraikigarritasunen zerrenda txertatuko dira eranskin gisa, horien egiaztapen dokumentala eta faktikoa aparte utzi gabe.*

8.- *Berralojamendu-eskubidearen titularraren eta jardunaren sustatzailearen artean adostasuna izanez gero, Jabetza Erregistroan jasota dagoen emaitzazko finkan etxebizitzaren edo berariazko instalazioaren gaineko berralojamendu-eskubidea idaztearen bidez, etxebizitza edo instalazio horren balioaren gaineko banku-abalaren bidez, edota, halakorik izan ezean, aldeek ezartzen duten berme-formularen bidez bermatu ahal izango da eskubide hori. Adostasunik izan ezean, Jabetza Erregistroan jasota dagoen emaitzazko finkan idaztearen bidez edota, halakorik izan ezean, etxebizitzaren edo instalazioaren balioaren gaineko banku-abalaren bidez bideratu beharko da berralojamendu-konpromisoa betetzeko bermea.*

Transkribatu diren manuetan xedatutakoari jarraikiz, proiektu eta jarduketa honen sustatzailea, Construcciones Sukia Eraikuntzak SA, akordio batera iritsi da ordezkio bizitokia izateko eskubidea duten etxebizitzaren legezko okupatzaileekin. Adostu dutenez, eskubide hori esparruan eraiki beharreko merkatu libreko etxebizitzetan gauzatu da (442 m²(s)-ko azalera okupatzen dute guztira), 105/2008 Dekretuaren 23.2.a) artikuluan xedatutakoari jarraikiz, etxebizitza horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluan (105/2008 Dekretuaren 23.2.a) artikulua) xedatutako betebeharra betetzeko zenbatzen baitira, hots, babes publikoko etxebizitzetarako lursailen erreserbari dagozkion estandarrak betetzeko.

Bestalde, akordio batera iritsi da etorkizuneko birpartzelazio-proiektuko a.20.6/24.1 partzelan eskubideak baliaraziko dituzten jabeekin ere. Horren bitartez, jabe horiek jabeetariko bati dagokion eskubidea gauzatu dute aipatutako lurzatian, zeinak, zati batean, babes ofizialeko etxebizitzaren berezko araubideari lotutako etxebizitza-azalera bat hartuko baitu.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Okupatzaile horiek honako taula honetan islatutakoak dira:

Okupatzailea	Helbidea
Eduarne Izagirre Elizaran (maizterra) NAN: 72.512.473-M	Iurramendi pasealekua 26 A 00 esk.
Karmele Elizaran Izagirre (jabea) NAN: 72.423.970-Y	Iurramendi pasealekua 26 A 01 esk.
Miren Izagirre Elizaran (maizterra) 72.602.676-W	Iurramendi pasealekua 26 B 01
Izaskun Elizaran Izagirre 72.425.433-C Antton Izagirre Gorostegi 15.902.702-L (jabeak)	Iurramendi pasealekua 28 01

Hori hala izanik, aztergai dugun esparruaren Hirigintza Fitxaren arabera, eta egiturazko izaeraz (2/2006 Legearen 53.1.g) artikulua), esparruan araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara lotutako eraikigarritasuna 2.642 m²(s)-koa da. Zehaztapen hori betetzeko, Plan Berezi honetan araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako bi eraikuntza hartzera bideratutako partzela bat antolatzen da, 2.200 m²(s)-ko sestra gaineko azalera eraikigarriarekin (1.050 m²(s) + 1.150 m²(s)), eta indarrean dagoen plangintzaren arabera eraitsi behar diren etxebizitzetara legezko okupatzaileei ordezko bizitokia emateko merkatu libreko etxebizitzak hartuko dituen/dituzten partzelan/partzeletan 442 m²(s) —4 etxebizitza libre— lotzea aurreikusten da, 7.876 m²(s)-ko ondoriozko azalera globalarekin. Hori guztia, jakina, indarreko araudian ezarritako bermekin.

Aurreikusitako eraikuntza-programak, lehen batean, 141 etxebizitza hartzen ditu guztira, honako banaketa honen arabera:

- a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 40 etxebizitza
- a.20.3/24.1 partzela (BOE): 12 etxebizitza
- a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 28 etxebizitza
- a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 20 etxebizitza
- a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea eta BOE): 21 etxebizitza (10 EL + 11 BOE)
- a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 20 etxebizitza

Hala eta guztiz ere, eta behin betiko eraikuntza-proiektuak lantzeko zain, gehieneko etxebizitza kopurua ezartzearen alde egin da; kasu honetan, 167.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Hala, bizitegi-partzelen antolamendu xehatua honela ezarrita geratu da:

PARTZELA ERAIKIGARRIEN AZALERA. HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA					
Partzela / Erabilera	Azalera	Profila	Eraikigarritasuna	Sestra gaineke gehieneko okupazio-azalera	Gehieneko etxebizitza kopurua
a.20.1-2/24.1, 1-2. blokeak / Etxebizitza tasatua	1.363,15 m ²	2S+BS+3+A	3.964,00 m ² (s) sestra gainean / 2.726,29 m ² (s) sestra azpian	790,00 m ²	46 unitate
a.20.3/24.1, 3. blokea / Araubide orokorreko BOE	484,15 m ²	2S+BS+3+A	1.150,00 m ² (s) sestra gainean / 968,15 m ² (s) sestra azpian	268,60 m ²	15 unitate
a.20.4/24.1, 4. blokea / Etxebizitza librea	1.095,28 m ²	2S+BS+3+A	2.826,00 m ² (s) sestra gainean / 2.190,56 m ² (s) sestra azpian	600,00 m ²	34 unitate
a.20.5/24.1, 5. blokea / Etxebizitza librea	743,40 m ²	2S+BS+3+A	2.000,00 m ² (s) sestra gainean / 1.486,80 m ² (s) sestra azpian	412,50 m ²	24 unitate
a.20.6/24.1, 6. blokea / Etxebizitza librea / Araubide orokorreko BOE	940,87 m ²	2S+BS+3+A	2.100,00 m ² (s) sestra gainean (1.050 m ² (s) + 1.050 m ² (s)) / 1.881,74 m ² (s) sestra azpian	434,20 m ²	24 unitate
a.20.7/24.1, 6. blokea / Etxebizitza librea	859,08 m ²	2S+BS+3+A	2.000,00 m ² (s) sestra gainean / 1.718,16 m ² (s) sestra azpian	445,76 m ²	24 unitate
GUZTIRA	5.485,95 m²		14.040 m²(s) sestra gainean / 10.971,75 m²(s) sestra azpian		167 unitate

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udaltzatza emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Hortaz, partzelen eta ondoriozko eraikuntza-blokeen araberako banaketa berri hori abiapuntu hartuta, Plan Orokorrak ezarritako helburuak berberak dira oraindik ere, hau da:

Lehen helburua da administrazioak Iurramendi Egoitzako komunitate-ekipamendua inguratzen duten lursailak lortzea, espazio libreen sistema orokorraren maila duen parke publiko gisa.

Bizitegi-garapena Iurramendi pasealekuan barrena bermatzen da zazpi eraikuntza-bloketan. Horietako hiru esparruaren iparraldean kokatuko dira, eta araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetako batzuk eta bi etxebizitza tasatu hartuko dituzte; eta lau bloke esparruaren ipar-ekialdean kokatuko dira, eta sustapen libreko etxebizitzak hartuko dituzte, eta babes ofizialeko gainerako etxebizitzak a.20.6/24.1 partzelan. Gainera, aurrekoen artean finkatuta geratuko dira Iurramendi pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakiei dagozkien eraikuntzak.

Horrekin batera, bide publikoak hobetu eta birkualifikatu egingo dira.

Ondorioz, antolamendu berriaren kalifikazio xehatuak honako hauek dira:

a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela.

e.10. Bide-komunikazioen sarea.

f.10. Hiri-espazio libreak.

E.10. Bide-komunikazioen sistema orokorra.

F.10. Hiri-espazio libreen sistema orokorra.

3.2. ANTOLAMENDU OROKORRA.

Proposatutako antolamenduak HAPOan ezarritako sistema orokorren dimentsioak eta aprobetxamenduak errespetatzen ditu. Haien kokapena, halaber, plan orokor horretan ezarritakoaren antzeko samarra da kontzeptuari dagokionez.

- Espazio libreen sistema orokorrak bi partzelatan zatituta jarraitzen du. Iparraldeko partzelak zertxobait aldatzen du haren iparraldeko ertza, eraikuntza-bloke berrien dimentsioetara egokitzeko eta, era berean, Iurramendi pasealekuarekiko konexio berri bat antolatzeko, finkatzen diren eraikuntzen (23, 24 eta 25 zk.) eta bloke berrien artean kokatua, sarbide berri bat ezartzeko moduan, espazio libreen sistema orokorraren aprobetxamendu hobea izateko. Hegoaldeko partzela ez da aldatzen HAPOan ezarritakoaren aldean.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

- Eraikuntza berriak Iurramendi pasealekuarekiko paralelo antolatzen dira, bai ipar-ekialdeko tartean (etxebizitza libreen 4 eraikuntza, babes ofizialeko etxebizitzetako batzuk ere hartzen dituztenak) bai ipar-mendebaldeko tartean (babes ofizialeko etxebizitzaren eraikin 1 eta etxebizitza tasatuen 2 eraikin). Eraikinen dimentsioak etxebizitza mota bakoitzari (etxebizitza librea, tasatua eta babes ofizialekoa) dagozkion eraikigarritasunetara egokitzen dugu, eraikin independentetan gara daitezzen kategorია bakoitzaren arabera, etxebizitza mistoen blokeak saihesteko (a.20.6/24.1 partzelako blokea izan ezik). Lehen solairuko etxebizitzek intimitate handiagoa izan dezaten, etxebizitza horiek bi metro bereiziko ditugu espaloia-ertzetik. Blokeen altuera BS+3+A profiler bateratzeko permisibitateko joera dugu, HAPOan ipar-mendebaldeko ertzeko eraikinetarako aurreikusitakoaren berdina da-eta.

Ipar-mendebaldeko tarteko babes ofizialeko etxebizitzaren blokean merkataritza-erabilera ahalbidetzen da beheko solairuan.

- Paper kaleko (3, 5, 7, 9 eta 11 zk.) etxebizitza-blokearen atzealdeko zona urbanizatua mantendu egin da, egoera onean baitago. Horrek berekin dakar Iurramendi pasealekuko bidearen trazaduraren aldaketa txiki bat dakar berekin, HAPOkoaren aldean, zona horretan bidearen egungo trazadura mantenduta. Jakina, espazio libreen sistema orokorra murriztu gabe egin da hori. Jarduketa horren ondorioz, aparkaleku-lerroa gaur egun daudenen ondoren antolatzen dugu.

Biribilguneetik Iurramendi pasealekurako sarbidea berrantolatzen dugu. Horretarako, zirkulazio-noranzkoa definitzen dugu (Martin Jose Iraola kalera igotzekoa izango da), eta pixka bat aldatzen dugu Paper kalearen trazadura biribilgunearekiko elkargunean, Paper kalearen eta Iurramendi pasealekuaren arteko konexioa errazteko. Horrela, trafikoa berrantolatzeaz gain, lorategi-zona txiki bat sortzen dugu 23, 24 eta 25 zenbakietako eraikuntzen parean, eta, hartara, konponbidea ematen diogu 23 zenbakiko etxebizitzetarako kanpo-sarbideko espaloia-estuguneari.

Bidegorria HAPOan aurreikusitako trazaduran mantentzen dugu.

- Guztira 660,30 m²-ko azalera berria sortzen da, espazio libreen tokiko sistemako espazioetara bideratua. Gaur egun azpiesparruaren iparraldeko ertzean espazio libreen tokiko sistemaren barruan dauden espazio libreei gehitzen zaie azalera hori. Azken horiek ez dira zenbatzen hirigintza-estandarrek betetzeko.

3.3. KONTUAN HARTUTAKO ANTOLAMENDU-ALTERNATIBAK ETA HORIEN INGURUMEN-INPAKTUA.

Ondoren deskribatu eta analizatuko ditugun zenbait antolamendu-alternatiba aztertu dira HAPOak finkatutako parametroen barruan.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Honako hauek dira:

o alternatiba edo ez esku hartzekoa:

o alternatiba gaur egungo hirigintza-egoera mantentzean datza. Beraz, **EZ litzateke egokituko** gaur egun etxebizitzaren inguruan dauden premietara. Gainera, ez litzateke garatuko Tolosako HAPOan aintzat hartuta dagoen esparru bat, eta Tolosako biztanleek gozatzeko parke publiko handi bat sortzeko aukera galduko litzateke.

1. alternatiba:

Eraikigarritasuna esparruaren ipar-ekialdeko mazelan kontzentratzen du, eta ipar-mendebaldeko mazelan aurreikusitako eraikuntzak ezabatzen ditu.

Etxebizitza-blokeen antolaera horren ondorioz, oinezkoen ikuspuntutik irisgarriena den etorkizuneko parke publikorako zona partzela pribatuarekin okupatzen da, eta horrek estutu egiten du parke horren ekialdea. Bestalde, handitu egiten dira eraikuntza-sakonerak eta/edo eraikuntzen altuera, programatutako eraikigarritasuna kontzentratu ahal izateko. Horrek berekin dakar gehiago okupatzea mazela hori —lehen batean parkerako egokiena—, edo parke horren ikusizko hesia handiagotzea.

Lehen batean, alternatiba horrek, parkearen ipar-mendebaldea hobetzeari dagokionez, bidearen ertzeko gaur egungo horma eraistea dakar, bide horretan egin behar baitira HAPOak aurreikusitako espaloia eta aparkalekuak.

Eraikuntza-blokeak gutxienez 2 m berezi dira espaloietatik, beheko solairuko etxebizitzek pribatutasuna eta hobekuntza orokorra izan dezaten.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA



1. alternatibako antolamendu xehatuaren irudia



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2. alternatiba

HAPOn hezurmamitutakoaren alternatiba antzeko samarra planteatzen da eraikuntza-blokeak bi mazeletan banatzeari dagokionez, baina aldaketa txikiak sartuta blokeen dimentsioan eta Iurramendi pasealekuko bidean, zeinak egungo posizioa mantentzen baitu Martin Jose Iraola etorbidearekiko bidegurutzetik hurbil dagoen tartean.

Proposamenak parke publikorako berreskuratzen du Martin Jose Iraola kalearen eta Iurramendi pasealekuaren arteko bidegurutzearekin bat datorren ipar-ekialdeko espazioa, parke publikorako oinezkoen sargunerik zuzenekoena, eta, gainera, zona topografikoki erabilgarriena errespetatzen duena.

Bestalde, HAPOn programatutako parkerako sarbideak mantentzen dira. Hesi fisikoa eratzen dute ipar-ekialdeko mazelaren kasuan, eta, ipar-mendebaldeko blokeen luzera kontuan harturik, hesi fisikoa ez ezik, ikusizkoa ere bai, garrantzitsua, gainera.

Lur-mugimendua 1. alternatibakoa baino txikiagoa da ipar-ekialdeko mazelan, eta handixeagoa ipar-mendebaldeko mazelan.

Aurreko alternatiban bezala, eraikuntza-blokeak gutxienez 2 m bereizi dira espaloietatik, beheko solairuko etxebizitzek pribatutasuna eta hobekuntza orokorra izan dezaten.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA



2. alternatibako antolamendu xehatuaren irudia

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udalbatzak emanana

BEHIN BETIKO ONESPENA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

3. alternatiba

Proposatzen den alternatiba 2. alternatibaren antzeko samarra da eraikuntza-blokeen kokapenari dagokionez, baina, alde batetik, ipar-ekialdeko blokeak eraikuntza finkatuetatik bereizten dira, parkerako sarbide berri bat eskaintzeko. Bestalde, ipar-mendebaldeko blokeak zatitu egiten dira, aurreko alternatibak dakarren ikusizko inpaktua murrizteko asmoz.

Proposamenak parke publikorako berreskuratzen du Martin Jose Iraola kalearen eta Iurramendi pasealekuaren arteko bidegurutzearekin bat datorren ipar-ekialdeko espazioa, handituta. Horrek parke publikorako oinezkoen sargunerik zuzenekoena hobetzen du, eta, gainera, zona topografikoki erabilgarriena errespetatzen du.

Lur-mugimendua 1. alternatibakoa baino txikiagoa da ipar-ekialdeko mazelan, eta handixeagoa ipar-mendebaldeko mazelan.

Aurreko alternatiban bezala, eraikuntza-blokeak gutxienez 2 m bereizi dira espaloietatik, beheko solairuko etxebizitzek pribatutasuna eta hobekuntza orokorra izan dezaten.

Iurramendi pasealekuaren eta Paper kalearen arteko bidearen elkargunearen konponbideak ahalbidetzen du etxebizitza finkatuen parean espazio txiki bat sortzea, espaloian zeharreko pasabidea hobetzeko eta trafikoa etxebizitza horietatik urruntzeko.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA



3. alternatibako antolamendu xehatuaren irudia



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

4. alternatiba

Alternatiba hau 3. alternatibaren bilakaera da. Alternatiba prestatzeko zenbait bilera egin dira jabeekin eta udal-teknikariekin, kasu guztiak kontuan hartu eta inplikaturako alderdi guztientzako alternatibarik onena zehazteari begira.

Eraikigarritasuna ipar-ekialdeko mazelan ezartzeko proposamena aldatzen da eta 4 bloke linealen proposamenera itzultzen da, luzetarako 3 bloke zituen 3. alternatibari kontrajarrita. Aldaketa horren helburua da 3 blokeek beren dimentsioaren ondorioz ezartzen zuten pantaila-efektua murriztea eta sistema orokorra ezartzen den atzealdeko mazelaren iragazkortasuna handitzea, parke hori hiri-bilbean hobeto integratzeko.

Bestalde, arestian aipatutako aldaketaren ondorioz, ipar-mendebaldeko mazelan dagoen eraikigarritasunaren zati bat ipar-ekialdeko mazelara lekualdatzen da, eta, hartara, espazio publikoaren erreserba handitzeko eta dimentsio handiagoak izango dituen hiri-parkea sortzeko erabiliko den espazioa libratzen da ipar-ekialdeko mazelan.

Lur-mugimenduaren bolumena 3. alternatiban aurreikus daitekeenaren oso antzekoa da, esparruaren ekialdeko mugak oso modu adierazgarrian leuntzen baitu mazelaren zeharkako sekzioa.

Aurreko alternatiban bezala, eraikuntza-blokeak gutxienez 2 m berezi dira espaloietatik, beheko solairuko etxebizitzek pribatutasuna eta hobekuntza orokorra izan dezaten.

Iurramendi pasealekuaren eta Paper kalearen arteko bidearen elkargunearen konponbidea bloke kurbatuaren diseinuarekin gauzatu da, Paper kalearen begi-lerroari erantzun arkitektoniko koherentea emateko asmoz, Iurramendi eraikinaren begi-lerroa atzeko planoan zainduta, haren gainean ikusizko pantaila sor ez dadin.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA



TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udalbatzak emanana

BEHIN BETIKO ONESPENA



Ingurumen-analisia

Alternatiba bakoitzean ingurumen alderdietan eragina duten adierazitako alderdien balorazio kualitatiboa egingo dugu ondoren.

Lur-mugimenduari dagokionez:

1. alternatibak 2. eta 3. alternatibek baino eragin handiagoa du ipar-ekialdeko mazelan, eraikuntza-partzelek sakonera handiagoa dute-eta. Aitzitik, ipar-mendebaldeko mazelan eragina txikiagoa da, baina era berean beharrezkoa, egungo horma eraitsi behar baita, eta egun dagoen bidearen espaloia eta aparkalekuak egin.

Lur-mugimenduaren bolumena pareko samarra da. Kontuan hartu behar da, alabaina, erabilera handieneko parke publikoaren mazelaren gaineko eragina txikiagoa dela 2., 3. eta 4. alternatibetan, eta azken horretan, gainera, are txikixeagoa.

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Lur-mugimenduak eraginpean hartzen dituen azalerak.

1. alternatiba	Ipar-mendebaldea: 1.965 m ²	Ipar-ekialdea: 9.538 m ²	Guztira: 11.503 m²
2. alternatiba	Ipar-mendebaldea: 3.598 m ²	Ipar-ekialdea: 6.044 m ²	Guztira: 9.642 m²
3. alternatiba	Ipar-mendebaldea: 4.271 m ²	Ipar-ekialdea: 5.198 m ²	Guztira: 9.469 m²
4. alternatiba	Ipar-mendebaldea: 4.550 m ²	Ipar-ekialdea: 5.198 m ²	Guztira: 9.748 m²

Ikusizko inpaktuari dagokionez:

1. alternatibak eragin garrantzitsua du parke publikoaren ipar-ekialdeko muturrean, bisualki ixten baitu ikuspegia Berazubi eta Amartz arteko ibilbidetik, eta ibilbide hori erabiliena da bi esparruetako biztanleria-dentsitatearen ondorioz. Eragin hori txikixeagoa da 2., 3. eta 4. alternatibetan.

4. alternatiban erremate arkitektonikoa ematen zaio multzoari, atzealdean Iurramendi eraikinaren begi-lerroa zaintzen duen eraikin kurbatu baten bidez.

4. alternatiban bloke kopurua 3tik 4ra handitzen da ipar-ekialdean. Hartara, ondoriozko blokeak dimentsio txikiagokoak dira eta multzo iragazkorragoa lortzen da, sistema orokorrean kokatutako parkearen hiri-bilbearekiko ikusizko integrazioa ahalbidetzen duena.

1. alternatiba	Ipar-mendebaldea: arina	Ipar-ekialdea: larria	Guztira: ertaina
2. alternatiba	Ipar-mendebaldea: larria	Ipar-ekialdea: ertaina	Guztira: ertain-handia
3. alternatiba	Ipar-mendebaldea: ertaina	Ipar-ekialdea: ertaina	Guztira: ertaina
4. alternatiba	Ipar-mendebaldea: ertaina	Ipar-ekialdea: ertain-arina	Guztira: ertain-txikia

Parke publikorako irisgarritasunari dagokionez:

1. alternatibak ekialdeko muturretik parkerako sarbide bat aintzat hartzen du, mehar samarra, bloke artean kokatzen da-eta. Egoera hori nabarmen hobetzen da 2., 3. eta 4. alternatibetan, zona hori garbi geratzen da-eta.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Era berean, 3. eta 4. alternatibek parkerako sarbide berri bat daukate garapenaren erdiko puntuan, lekua geratzen baita eraikuntza finkatuen eta ezarpen berrikoen artean.

4. alternatibak, gainera, ikusizko integrazio handiagoa ematen dio parkeari, bloke kopurua handitzen baitu eta blokeak dimentsio txikiagokoak egiten baititu, parkea hiri-bilbean hobeto integratzeko.

Honako taula honetan ikus daitezke analizatutako alternatibak eta horietako bakoitzak ingurune naturalaren gainean duen inpaktua.

Ingurumenaren gainean izan litezkeen efektuak	0. alternatiba	1. alternatiba	2. alternatiba	3. alternatiba	4. alternatiba
Lurzoru antropizatuaren okupazioa (lurzoru urbanizaezina)	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Landarediaren gaineko eragina	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI
Lehentasunezkoak ez diren habitaten gaineko eragina	EZ	BAI (handiagoa, sistema orokorrekoa den esparrua okupatzen baita)	BAI	BAI	BAI
Nekazaritza-balioa duten lurzoruen gaineko eragina	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Uholde-arriskuaren baldintzen gaineko eragina	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Fauna babestuaren gaineko eragina	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Paisaia katalogatuen gaineko eragina	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ
Lurzoru antropizatuaren aprobetxamendua	EZ	BAI	BAI	BAI	BAI

Eraginpeko ingurumen-aldagaiei dagokienez, aurkeztutako alternatibak oso antzekoak dira. Honako hauek dira diferentzia nagusiak:

- 3. alternatibak lur-mugimendu txikiagoa du eraikuntza-prozesuan.
- 4. alternatibaren antolamendu xehatua da ikusizko inpakturik txikiena duena.
- 3. alternatibak parke publikorako berreskuratzen du Martin Jose Iraola kalearen eta Iurramendi pasealekuaren arteko bidegurutzearekin bat datorren ipar-ekialdeko espazioa, handituta.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

- 4. alternatibak pixka bat handitzen du 3. alternatiban sortutako parke publikoa, multzoaren iragazkortasuna handitzen du blokeen dimentsioa murriztean eta horien arteko espazioak handitzean, eta modu arkitektoniko berezian ematen dio konponbidea esparruaren izkinari, Iurre eraikinaren ikuspegiak zainduz Paper kaleko igoeratik eraikin kurbatu baten bidez. Gainera, parke publikorako oinezkoen sarbidea zaintzen da eta aurreko alternatiban sortutako bidegorria mantentzen da.

Beraz, **ingurumen-ikuspuntutik alternatibarik egokiena 4.a** izango litzatekeela iritzi zaio.

Nolanahi ere, Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 24 Iurre hirigintza-esparruko Arau Partikularraren VIII. apartatuan aintzat hartutako ingurumen-neurriak hartu beharko dira.

3.4. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN EZAUGARRIAK ETA ERABILERA-PARAMETROAK.

3.4.1. Azaleren banaketaren taula.

KONTZEPTUA	AZALERA	%
ESPAZIO PUBLIKOAK	54.781,01 m ²	89,26
PARTZELA ERAIKIGARRIAK	5.485,95 m ²	8,94
PARTZELA FINKATUAK	1.102,06 m ²	1,80
ANTOLAMENDU PLAN BEREZIAREN AZALERA GUZTIRA	61.369,02 m²(s)	% 100

3.4.2. Lurzoruaren jabariaren eta erabileren taula.

Honako taula honek jabari eta erabilera publikoko azalera (oinezkoen espazio libre eta bide gisa erabiltzeko laga beharreko espazio libreak) eta jabari eta erabilera pribatukoak (bizitegi-partzela eraikigarriak) konparatzen ditu.

AZALEREN BANAKETAREN TAULA OROKORRA		
JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOA	54.781,01 m ² (s)	89,26
JABARI ETA ERABILERA PRIBATUA	6.588,01 m ² (s)	10,74
GUZTIRA	61.369,02 m²(s)	% 100



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

3.4.3. Kalifikazio xehatuaren taula.

Antolatutako esparruaren “kalifikazio xehatuari” ekingo diogu, hau da, esparrua “erabilera xehatuko zonetan” zatituko dugu eta horiei erabilera- eta eraikuntza-araubide espezifikoak esleituko diegu, kalifikazio globalak modu generikoan definitutako araubidea xehatu eta zehaztuko duena.

KONTZEPTUA	AZALERA (m ²)	%
a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak	5.485,95 m²	8,94
a.20.1-2/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	1.363,15 m ²	2,22
a.20.3/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	484,15 m ²	0,79
a.20.4/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	1.095,28 m ²	1,78
a.20.5/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	743,40 m ²	1,21
a.20.6/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	940,87 m ²	1,53
a.20.7/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	859,08 m ²	1,41
Bizitegi-partzela finkatuak	1.102,06 m²	1,80
e.10. Bide-komunikazioen sareko partzelak (espaloiak, bideak, aparkalekuak)	4.142,79 m²	6,75
f.10. Hiri-espazio libreetako partzelak	1.872,22 m²	3,05
E.10. Bide-komunikazioen sistema orokorra (bidegorria barne)	2.229,14 m²	3,63
F.10. Hiri-espazio librearen sistema orokorra	46.536,86 m²	75,83
GUZTIRA	61.369,02 m²	100



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.
«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

3.4.4. Proposatutako eraikigarritasunaren laburpena.

PARTZELA ERAIKIGARRIEN AZALERA. HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA					
Partzela / Erabilera	Azalera	Profila	Eraikigarritasuna	Sestra gaineko gehieneko okupazio-azalera	Gehieneko etxebizitza kopurua
a.20.1-2/24.1, 1. blokea / Etxebizitza tasatua	1.363,15 m ²	2S+BS+3+A	3.964,00 m ² (s) sestra gainean / 2.726,29 m ² (s) sestra azpian	790,00 m ²	46 unitate
a.20.3/24.1, 3. blokea / Araubide orokorreko BOE	484,15 m ²	2S+BS+3+A	1.150,00 m ² (s) sestra gainean / 968,15 m ² (s) sestra azpian	268,60 m ²	15 unitate
a.20.4/24.1, 4. blokea / Etxebizitza librea	1.095,28 m ²	2S+BS+3+A	2.826,00 m ² (s) sestra gainean / 2.190,56 m ² (s) sestra azpian	600,00 m ²	34 unitate
a.20.5/24.1, 5. blokea / Etxebizitza librea	743,40 m ²	2S+BS+3+A	2.000,00 m ² (s) sestra gainean / 1.486,80 m ² (s) sestra azpian	412,50 m ²	24 unitate
a.20.6/24.1, 6. blokea / Etxebizitza librea / Araubide orokorreko BOE	940,87 m ²	2S+BS+3+A	2.100,00 m ² (s) sestra gainean (1.050 m ² (s) + 1.050 m ² (s)) / 1.881,74 m ² (s) sestra azpian	434,20 m ²	24 unitate
a.20.7/24.1, 6. blokea / Etxebizitza librea	859,08 m ²	2S+BS+3+A	2.000,00 m ² (s) sestra gainean / 1.718,16 m ² (s) sestra azpian	445,76 m ²	24 unitate
GUZTIRA	5.485,95 m²		14.040 m²(s) sestra gainean / 10.971,75 m²(s) sestra azpian		167 unitate



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

3.5. URBANIZAZIOA ETA ZERBITZU-AZPIEGITURAK

3.5.1. Urbanizazio orokorra

Paper kaleko (3, 5, 7, 9 eta 11 zk.) etxebizitza-blokearen atzealdeko zona urbanizatua mantendu egin da, egoera onean baitago. Zona horretan bidearen egungo trazadura mantentzen da. Aparkaleku-lerroa gaur egun daudenen ondoren antolatzen dugu.

Biribilgunetik Iurramendi pasealekurako sarbidea berrantolatzen dugu. Horretarako, zirkulazio-noranzkoa definitzen dugu (Martin Jose Iraola kalera igotzekoa izango da), eta pixka bat aldatzen dugu Paper kalearen trazadura biribilgunearekiko elkargunean, Paper kalearen eta Iurramendi pasealekuaren arteko konexioa errazteko. Horrela, trafikoa berrantolatzeaz gain, lorategi-zona txiki bat sortzen dugu 23, 24 eta 25 zenbakietako eraikuntzen parean, eta, hartara, konponbidea ematen diogu 23 zenbakiko etxebizitzetarako kanpo-sarbideko espaloien estuguneari.

Iurramendi pasealekuko ipar-ekialdeko adarraren ezaugarri fisikoak eta noranzko biko zirkulazioarenak mantentzen ditugu, eta horma eraitsi eta espaloia eta aparkalekuak egingo ditugu bidearen alde horretan.

Bidegorria azpiesparruaren ekialdeko ertzean proiektatzen dugu, HAPOan adierazten den moduan.

Udalari dagokio parkea urbanizatzea.

HAPOan ezarritako bide, espaloia eta aparkalekuen dimentsioak mantentzen dira, hots, 3 m-ko zabalera espaloietan, 5 m-ko zabalera Martin Jose Iraola kalearekiko lotura-bidean, eta 2 m-ko zabalera aparkalekuetan.

3.5.2. Zerbitzu-azpiegiturak.

SANEAMENDUA:

Sistemak bereiz jaso eta husten ditu euri-urak eta ur beltzak.

Urbanizazio-proiektua idatzi aurretik, zerbitzuaz arduratzen den URA - Uraren Euskal Agentziarekin kontratatuko dira proposamenak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

UR BELTZAK:

Adar berria Iurramendi pasealekuaren ertzean zehar, aurreikusitako eraikuntza berrien isuriak jasotzeko, Martin Jose Iraola kalearekiko loturaren inguruetatik 24 zenbakiko eraikuntzaren parean dagoen Ø 400eko eroanbidearekin lotu arte.

Halaber, adar berria ipar-mendebaldeko bidearen ertzeko eraikuntzen isuriak jasotzeko, aurreko puntu berarekin lotuta.

EURI-URAK:

Gaur egun dauden adarrak aprobetxatuko dira.

UR-HORNIDURA:

Urbanizazio-proiektua idatzi aurretik, zerbitzuaz arduratzen den URA - Uraren Euskal Agentziarekin kontrastatuko dira proposamenak.

Konexio berria, Martin Jose Iraola kaletik 24 zenbakiaren parean dagoen hornidurarekin, Iurramendi pasealekuan barrena, eta, horrela, sare-maila ixten dugu. Ipar-ekialdeko ertzean aurreikusitako eraikuntza berriak hornitzen ditugu.

Ipar-mendebaldeko ertzean programatutako eraikuntzak hornitzeko adar berria.

ENERGIA ELEKTRIKOA:

Urbanizazio-proiektua idatzi aurretik, zerbitzuaz arduratzen den Iberdrola enpresarekin kontrastatuko dira proposamenak.

Ziur aski, beste transformazio-zentro bat instalatu beharko da eraikuntza berriak hornitzeko. Konpainia hornitzailearekin adostuta zehaztuko dira haren kokapena eta ezaugarriak.

TELEKOMUNIKAZIO-SAREA:

Bi telekomunikazio-sare mota daude. Eraikuntza berriei zerbitzua emateko osatuko dira.

GASA:

Urbanizazio-proiektua idatzi aurretik, zerbitzuaz arduratzen den Tolosagasa enpresarekin kontrastatuko dira proposamenak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Alde batetik, konexio-adar bat egingo dugu Martin Jose Iraola kalearen eta 25 zenbakitik hurbil kokatutako adarraren arteko elkargunean, eta hortik hornituko ditugu Iurramendi pasealekuaren ipar-ekialdeko tartean kokatutako eraikuntza berriak.

Adar berri bat, bestalde, 23 zenbakiaren parean kokatutako puntutik Iurramendi pasealekuaren ipar-mendebaldeko ertzeko bide-tartean kokatutako eraikuntza berriak hornitzeko.

ARGITERIA:

Urbanizazio-proiektua idatzi aurretik, zerbitzuaz arduratzen den Tolargi enpresarekin kontrastatuko dira proposamenak.

Iurramendi pasealekuaren ertzeko ipar-ekialdeko tartean zerbitzua berritzea aurreikusten da.

3.6. LEGE- ETA KUDEAKETA-ZEHAZTAPENAK.

3.6.1. Plana indarreko araudira egokitzea.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau indarrean dagoen legeriaren eta sorburu duen plangintza orokorraren arabera garatu da.

Eraikingintzaren Kode Teknikoan bildutako irisgarritasun-baldintzak betetzen dira.

Irisgarritasuna sustatzeko 20/1997 Legea eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen, betetzen ditu proiektu honek. Ondorio horretarako, erabilera eta jabari publikoko ekipamenduko eta espazio libreen sistemako edozein puntutara iritsi ahal izango da 2 m-ko zabalerako eta % 6ko maldako oinezkoen ibilbideen edo 2 m-ko zabalerako eta % 8tik beherako maldako arrapalen bitartez.

3.6.2. Lurzoruaren kategorizazioa eta jarduketa mota.

Esparrua urbanizatzeko dagokion urbanizazio-proiektua idatziko da. Hortaz, jarduketa hau **2/2006 Legearen 138. artikuluan definitutako jarduketa integratu**etako baten gisara tipifikatuta geratzen da, eta aurreikusitako bizitegi-garapen berrirako dagoen urbanizazioaren urritasunaren ondoriozko **hiri-lurzoru finkatugabe** gisa kategorizatzen da lurzorua.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Espazio libreen sistema orokorraren —Iurramendi parke publiko berria— urbanizazioa dagokion herri-lanaren proiektuaren bitartez egikarrituko da eta Tolosako Udalaren kargura izango da.

Horrek esan nahi du esparruaren sustatzaileek Tolosako Udalari laga beharko diotela aurreikusitako batez besteko eraikigarritasuna, urbanizazio-kargarik gabe, 2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritako moduan, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak (Hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa) emandako idazkeraren arabera.

3.6.3. Estandarrak betetzea: berdeguneak, espazio libreak, tokiko zuzkidurak, aparkalekuak eta landaredia.

Gaur egun, estandarrei dagokienez, Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan xedatutakoa da aplikatzekoa. Ondorio horietarako, eta udalaren zerbitzu teknikoekin adostuta, eremuan aplikatzekoak diren estandarrak kalkulatu dira:

A. Espazio libreen sistema orokorrak:

- 123/2012 Dekretuaren 5.1.a) artikulua: *5 metro karratuko azalera biztanle bakoitzeko edo bizitegitarako eraikitako 25 metro karratuko, espazio libretarako eta hiri-parketarako (bi kasuetan, jabetza publikokoak). Eremu horien barnean hainbat erabilera gauza daitezke: lorategi-eremuak, haurrentzako jolastokiak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratze kolektiboak, mintegiak, parke linealak) eta antzeko beste espazio batzuk, erabilera eta/edo zerbitzu publikoa helburu dutenak.*

Esparruko hirigintza-fitxaren arabera, aurreikusitako oin berriko eraikigarritasuna 14.040 m²-koa da. Finkatzen diren 1.370 m²-ekin batera, 15.410 m²-ko guztizko eraikigarritasuna ematen digu. Espazio libreen sistema orokorrari lotutako gutxieneko azalera 3.082 m²-koa izan behar du. Esparruak xede horretara bideratutako 46.536,86 m²-ko azalera duela kontuan harturik, aise betetzen da estandarra.

b. Tokiko sistemak. Berdeguneak eta espazio libreak:

- 123/2012 Dekretuaren 6.1.a) artikulua: *Berdegunetarako eta espazio libretarako (parkeak, lorategiak, oinezkoentzako espazioak eta plazak): arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 15 gutxienez, sistema orokorrak alde batera utzita. Salbuespen gisa, berdeguneen eta espazio libreen azalera horretan, gainaldeko aparkaleku-plaza publikoak jartzeko aukera izango da, arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 1,5eko azalera hartuta, gehienez ere, sistema orokorrak zenbatu gabe.*



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Zenbatu beharreko azalera 7.848,61 m²-koa da (espazio librean sistema orokorrari eta bide-komunikazioen sistema orokorrari dagokien azalera kenduta). Hortaz, aurreikusi behar den gutxieneko azalera honako hau da:

$$7.848,61 \text{ m}^2 \times \% 15: 1.177,29 \text{ m}^2.$$

Plan honetan aurreikusitako antolamenduak 660,30 m²-ko azalera sortu berria aurreikusten du berdeguneetarako eta tokiko espazio libreetarako. Beraz, estandarra betetzeko 516,99 m² falta dira. Dagozkion konpentsazioak 123/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera egin beharko dira.

c. Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk:

- 123/2012 Dekretuaren 6.1.b) artikulua: *Tokiko beste zuzkidura publikoetarako, Udal Administrazioak aukera hauen artean erabakiko du, arrazioak adierazita:*

1) 5 metro karratu lurzoru, hirigintza-eraikigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako.

2) 5 metro karratuko sabai-azalera, hirigintza-eraikigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, eraikuntzako eta hirigintzako kosturik gabe. Azalera horiek ez dira kontuan hartuko hirigintza-eraikigarritasunaren kalkuluan, eta eraikuntza-unitate edo gela gisa entregatuko dira; areto horiek ez dira beste inorenak izango, eta funtzionalki independenteak, itxiak, erabilgarriak eta baliagarriak izango dira. Horretarako, dagokion birpartzelatze-proiektuak esleipen hori gauzatu du, bai eta eraikuntzaren karga ere, ondoriozko lursailaren edo lursailen gain, betiere karga erreal izanik, eta hala inskribatuko da dagokion jabetza-erregistroan.

Eraikigarritasunaren gehikuntza 13.212 m²-koa denez, zuzkidura publikoetara bideratutako 2.642,40 m² lurzoru edo sabai aurreikusi behar dira.

Plan honetan aurreikusitako antolamenduak ez du xede horretarako inongo azalerarik aurreikusten. Dagozkion konpentsazioak 123/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera egin beharko dira.

d. Ibilgailu-aparkalekua:

0,35 aparkaleku-plaza bizitegi-erabilerako sestra gaineko sabai-azalerako 25 metro koadroko, titulartasun pribatuko partzeletan. Gure kasuan:



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

14.040 m²-ko eraikigarritasunari 196 plaza dagozkie gutxienez.

Dena den, Tolosako Udalak onartutako (2011ko otsailaren 4ko GAO, 23. zk.) Urbanizazio, Eraikuntza, eta Ingurumena, Paisaia eta Natura Babesteko Udal Ordenantzen 98. artikuluan ezarritakoa kontuan hartu behar da, baita bertan ezarritako ratioak ere:

a) Babes ofizialeko etxebizitzak: 1 aparkaleku-plaza / etxebizitza.

b) Udal-etxebizitza tasatuak: 1,3 aparkaleku-plaza / etxebizitza.

c) Sustapen libreko etxebizitzak: 1,5 aparkaleku-plaza / etxebizitza.

Proposatutako gehieneko etxebizitza kopurua (167) garatzearen aldeko hautua egingo balitz, ondoriozko aparkaleku-plaza kopurua 228 izango litzateke, honela banatuta:

a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 46 etxebizitza: 60 aparkaleku-plaza

a.20.3/24.1 partzela (BOE): 15 etxebizitza: 15 aparkaleku-plaza

a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 34 etxebizitza: 51 aparkaleku-plaza

a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 24 etxebizitza: 36 aparkaleku-plaza

a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 24 etxebizitza: 30 aparkaleku-plaza

a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 24 etxebizitza: 36 aparkaleku-plaza

Bizikleta-aparkalekuen kasuan (99. artikulua), eta irizpide beraren arabera, aplikatu beharreko ratioa etxebizitzako 0,25 plazakoa da (42 plaza), honela banatuta:

a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 46 etxebizitza: 12 plaza

a.20.3/24.1 partzela (BOE): 15 etxebizitza: 4 plaza

a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 34 etxebizitza: 9 plaza

a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 24 etxebizitza: 6 plaza

a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 24 etxebizitza: 6 plaza

a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 24 etxebizitza: 6 plaza

e. Landaredia:

Bizitegi-erabilerako lurzoruan etxebizitza berri bakoitzeko edo eraikitako ehun metroko zuhaitz bat landatzea edo kontserbatzea. Laga beharreko lurzoru berdean beteko da.

14.040 m²-ko eraikigarritasunari edo gutxienez 167 etxebizitza berriri gutxienez 167 zuhaitz dagozkie.

Hori betetzeko modua udalaren lorezaintza-zerbitzuekin koordinatuta ebatziko da, eta une egokian zehaztuko da espeziea, eitea eta landatzeko lekua.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

3.6.4. Eraikigarritasuna udalerrinari lagatzea

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2.006 Legea) 27.1 artikulua honako hau xedatzen du:

1.- Herri-erakundeen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzoria, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

Azaroaren 28ko 11/2008 Legearen (Hirigintza-jarduez sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa) artikulua bakarraren bidez ezarri zen ehuneko hori. (2008ko abenduaren 12ko EHAA, 238. zk.).

Ondorioz, lagapena, lehen batean, babes ofizialeko etxebizitzak hartzera bideratutako a.20.3/24.1 partzelan gauzatuko da, eta horrek Udalari dagokion lagapena agortzen ez badu, azken horren aldeko saldoa, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27.4 artikuluan xedatutakoari jarraikiz, eskudirutan ordainduko da, betiere dagokion birpartzelazio-proiektuan ezarriko denaren zain.

3.6.5. Antolamenduz kanpoko eraikinak. Ordezko bizitokia ematea

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira Iurramendi pasealekuan gaur egun dauden eta bertan planteatutako bizitegi-garapen berriaren eraginpean dauden eraikuntza guztiak, Iurramendi pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakiak izan ezik. Zenbaki horietako eraikinak, hortaz, finkatu egingo dira.

Dena den, 23, 24 eta 25 zenbakietako eraikuntza horiei dagozkien partzeletan gaur egun dauden txabolak, teilapeak eta gainerako eraikuntza txikiak ez datoz bat hirigintza-antolamenduarekin.

Arestian azaldu den moduan, ordezko bizitokiak indarrean dagoen legearen arabera emango dira.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

B DOKUMENTUA: ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.

0.1 artikulua. Esku hartzeko esparrua.

0.1.1. Proiektu honen esku hartzeko esparrua Tolosako Plan Orokorrean mugatutako «**24.1. Iurramendi Pasealekua**» azpiesparrua (**19. jarduketa integratuko esparrua (AAI 19)**) da, plan orokor horretan ezarritako mugaketarekin.

0.2 artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak.

0.2.1. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren proiektu hau behin betiko onartu eta indarreko legerian ezarritako argitalpen-eskakizunak bete ondoren jarriko da indarrean, eta indargabetzen ez den artean jarraituko du indarrean.

0.2.2. Proiektuaren zehaztapenen baten edo batzuen deuseztasunak, deuseztatzeak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoen balioan, non eta haien arteko erlazioaren edo mendetasunaren ondorioz horietakoren bat aplikaezina ez bada.

0.3 artikulua. Proiektuaren esparru arauemailea.

0.3.1. Tolosako Plan Orokorrean definitutako araubide juridiko-urbanistiko orokorrak eratzen du proiektu honen esparru arauemailea.

0.4 artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien irispide arauemailea.

0.4.1. Hiri Antolamenduko Plan Berezia osatzen duten dokumentuak.

Proiektu hau honako dokumentu hauek osatzen dute:

«A» dokumentua. **Memoria.**

«B» dokumentua. **Ordenantza arautzaileak.**

«C» dokumentua. **Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroen azterketa.**

«D» dokumentua. **Ekonomia eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.**

«E» dokumentua. **Jasangarritasun ekonomikoari buruzko memoria.**

«F» dokumentua. **Genero-inpaktuaren azterketa.**

«G» dokumentua. **Eragin linguistikoaren ebaluazioa.**

«H» dokumentua. **Egikaritze-laburpena.**

«I» dokumentua. **Planoak (Aurkibidea).**



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

0.4.2. Dokumentuen izaera arauemailea.

Proiektuaren eduki arauemailea artikuluko honetako 1. epigrafean adierazitako dokumentuen multzoak definitzen badu ere, «B. Ordenantza arautzaileak» eta «I. Planoak» dokumentuaren «3. Antolamendu-planoak» apartatuan izendatuki halakotzat definitutako planoak dira, berriaz, izaera arauemaile hori eta hirigintzako esku-hartzea arautzeko dutenak, eta, horrenbestez, hirigintzako esku-hartzea nahitaez egokitu beharko da haien zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuek izaera funtsean adierazgarria, erreferentziazkoa edo justifikazio modukoa dute; horrenbestez, horien edukiaren eta arestian adierazitako dokumentuen artean kontraesanik izanez gero, haiek nagusituko dira.

0.4.3. Dokumentuen arteko desadostasunak.

Hirigintza-zehaztapen jakin bati buruzko desadostasunik hautemanenez gero hainbat eskalatan egindako plano arauemaileen artean, eskala handiagoan idatzitako planoetan ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna azken horien edukian egindako akats material nabarmen baten ondoriozkoa ez bada behintzat.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

LEHEN TITULUA

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUAN APLIKATZEKO DEN HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

1.1 KAPITULUA.- KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

1.1.1 artikulua. «24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparruko kalifikazio xehatuko araubidearen formulazioa.

1. «24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparrua proiektu honetan ezarritako zonakatzeko-zehaztapenen ondoriozko kalifikazio xehatuko araubidearen mende geratzen da. Zehazki, «P.1. eta P.2. Zonakatzeko zehatua. Proposatutako antolamendua» planoetan grafiatuta daude zehaztapen horiek.

2. Testuinguru horretan, eremuan erabilera xehatuko zona mota hauek bereizten dira:

a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela.

e.10. Bide-komunikazioen sarea.

f.10. Hiri-espazio libreak.

E.10. Bide-komunikazioen sistema orokorra.

F.10. Hiri-espazio libreen sistema orokorra.

3. Aipatutako erabilera xehatuko zonei dagokien erabilera- eta eraikuntza-araubidea, alde batetik, Plan Orokorrean bildutako aplikazio orokorreko ordenantzetan, Zarata eta Bibrazioen Ordenantzaren, Telekomunikazioei buruzko 9/2014 Legean eta bat datorren garapen-araudian ezarritakoa da, eta, bestetik, dokumentu honen «bigarren» eta «hirugarren» tituluetan haien osagarri eta partikularizazio moduan jasotakoetan ezarritakoa.

1.2 KAPITULUA.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

1.2.1 artikulua. Araubide orokorra.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau garatzeko eta egikaritzeko araubide juridikoak —hirigintza-erakigarritasuna esleitzea, egikaritzea, eraikitze ahalmena egikaritzea eta abar— dokumentu honetan, hirigintza-legerian eta Tolosako Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenak beteko ditu.

Hirigintzako jarduketaren programa (HJP) aurkeztuko da hiru hilabeteko gehieneko epean, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik aurrera.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Bere edukian bertan ezarritako araubide juridikoaren zehaztapenak.

1.2.2 artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak.

1. Esku hartzeko esparruari aplikatzekoak diren baldintzak:

Esparruari esleitutako eraikigarritasunari dagokionez, Plan Orokorrean jasotako Araudi Partikularrak ezartzen duenez, 14.040 m²(s)-koa da. Eraikigarritasun hori sestra gainekoari esleitutakoa da eta honela banatuta geratzen da:

- a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 3.964,00 m²(s)
- a.20.3/24.1 partzela (BOE): 1.150,00 m²(s)
- a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.826,00 m²(s)
- a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.000,00 m²(s)
- a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 2.100,00 m²(s) (1.050,00 m²(t) + 1.050,00 m²(t))
- a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.000,00 m²(s)

Halaber, plan berezi honek sestra azpiko gehieneko eraikigarritasuna zehazten du, eta honela banatuta geratzen da:

- a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 2.726,29 m²(s)
- a.20.3/24.1 partzela (BOE): 968,15 m²(s)
- a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.190,56 m²(s)
- a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 1.663,80 m²(s)
- a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 1.881,74 m²(s)
- a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 1.718,16 m²(s)

1.2.3 artikulua. Egikaritze-araubidea zehaztea.

«24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparrua egikaritzeko harekin bat datorren egikaritze-unitate bakarra aurreikusi da. Hala eta guztiz ere, hirigintzako jarduketa-programaren dokumentua izango da egikaritze-unitateak behin betiko definituko dituen.

1.2.4 artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira azpiesparruan dauden eraikin eta instalazio guztiak, Iurramendi pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakiei dagozkien eraikinak izan ezik.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Eraitsi behar diren etxebizitzaren legezko okupatzaileei ordezko bizitokia emateko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) bigarren xedapen gehigarrian xedatutakoa, lege hori garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua eta aplikatzekoa den gainerako legeria beteko dira.

1.2.5 artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko eta dagozkion obrak egikaritzeko behar diren obra-proiektuak formulatzeko araubidea.

Aurreikusitako urbanizazio-obretarako urbanizazio-proiektu bakar bat egingo da, eta urbanizazio-lanak eraikingintzakoen aldi berean egin ahal izango dira. Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduaren 41. eta 42. artikulua izango dira aplikatzekoak, 40. artikuluari loturik, horiek arautzen baitituzte behar diren eraikingintza-lizentziak eskatzeko bete beharko diren baldintzak.

1.2.6 artikulua. Lagatzekoak diren zuzkidura publikoetara bideratutako lursail eta ondasunen araubide juridikoa.

Udalari lagatzekoak izango dira proiektu honek zuzkidura publikoetara bideratzen dituen lursail eta ondasun guztiak.

Esparru berean gauzatu ezin diren lagapenak, Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan xedatutakoa aplikatuta, testu arauemaile horretan aurreikusitako tresnen bitartez beteko dira, eta dagokien birpartzelazio-espeditentean zehaztuko dira.

1.2.7 artikulua. Eraikitze ahalmena egikaritzea.

Partzela eraikigarrietako eraikingintza-proiektuak egiteko eta nahitaezko udal-lizentziak emateko honako irizpide hauek beteko dira, baina ezinbestekoa izango da aldez aurretik behar diren eraistek egitea.

a) Eraikuntza-bloke bakoitzerako oinarritzko proiektu bat formulatzea, nahiz eta faseka egikaritu ahal izango den.

b) Partzelek izaera bateratuarekin konfiguratu beharko dute sestra azpiko erabilera (sotoa), sarbideak bateratuta, oinezkoen eta ibilgailuen arteko interferentzia ahalik eta txikiena izan dadin.

c) Urbanizazioko eta eraikingintzako obren lizentziak ematea:

Oinarritzko proiektua formulatuta duten eraikuntzetarako eraikingintza-lizentzia bakarria emango da.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

1.2.8 artikulua. Lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

«24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparruan aurreikusitako eraikinen lehen erabilerako lizentziak emateko, ezinbestekoa izango da alde aurretik urbanizazio-obrak egikaritzea.

1.2.9 artikulua. Zatiketa-baldintzak eta gutxieneko partzela.

Gutxieneko partzela zatiezintzat jotzen dira antolamendu-dokumentu honetan ezarritakoak.

1.2.10 artikulua. Partzelen arteko zortasunak.

Partzela eraikigarrien sotoetarako sarbideak zortasunen mende geratuko dira alboko partzelen alde, baldin eta horiek beharrezkoak badira Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen aurreikuspenak betetzeko, bide publikotik bertan aurreikusitako garajeetarako ibilgailuen eta oinezkoen sarbideari dagokionez.

Aipatutako zortasunak birpartzelazio-proiektuan ezarriko dira, edo, halakorik ezean, partzelak okupatuko dituzten eraikuntzen lehen erabilerako lizentzia eman aurreko betekizun gisa, eta eraginpeko finken jabetza-eskrituretan inskribatuko dira.

Halaber, eraginpeko espazioak erabili, garbitu eta kontserbatzeko erregelamendu bat formalizatu beharko da. Erregelamendu hori eskritura publiko bihurtuko da, eta eranskin gisa inskribatuko da aipatutako jabetza-eskrituretan.

1.2.11 artikulua. Xehetasun-azterketak.

Mota horretako espedienteak formulatu ahal izango dira partzelen barruko eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko.

Nahitaezkoa izango da xehetasun-azterketak tramitatzea, plangintza-figura horretarako ezarritako mugen barruan, besteak beste, espazio publikoen sestrak eta azaleko antolamendua eta erabilera publikoko zortasunen mende dauden partzela eraikigarrien zatienak birdoitu nahi direnean, eta birdoikuntza horrek partzela horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituenen eta horren ondorioz bideraezina denean Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoaren arabera garatzea.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

1.2.12 artikulua. Plan partzialaren zehaztapenak osatzeko edo aldatzeko ezarritako mugak.

Birpartzelazio-proiektuak sestra gaineko sabai-azalera aldatu ahal izango ditu kalifikazio bereko partzelen artean, aldez aurretik diseinatutako eraikinen gehieneko lerroakurak errespetatuta, aipatutako edozein eraikinetako sestra gaineko sabai-azalera horietako bakoitzerako ezarritakoaren % 10 baino gehiago handitu eta/edo txikitu gabe.

BIGARREN TITULUA

ERABILERA XEHATUKO ZONAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK

2.1 KAPITULUA. ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGIA (a.2)

2.1.1 artikulua. Eraikingintza-araubidea.

2.1.1.1 artikulua. Eraikingintza-araubidearen deskribapena.

Oro har, Tolosako Plan Orokorrean xedatutakora igortzen da.

a. Azalera:

a.20.1-2./24.1 partzela: 1.363,15 m²

a.20.3/24.1 partzela: 484,15 m²

a.20.4/24.1 partzela: 1.095,28 m²

a.20.5/24.1 partzela: 743,40 m²

a.20.6/24.1 partzela: 940,87 m²

a.20.7/24.1 partzela: 859,08 m²

b. Kalifikazio xehatua: eraikuntza irekiko bizitegia.

c. Araubidea:

a.20.1-2./24.1 partzela: ET

a.20.3/24.1 partzela: BOE

a.20.4/24.1 partzela: etxebizitza librea

a.20.5/24.1 partzela: etxebizitza librea

a.20.6/24.1 partzela: etxebizitza librea / BOE

a.20.7/24.1 partzela: etxebizitza librea



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

d. Eraikingintza-baldintzak:

d.1. Sestra gaineko eraikigarritasuna:

a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 3.964,00 m²(s)

a.20.3/24.1 partzela (BOE): 1.150,00 m²(s)

a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.826,00 m²(s)

a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.000,00 m²(s)

a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 2.100,00 m²(s) (1.050,00 m²(s) + 1.050,00 m²(s))

a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.000,00 m²(s)

d.1. Sestra azpiko eraikigarritasuna:

a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 2.726,29 m²(s)

a.20.3/24.1 partzela (BOE): 968,15 m²(s)

a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.190,56 m²(s)

a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 1.663,80 m²(s)

a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 1.881,74 m²(s)

a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 1.718,16 m²(s)

e. Eraikuntzen forma arautzea:

e.1. Baldintza orokorrak:

Eraikuntzak adierazitako mugetan ezarri beharko dira, P.3 planoetan eta Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetako partzela bakoitzari dagozkionetan adierazitako zehaztapen grafikoek definitutako inguratzaile bolumetrikoaren barruan.

e.2. Eraikuntzaren gehieneko altuera:

a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 16,20 m.

a.20.3/24.1 partzela (BOE): 16,20 m.

a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 16,20 m.

a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 16,20 m.

a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 16,20 m.

a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 16,20 m.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

e.3. Eraikuntzaren profila:

- a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 2S+BS+3+A
- a.20.3/24.1 partzela (BOE): 2S+BS+3+A
- a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2S+BS+3+A
- a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2S+BS+3+A
- a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 2S+BS+3+A
- a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2S+BS+3+A

e.4. Hegalak:

Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenen arabera.

e.5. Estalkia:

Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenen arabera.

e.6. Lerrokadurak:

Planoetan jasota dauden lerrokaduren arabera arautuko da. Sestra azpiko solairuen lerrokadurak eta sestra gaineko eraikuntzarako ezarritakoak bereiziko dira.

e.7. Eraikigarritasuna zenbatzea:

Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenen arabera.

2.1.1.2 artikulua. Erabilera- eta jabari-araubidearen deskribapena.

a. Gehieneko etxebizitza kopurua:

- a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 46 etxebizitza
- a.20.3/24.1 partzela (BOE): 15 etxebizitza
- a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 34 etxebizitza
- a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 24 etxebizitza
- a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 24 etxebizitza
- a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 24 etxebizitza

b. Nahitaezko gutxieneko garaje-zuzkidura:

123/2012 Dekretuan finkatutako estandarra beteko da. Babes publikoko etxebizitzetan partzeletan, etxebizitza babestuei loturik geratzen ez diren aparkaleku-plazak salmentara bideratu ahal izango dira, eta, gainera, partzela mugakideko etxebizitza libreei lotutako elementu erantsi gisa saldu ahal izango



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

dira, baldin eta garaje-plaza horietarako oinezkoen sarbidea gainerakoen independentea bada. Garajeetarako sarbideak partzela pribatuen barruan kokatuko dira.

c. Zortasunak:

Ibilgailuak eta oinezkoak erdisotoko solairura sartzea bermatzeko behar diren elkarrekiko zortasunen mende egongo dira partzelak. Birpartzelazio-proiektuak zortasun horiek definitu beharko ditu, edukia eta eragin-esparrua zehaztuta.

Halaber, sestra gainean eraiki gabeko espazioetan dagozkien erabilera publikoko zortasunak ezarriko dira.

d. Hirigintza-erabilerak:

Erdisotoko solairua ibilgailu arinak gordetzeko, eta trastelekuak edo eraikuntzaren instalazio komunak zerbitzuak eta etxebizitzari lotutako espazioak ezartzeko besterik ez da erabiliko.

Beheko solairuak ezkaratzak, instalazio komunak gelak, etxebizitzak, bulegoak edo ekipamenduak ezartzeko erabiliko dira. a.20.3/24.1 partzelako (BOE) beheko solairuan merkataritza-erabilera ezarri ahal izango da.

Goiko solairuak etxebizitzak, bulegoak edo ekipamenduak ezartzeko erabiliko dira.

Atikoko solairuak etxebizitzak edo trastelekuak ezartzeko erabili ahal izango dira, baita eraikinaren berezko zerbitzuak eta instalazio komunak ezartzeko ere.

E. Jabari-araubidea:

Jabari pribatua.

2.2 KAPITULUA. BIDE-KOMUNIKAZIOEN SAREA (e.10)

2.2.1 artikulua. ERAIKINGINTZA-ARAUBIDEA

2.2.1.1 artikulua. Eraikingintza-araubidearen deskribapena

Baztertuta, errepideen, kaleen eta oinezkoen sareen berezko elementu eta instalazio funtzionalak eta osagarriak ezartzea izan ezik (seinaleak eta abar).



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2.2.2 artikulua. ERABILERA-ARAUBIDEA

2.2.2.1 artikulua. Erabilera-araubidearen deskribapena

- Erabilera bereizgarria: oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motordunen zirkulazioa.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Erabilera egokien erabilera osagarriak: autobus-geralekuak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; zerbitzuguneak eta atsedenlekuak eta antzeko beste batzuk.
 - Espazio libreak.
 - Sestra gaineko aparkalekua eta sestra azpiko garaje publikoa.
 - Zerbitzu-azpiegiturak, sestra azpian besterik ez.
 - Zona mota horren berezko xedeekin eta erabilera egokiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden xedapenetan (indarreko lurralde-antolamenduko tresnak barne) xedatutakoari jarraituko zaio beti.

- Erabilera debekatuak: gainerako erabilera guztiak.

2.2.3 artikulua. JABARI-ARAUBIDEA ETA TITULARTASUNA

- Jabari publikoa. (Tolosako Udala)



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2.3 KAPITULUA. HIRI-ESPAZIO LIBREAK (f.10)

2.3.1 artikulua. ERAIKINGINTZA-ARAUBIDEA

2.3.1.1 artikulua. Eraikingintza-araubidearen deskribapena

Sestra gainean apaindura-eraikuntzak eta espazio libreen erabilera osagarrietara bideratutako eraikuntza finkoak edo behin-behinekoak eraikitzea besterik ez da baimentzen.

Halaber, sestra azpian espazio libreen instalazio osagarriak eta garaje-erabilerara bideratutako eraikuntzak eraikitzea baimentzen da. Zorupean, halaber, dagozkien azpiegiturak instalatzea baimentzen da.

2.3.2 artikulua. ERABILERA-ARAUBIDEA

2.3.2.1 artikulua. Erabilera-araubidearen deskribapena

- Erabilera bereizgarria: espazio libreak, horien erabilera osagarriak barne.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
- Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:
 - 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta horien pareko hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, behin-behinean eta aldi baterako ezarpenetan —kioskoak eta abar—.
 - Lehendik zeuden eta dagokien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen eraikuntzetan garatutako erabilerak eta jarduerak.
 - Komunitate-ekipamenduko erabilera, bai behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan, bai bestelakoa lehendik zeuden eraikuntzetan eta finkatuetan edo berrietan, baldin eta erabilera bera eta eraikuntza azpizona horiek lehentasunez espazio libreen erabileretara bideratzearekin bateragarriak badira.
 - · Garaje erabilera, sestra azpian besterik ez.
 - Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestra azpian.
- Erabilera debekatuak: gainerako erabilera guztiak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2.3.3 artikulua. JABARI-ARAUBIDEA ETA TITULARTASUNA

- Jabari publikoa. (Tolosako Udala)

2.4 KAPITULUA. BIDE-KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (E.10)

2.4.1 artikulua. ERAIKINGINTZA-ARAUBIDEA

2.4.1.1 artikulua. Eraikingintza-araubidearen deskribapena

Baztertuta, errepideen, kaleen eta oinezkoen sareen berezko elementu eta instalazio funtzionalak eta osagarriak ezartzea izan ezik (seinaleak eta abar).

2.4.2 artikulua. ERABILERA-ARAUBIDEA

2.4.2.1 artikulua. Erabilera-araubidearen deskribapena

- Erabilera bereizgarria: oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motordunen zirkulazioa.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Erabilera egokien erabilera osagarriak: autobus-geralekuak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; zerbitzuguneak eta atsedenlekuak eta antzeko beste batzuk.
 - Espazio libreak.
 - Sestra gaineko aparkalekua eta sestra azpiko garaje publikoa.
 - Zerbitzu-azpiegiturak, sestra azpian besterik ez.
 - Zona mota horren berezko xedeekin eta erabilera egokiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden xedapenetan (indarreko lurralde-antolamenduko tresnak barne) xedatutakoari jarraituko zaio beti.

- Erabilera debekatuak: gainerako erabilera guztiak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2.4.3 artikulua. JABARI-ARAUBIDEA ETA TITULARTASUNA

- Jabari publikoa. (Tolosako Udala)

2.5 KAPITULUA. HIRI-ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA (F.10)

2.5.1 artikulua. ERAIKINGINTZA-ARAUBIDEA

2.5.1.1 artikulua. Eraikingintza-araubidearen deskribapena

Sestra ganean apaindura-eraikuntzak eta espazio libreen erabilera osagarrietara bideratutako eraikuntza finakoak edo behin-behinekoak eraikitzea besterik ez da baimentzen.

Halaber, sestra azpian espazio libreen instalazio osagarriak eta garaje-erabilerara bideratutako eraikuntzak eraikitzea baimentzen da. Zorupean, halaber, dagozkien azpiegiturak instalatzea baimentzen da.

2.5.2 artikulua. ERABILERA-ARAUBIDEA

2.5.2.1 artikulua. Erabilera-araubidearen deskribapena

- Erabilera bereizgarria: espazio libreak, horien erabilera osagarriak barne.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - 1. kategoriako merkataritza-erabilerak —kioskoak eta abar—, erabilera egokien osagarri gisa eta/edo horien zerbitzura.
 - Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarritzat jotzen diren modalitateetan, eta, halaber, zona hori mota horretako espazioetara bereziki bideratzearekin bateragarritzat jotzearen irismen kuantitatiboarekin (dimentsionamendua, eraikigarritasuna eta abar) eta kualitatiboarekin.
 - Garaje-erabilerak, espazio libreen zorupean besterik ez.
- Erabilera debekatuak: gainerako erabilera guztiak.

2.5.3 artikulua. JABARI-ARAUBIDEA ETA TITULARTASUNA

- Jabari publikoa. (Tolosako Udala)



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

C DOKUMENTUA: EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN
AZTERKETA.

1.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA ETA -KALIFIKAZIOA:

Aztergai dugun esparrua, hots, Tolosako udalerriko «24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparrua, 24 Iurre Hirigintza Esparruaren barruko Jarduketa Integratua, aurreikusitako bizitegi-eraikuntza berriei zerbitzu emateko urbanizazioaren urritasunaren ondoriozko hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatzen du indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak. Hortaz, jarduketa integratua aurreikusten da.

2.- ERAIKIGARRITASUN-BALDINTZA OROKORRAK:

Bizitegi-partzela pribatuek honako ezaugarri hauek izango dituzte antolamenduari eta eraikigarritasunari dagokienez:

a. Azalera:

- a.20.1-2./24.1 partzela: 1.363,15 m²
- a.20.3/24.1 partzela: 484,15 m²
- a.20.4/24.1 partzela: 1.095,28 m²
- a.20.5/24.1 partzela: 743,40 m²
- a.20.6/24.1 partzela: 940,87 m²
- a.20.7/24.1 partzela: 859,08 m²

b. Kalifikazio xehatua: eraikuntza irekiko bizitegia.

c. Araubidea:

- a.20.1-2./24.1 partzela: ET
- a.20.3/24.1 partzela: BOE
- a.20.4/24.1 partzela: etxebizitza librea
- a.20.5/24.1 partzela: etxebizitza librea
- a.20.6/24.1 partzela: etxebizitza librea / BOE
- a.20.7/24.1 partzela: etxebizitza librea



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

d. Eraikingintza-baldintzak:

d.1. Sestra gaineko eraikigarritasuna:

- a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 3.964,00 m²(s)
- a.20.3/24.1 partzela (BOE): 1.150,00 m²(s)
- a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.826,00 m²(s)
- a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.000,00 m²(s)
- a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 2.100,00 m²(s) (1.050,00 m²(t) + 1.050,00 m²(t))
- a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.000,00 m²(s)

d.1. Sestra azpiko eraikigarritasuna:

- a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 2.726,29 m²(s)
- a.20.3/24.1 partzela (BOE): 968,15 m²(s)
- a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 2.190,56 m²(s)
- a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 1.663,80 m²(s)
- a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 1.881,74 m²(s)
- a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 1.718,16 m²(s)

e. Gehieneko etxebizitza kopurua:

- a.20.1-2./24.1 partzela (ET): 46 etxebizitza
- a.20.3/24.1 partzela (BOE): 15 etxebizitza
- a.20.4/24.1 partzela (etxebizitza librea): 34 etxebizitza
- a.20.5/24.1 partzela (etxebizitza librea): 24 etxebizitza
- a.20.6/24.1 partzela (etxebizitza librea / BOE): 24 etxebizitza
- a.20.7/24.1 partzela (etxebizitza librea): 24 etxebizitza

3.- GUTXIENeko PARTZELA:

Gutxieneko partzela zatietan gisa definitzen dira dokumentu honen ondoriozkoak.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

4.- ITUNTZE-SISTEMA:

Ituntze-sistema da aurreikusitako jarduketa-sistema. Ituntze-sistemaren bidez jarduteak hitzarmen bat sinatzea eskatzen du. Hitzarmen horretan, lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok honako konpromiso hauek hartuko ditu bere gain:

- a. Ituntze-batzarra eratzea, eraginpeko azalera osoa jabe bakarrarena denean izan ezik, kasu horretan jabe horrek hartuko baititu bere gain batzarrari esleitutako betebeharrak, eta berak sinatuko du dagokion hitzarmena.
- b. Batzarraren bitartez formulatzea jarduketaren mozkinak eta kargak ekitatez banatzeko birpartzelazio-dokumentua. Jabe bakarraren kasuan, dokumentu hori jabe horrek bakarrik izenpetuko du eta Udalari aurkeztuko dio tramita dezan.
- c. Nahitaez eta doan lagatzekoak diren lursail eta ondasunak legean, plangintzan edo hitzarmenean bertan ezarritako moduan ekartzea.
- d. Hirigintza-legerian ezarritako moduan konpentsatzea espazio libreen eta beste zuzkidura batzuen hirigintza-estandarrei buruzko defizitak.
- e. Esparruaren batez besteko eraikigarritasunaren % 15 lagatzea, urbanizazio-kargarik gabe, 2/2006 Legearen 27. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak (Hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa) emandako idazkera berriaren arabera.
- f. Urbanizazio-karga guztiak bere gain hartzea eta legeak, plangintzak edo hitzarmenak berak unitateari esleitutako urbanizazio-obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak egikaritzea.

Jabeak administrazioaren aurrean bere gain hartzen dituen konpromisoak hitzarmena sinatzen dutenek bermatuko dituzte, horretarako urbanizazio-kargen zenbatekoaren % 7ko abala formalizatu eta entregatuta.

6.- ETAPA-PLANA:

Azkenik, lagatzeko, ekitatez banatzeko eta esparrua urbanizatzeko eginbeharrak betetzeko zentzuzkoentzat jo diren epeak adierazten dira, nahiz eta hirigintzako jarduketa-programa izango den jarduketaren egikaritzea behin betiko programatuko duen hirigintza-tresna.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Plan Berezi hau behin betiko onartzen denetik aurrera, hiru hilabeteko gehieneko epea proposatzen da esparruaren kudeaketa antolatuko duen hirigintzako jarduketa-programa (HJP) aurkezteko.

Hirigintzako jarduketa-programa (HJP) behin betiko onartzen denetik aurrera, urtebeteko gehieneko epea proposatzen da jarduketaren kargak eta mozkinak ekitatez banatzeko birpartzelazio-dokumentua aurkezteko.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

D DOKUMENTUA: **EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.**

1.- XEDEA:

Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa honen xedea da jarduketako bizitegi-kokagunea zer-nolako inguruabar ekonomikoetan garatzen den analizatzea, sustapenaren eta haren aurreikuspenen bideragarritasuna ezartzeko.

2.- ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN DOITASUN-MAILA.

Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa honek plan berezian bildutakoak baino doitasun-maila handiagoa erdiesten du, une honetan eskueran baitago datu eta zifra zehatzagoak eskaintzen dituen urbanizazio-aurreproiektua. Jakina, zehaztasun handi eta progresiboagoa emango zaio, alde batetik, dagokion urbanizazio-proiektuaren bitartez eta, bestetik, aurreikusitako eraikuntzak egikaritzeko proiektuaren bidez.

3.- AZTERKETAREN EDUKI FORMALA.

Urbanizazio-obren kostuak finkatzeko, aipatutako urbanizazio-aurreproiektuan jasotzen direnak kontuan hartu dira. Esan bezala, alabaina, urbanizazio-proiektuan ezarriko dira behin betiko.

Bestalde, eraikuntza-garapenaren ebaluazio ekonomikoaren asmoa da hirigintzako jarduketa-programan bildutako hirigintza-proposamenaren ekonomia-bideragarritasuna azaltzea.

4.- PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA.

Proposatutako hirigintza-antolamenduak berekin dakar elkarrekin erlazio estua duten hainbat garapen egikaritzea, bai eraikuntza-garapenak bai urbanizazioari dagozkionak. Hori dela eta, ekonomia-bideragarritasuna ebaluatzearen ondorioetarako, aurreikusitako eraikigarritasuna alde horretatik ebaluatu beharra dago, proiektatutako erabilerak kontuan hartuta, eta, behar-beharrezkoa da, orobat, garapen horiek eskatzen duten eraikuntzaren eta urbanizazioaren kostuak identifikatzea.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Datu horiek abiapuntu hartuta egin da lurzoruaren balorazioa (hori guztia honako hauetan ezarritakoaren arabera: 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena; 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa; eta, Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa).

Nabarmendu beharra dago, alabaina, lurzoruaren azken balorazioa egitea eta aurreikusitako hirigintza-erabilera bakoitzari dagozkion balorazio-koefizienteak ezartzea birpartzelazio-proiektuaren berezko eginkizuna dela, eta horrek eragina duela zenbait alderditan, hala nola higiezinaren merkatuaren egoera zehatzean eta ekitatez banatzeko tresna onartzeko unean kontuan hartu beharko diren eraikuntza-kostuetan. Hori dela eta, lurzoru urbanizatuaren balioa eta erabilerak haztatzeko koefizienteak behin-behinekotzat jotzen dira, hala badagokio, berrikusten diren arte.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

EL: 7.876 m²(s)

EL garajeak: 6.347,76 m²(s)

BOE: 2.200 m²(s)

BOE garajeak: 1.897,63 m²(s)

ET: 3.964 m²(s)

ET garajeak: 2.726,34 m²(s)

B.- Etxebizitza kopurua:

EL: 78 unitate (100,97 m²(s) batez beste)

BOE: 23 unitate (95,65 m²(s) batez beste)

ET: 40 unitate (99,10 m²(s) batez beste)

C.- Salmenta-prezioak:



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

ETXEBIZITZA LIBREAK: 100,97 m²(s) eraikiko (78 m²(s) erabilgarri gutxi gorabehera) eredu-etxebizitza kontuan hartu da, **257.400 €**-ko batez besteko prezioarekin, Tolosako udalerrian gaur egun dauden merkatu-prezioekin bat. Erabilitako lekukoak «Korazonistak» esparruko sustapena — m²(s) erabilgarriko 2.472 €-ko batez besteko prezioa— eta «Tolosana» sustapena —m²(s) erabilgarriko 3.403 €-ko batez besteko prezioa— izan dira. Erabili den irizpidea m²(s) erabilgarriko 3.300 €-ko / m²(s) eraikiko 2.475 €-ko batez besteko prezioa finkatzea izan da.

GARAJE LIBREAK: 35 m²(s) erabilgarriko garajeak eta trastelekuak, **24.000,00 €**-ko batez besteko prezioarekin, kasu honetan ere gaur egun Tolosako udalerrian aplikatzekoak.

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK ETA ETXEBIZITZA TASATUAK:

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2010eko azaroaren 3ko Aginduari (babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa) (2010eko azaroaren 18ko EHAA) jarraikiz kalkulatu dira proiektatutako etxebizitzaren prezioak.

Etxebizitza tasatuei aplikatutako koefizientea BOE modularen gaineko 1,3 da, Tolosako merkatuaren egungo egoera kontuan hartuta. Izan ere, «Berazubi Ikastetxea» unitatean mota horretako etxebizitzaren sustapenean erabilitako irizpide bera erabili da.

BOE (EUSKO JAURLARITZAREN I. ERANSKINA)

Oinarrizko prezioa: 1.629,31 €

· 0 - 45 m² × 1.629,31 € × 1,15: 84.316,79 €

· 45,01 m² - 60 m² × 1.629,31 € × 1,10: 26.883,62 €

· 60,01 m² - 75 m² × 1.629,31 €: 24.439,65 €

Guztira: 135.640,06 €

BOE garajeak:

Modulua: 1.629,31 × 0,40: 651,72 € / m²(s) erabilgarri

25 m² × 651,72 €: **16.293,00 €**

ET (koefizientea: 1,30; oinarrizko prezioa: 2.118,10 €)



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

· 0 - 45 m² × 2.118,10 € × 1,15: 109.611,68 €

· 45,01 m² - 60 m² × 2.118,10 € × 1,10: 34.948,65 €

· 60,01 m² - 75 m² × 2.118,10 €: 31.771,50 €

Guztira: 176.331,83 €

ET garajeak:

Modulua: 2.118,10 × 0,28: 593,07 € / m²(s) erabilgarri

25 m² × 593,07 €: **14.826,75 €**

D. Urbanizazio-kargak:

Esparruan aurreikusitako guztizko urbanizazio-kargak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 147. artikuluan definitutakoak dira; aztergai dugun esparruan, honako hauek dira:

7.1. Urbanizazio-obrak: urbanizazio-aurreproiektuaren arabera, kontrata bidezko 1.630.702,90 €-ko kostua aurreikusten da.

7.2. Hirigintza-dokumentuak: atal honetan sartzen dira hiri-antolamenduko plan berezia, hirigintzako jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua, urbanizazio-proiektua, obra-zuzendaritza, azterketa akustikoa eta ingurumen-ebaluazio estrategikoa. Horien kostua 200.000 €-koa da.

7.3. Ordezko bizitokia ematea: ordezko bizitokia emateko kasu posibleen kostua 1.300.000 €-koa da.

7.4. Eraisteen ondoriozko kalte-ordainak: 100.000 €

GUZTIRA: 3.230.702,90 €

E.- Lurzoru urbanizatuaren balorazioa (VSU):



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

ETXEBIZITZA ETA GARAJE LIBREAK: Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan xedatutakoaren arabera egiten da balorazioa. Kontuan hartutako eraikingintza-kostuak lortzeko, Gipuzkoako lurraldean gaur egun ohikoak diren prezioetatik abiatzen da eta behar diren gastuei dagokien % 20 gehitzen zaie (eraikuntza-lizentzia, azterketak eta proiektuak, zuzendaritza fakultatiboa, administrazio orokorra, aseguru-sariak, dokumentu publikoak eta beste gastu batzuk).

Eraikingintza-kostua:

EL: 900 €/m²(s) + % 20

Garajeak eta trastelekuak: 300 €/m²(s) + % 20

Lurzoru urbanizatuaren balioa:

Etxebizitza libreak:

Mota horretako etxebizitzei dagokien lurzoru urbanizatua Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren 6., 21., 22. eta 27. artikuluetan xedatutakoaren arabera baloratu da, eta proiektatutako eraikingintza-kostuari eta produktu burutuaren salmenta-balioari buruz arestian azaldu diren datuak abiapuntu hartuta.

Horiek horrela, aipatutako lege-testuaren 22.1 artikuluan ezarritakoaren arabera, lurzoru urbanizatu eraikigabearen balioa honako adierazpen honen arabera lortzen da:

$$VS: E_i \cdot VRS_i$$

Izanik:

VS = Lurzoru urbanizatu eraikigabearen balioa, lurzoru metro koadroko eurotan.

E_i = Kontuan hartutako erabilera bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, lurzoru metro koadroko metro koadro eraikigarritan.

VRS_i = Kontuan hartutako erabilera bakoitzaren lurzoruaren eragin-balioa, metro koadro eraikigarriko eurotan.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Azken balio hori hondar-metodo estatikoaren bidez lortzen da, honako adierazpen honen arabera (22.2 artikulua):

$$\text{VRS: } V_v / K - V_c$$

Izanik:

VRS = Lurzoruaren eragin-balioa, kontuan hartutako erabileraren metro koadro eraikigarriko eurotan.

V_v = Amaitutako produktu higiezinaren kontuan hartutako erabilerako eraikuntzaren metro koadroaren salmenta-balioa, merkatu-azterketa estatistikoki adierazgarri baten arabera kalkulatua, metro koadro eraikigarriko eurotan.

K = Gastu orokor guztiak haztzen dituen koefizientea, finantzaketa, kudeaketa eta sustapena eta eraikigarritasuna gauzatzeko behar den higiezinaren sustapeneko jardueraren enpresa-mozkin arrunta barne.

V_c = Eraikuntzaren balioa, kontuan hartutako erabileraren metro koadro eraikigarriko eurotan. Honako hauen batura izango da: obraren egikaritze materialaren kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-mozkina, eraikuntza kargatzen duten zergen zenbatekoa, obren proiektuen eta zuzendaritzaren ondoriozko zerbitzu-sari profesionalak eta higiezina eraikitze behar diren beste gastu batzuk.

Kasu honetarako, K koefizientea 1,40 da. Eta dagokion formula aplikatuta, honako hau da emaitza:

Etxebizitza libreak:

$$\text{VRS: } 2.475,00 \text{ €} / 1,4 - (900 \text{ €} + \% 20): \mathbf{687,86 \text{ €} / m^2(s)}$$

Garaje eta trasteleku libreak:

$$\text{VRS: } 700 \text{ €} / 1,4 - (300 \text{ €} + \% 20): \mathbf{140,00 \text{ €} / m^2(s)}$$

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK ETA ETXEBIZITZA TASATUAK:

Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoari jarraikiz,



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak ezin izango du gainditu salmenta-balioaren % 20, eta etxebizitza tasatueterako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak ezin izango du gainditu salmenta-balioaren % 25.

BOE etxebizitza:

$135.640,06 \times 0,20: 27.128,01 \text{ € / BOE}$

$27.128,01 / 95,65: \mathbf{283,62 \text{ € / m}^2(\mathbf{s})}$

BOE garajeak eta trastelekuak:

$16.293,00 \times 0,20: 3.258,60 \text{ € / BOE garaje}$

$3.258,60 / 25 \times 0,9: \mathbf{117,31 \text{ € / m}^2(\mathbf{s})}$

ET etxebizitza:

$176.331,83 \times 0,25: 44.082,96 \text{ € / ET}$

$44.082,96 / 99,10: \mathbf{444,83 \text{ € / m}^2(\mathbf{s})}$

ET garajeak eta trastelekuak:

$14.826,75 \times 0,25: 3.706,69 \text{ € / ET garaje}$

$3.706,69 / 25 \times 0,9: \mathbf{133,44 \text{ € / m}^2(\mathbf{s})}$

LURZORU URBANIZATUAREN GUZTIZKO BALIOA:

EL: $687,86 \times 7.876: 5.417.585,36 \text{ €}$

EL garajeak: $140,00 \times 6.347,76: 888.686,40 \text{ €}$

BOE: $283,62 \times 2.200: 623.964,00 \text{ €}$

BOE garajeak: $117,31 \times 1.897,63: 222.610,97 \text{ €}$



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

ET: $444,83 \times 3.964: 1.763.306,10 \text{ €}$

ET garajeak: $133,44 \times 2.726,34: 363.802,81 \text{ €}$

VSU GUZTIRA: 9.279.955,64 €

5. ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.

Aurreikusitako etxebizitzaren kalifikazioen ondorioz ezarri behar izan dira aurreikusitako erabileren koefizienteak. Nolanahi ere, idatzi beharreko birpartzelazio-proiektuan behin betiko finkatu beharko dira, eta, hortaz, koefiziente horiek behin-behinekotzat jo beharko dira, eta, hala badagokio, berrikusi eta eguneratu egin beharko dira.

HIRIGINTZA-ERABILERA	m²(s) URBANIZATUAREN BALIOA	KOEFIZIENTEA
Etxebizitza librea	687,86 €/m ² (s)	1
Garaje librea	140,00 €/m ² (s)	0,20
BOE	283,62 €/m ² (s)	0,41
BOE garajea:	117,31 €/m ² (s)	0,17
ET:	444,83 €/m ² (s)	0,65
ET garajea:	133,44 €/m ² (s)	0,19

Guztizko eraikigarritasun haztatua honako hau da:

EL: $7.876 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1: 7.876,00 \text{ m}^2(\text{s}) \text{ h}$

EL garajeak: $6.347,76 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,20: 1.269,55 \text{ m}^2(\text{s}) \text{ h}$



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

BOE: $2.200 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,41$: 902,00 $\text{m}^2(\text{s}) \text{ h}$

BOE garajeak: $1.897,63 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,17$: 322,60 $\text{m}^2(\text{s}) \text{ h}$

ET: $3.964 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,65$: 2.576,60 $\text{m}^2(\text{s}) \text{ h}$

ET garajeak: $2.726,34 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,19$: 518,00 $\text{m}^2(\text{s}) \text{ h}$

Guztizko eraikigarritasun haztatua: 13.464,75 $\text{m}^2(\text{s}) \text{ h}$

6.- URBANIZATU GABEKO LURZORUAREN m^2 -AREN BALIOA.

Aurrez azaldutako guztia oinarri hartuta, hirigintza-jarduketan parte hartzen duten jabeek jarritako lurzorua m^2 -aren balioa lortu da:

$5.121.257,18 \text{ €} / 53.806,78 \text{ m}^2$: **95,18 €/m²**

Aurrez azaldutako guztia oinarri hartuta, esan daiteke eragiketa bideragarria dela ikuspuntu ekonomikotik.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

E DOKUMENTUA: **JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA.**

1. Sarrera

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1.f) artikuluan xedatutakoaren arabera, hirigintza-eraldaketako jarduketak —horien artean daude urbanizazio berrikoak, lurzoru urbanizatuaren esparru baten urbanizazioa eraberritzea edo berritzea xede dutenak eta zuzkidura-jarduketak— antolatzeke tresnen dokumentazioan jasangarritasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak eraginpean hartu dituen ogasun publikoetan hirigintza-jarduketak izandako inpaktua.

Berariaz, eta tokiko ogasunarentzako inpaktu ekonomikoari dagokionez, kuantifikatu beharko dira, besteak beste, antolamendu-tresnan aurreikusten den hiri-hazkundeari aurre egiteko beharrezko zerbitzu publikoak abian jartzearen eta ematearen mantentze-kostuak, eta kalkulatu beharko dira tokiko zerga nagusien ondoriozko udalaren diru-sarrerak, aurreikusten den eraikuntzaren eta biztanleriaren arabera. Nolanahi ere, jarduketaren ondoriozko eraikuntzak amaitu arte aurreikus daitezkeen agertoki sozioekonomikoen arabera ebaluatu beharko dira.

Ondorioz, memoria honek hirigintza-garapena egikaritzeak ogasun publikoetan eduki dezakeen inpaktu ekonomikoa aztertzea eta/edo haztatzea du helburu. Horri dagokionez, honako eragin hauek kontuan hartuko dira:

- Proiektatutako zuzkidurak, azpiegiturak eta zerbitzu publikoak egikaritu, ezarri eta mantentzearen kostuak, baita zerbitzu horiek emateak sortutakoak ere.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

- Udalaren diru-sarrera zenbatetsiak, hirigintza-garapen horrekin lotutakoak.

Testuinguru horretan egina, jasagarritasun ekonomikoari buruzko memoria honen xedea da, ezarritako lege-zehaztapenak betetzeko, helburu horiei erantzutea eta alderdi horiek aztertzea.

2. Kontuan hartu diren hirigintza-parametroak

Etxebizitzak

Sustapen libreko etxebizitzaren kopurua: 78 etxebizitza

Sustapen babestuko etxebizitzaren kopurua: 63 etxebizitza

Ondoriozko etxebizitzaren guztizko kopurua: 141 etxebizitza

Antolatutako etxebizitza berrietan zenbatetsitako biztanleria

395 biztanle, etxebizitzako 2,8 biztanleko ratioa erreferentziatzat hartuta

Antolatutako zuzkidura publikoak

Lorategi-espazio libreak: 2.006,74 m²

Bideak eta espazio zolatuak: 6.148,91 m²

3. «24.1 Iurramendi Pasealekua» jarduketa integratuko esparruan proiektatutako hirigintza-garapenaren baldintzatzaile orokorrak

Duten garrantzi ekonomikoa kontuan harturik, merezi du ondoren azaltzen diren baldintzatzaile orokorrak nabarmentzea.

- Iurramendi azpiesparrua partzialki integratuta dago hiri-bilbean, Iurramendi finkari dagozkion lursailak izan ezik, plangintza orokorraren eta dokumentu honen arabera neurri handian baitagozkio jarduketan sartuta geratu den espazio libreen sistema orokorrari, 46.536,86 m²-ko azalerarekin.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

· Horrek esan nahi du jarduketa, neurri handi batean, hiri-ingurune horretan dauden azpiegitura, sare eta zerbitzu publiko orokorretan bermatzen dela, eta, horietan, hala badagokio, hobekuntzak eta handitzeak egin beharko direla, eta, kasu jakin batzuetan, berriak egin.

· Planteatutako hirigintza-proposamenak hartzen duen hiri-ingurunearen ezaugarriekin bat datozen hirigintza-parametroei erantzuten die —hiri-kalitatea, dentsitatea, zuzkidura publikoen aurreikuspena eta abar—, eta, oro har, hiri-ingurune jasangarria eta kalitatezkoa konfiguratzeko laguntzen du.

· Hirigintza-garapena egikaritzea aurreikusten da ondoriozko urbanizazio-karga guztiak, urbanizazio-obrak barne, hari lotutako betebeharrak eta erantzukizuntzat hartzea dakarten baldintzetan; beraz, karga horiek egikaritzeak eta ordaintzeak ez du inolako inpaktu ekonomikorik udal-ogasunean.

Irizpide horren salbuespen gisa, Tolosako Udalari dagokio Iurramendi parke publiko berriari dagokion espazio libreen sistema orokorreko urbanizazio-obrak dagokien urbanizazio-obren proiektu publikoaren bidez ordaintzea.

· Tolosako Udalari dagokio egikaritzen den urbanizazioa mantentzearen kostuak ordaintzea, hura hartzen duenetik aurrera. Horrek ez du esan nahi, hala badagokio, zerbitzu jakin batzuen (sare eta instalazio elektrikoak, telefoniakoak eta telekomunikazioetakoak) emakida duten edo horiek ematen dituzten erakundeei jasanaraziko ez zaizkienik.

4. Aurreikusitako udalaren diru-sarreraren zenbatespena

Ondoriozko diru-sarrerak zenbatestearen ondorioetarako, ondoren aipatuko diren bi modalitateak bereiz daitezke, besteak beste:

Alde batetik, ondare-sarrerak edo pareka daitezkeen diru-sarrerak. Behin bakarrik ordaintzen dira, une jakin batean, horien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egintza gauzatzen den neurrian. Halakotzat jotzen dira, besteak beste, hirigintza-jardueraren ondoriozko gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptupean Udalari dagokion eraikigarritasunaren lagapenari dagozkion diru-sarrerak. Kasu honetan, indarreko legeriaren arabera, partzela eraikigarrian gauzatuko da lagapen hori.

Kasu horretan, halaber, esparruko zuzkidura-karga kentzeari dagozkion diru-sarrerak ere kontuan hartu beharko dira.

Diru-sarrera horiekin batera, kasu berean egongo lirateke beste zenbateko hauek ere: eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga (EIOZ); hirigintza-lizentziak emateko tasen zenbatekoa; udal-



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

jabari publikoa okupatzeko tasen zenbatekoa; eta abar. Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga izan ezik, une honetan bertan egin baitaiteke haren gutxi gorabeherako kuantifikazioa, aipatu berri diren gainerako diru-sarrerak nekez ebalua daitezke oraintxe bertan.

Eta, bestetik, diru-sarrera arrunten edo ohikoen berezko izaera duten beste diru-sarrera batzuk kontuan hartu behar ditugu, horien ezarpenak eta ordainketak aldi zehatzei erantzuten dien neurrian, eskuarki urte naturalarekin bat. Horrelakoak dira, besteak beste, honako hauei dagozkien zenbatekoak: ondasun higiezinaren gaineko zerga; ibilgailuen gaineko zerga; ekonomia-jardueren gaineko zerga; ur-horniduraren tasa; saneamendu-zerbitzuaren tas; zabor-bilketaren tasa; eta abar.

4.1. Ondare-sarrerak edo parekagarriak

4.1.1. Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren (EIOZ) kontzeptupean aurreikusitako diru-sarrerak:

Dagokien obra-lizentzia lortu aurretik, obra horien sustatzaileek Tolosako Udalari ordaindu beharko diote, eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren (EIOZ) kontzeptupean, etxebizitza libreei eta etxebizitza tasatuei dagozkien obrak egikaritzeko aurrekontuaren % 5 eta araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara dagokienaren % 2.

Diru-sarrera zenbatetsiak honako hauek dira:

Etxebizitza libreak eta etxebizitza tasatuak:

Kostua: 900 €/m²

Eraiki beharreko azalera: 12.040,00 m²

Egikaritze-kostua: 12.040,00 m² × 900 €/m²: 10.836.000,00 €

EIOZ: 10.836.000,00 € × % 5: **541.800,00 €**

Araubide orokorreko BOE:

Kostua: 720 €/m²

Eraiki beharreko azalera: 2.200,00 m²

Egikaritze-kostua: 2.200,00 m² × 720 €/m²: 1.584.000,00 €

EIOZ: 1.584.000,00 € × % 2: **31.680,00 €**



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

4.2. Diru-sarrera arruntak edo ohikoak

4.2.1. Ondasun higiezinaren gaineko zergaren (OHZ) kontzeptuaren aurreikusitako diru-sarrerak:

Analisi honen ondorioetarako, Tolosaren ezaugarriak dituen udalerrri batekin pareka daitezkeen batez besteko balioak hartzen dira erreferentziazat. Hona hemen horien zenbatespena:

Etxebizitza: 240 €/etxebizitza/urte

Garajea: 40 €/etxebizitza/urte

Guztira (etxebizitza + garaje-plaza): **280 €/etxebizitza/urte**

4.2.2. Ibilgailuen gaineko zergaren kontzeptuaren aurreikusitako diru-sarrerak:

Zerga horrekin lotutako diru-sarrerak zehazteko, ondoren azaltzen diren bi premisak kontuan hartzen dira:

- Alde batetik, etxebizitzako ibilgailu bateko (1) ratioa.
- Bestetik, ibilgailuko 120,00 euroko zergaren urteko batez besteko zenbatekoa.

Hortaz, diru-sarrera zenbatetsiak **urteko 16.920,00 €-koak** dira.

4.2.3. Ur-horniduraren, saneamendu-zerbitzuen eta zabor-bilketaren tasen ondorioz aurreikusitako diru-sarrerak:

Zerga horiek arautzeko eta dagokien zenbatekoa zehazteko egungo parametroak erreferentziazat hartuta, etxebizitzako eta urteko 250,00 €-ko batez besteko diru-sarrerak zenbatets daitezke.

Instalazio berriak eraiki, obra berria Jabetza Erregistroan inskribatu eta Hiri Katastroan alta eman ondoren, higiezinaren beste katastro-balorazio bat egingo da, eta horri dagokion balio-gehikuntza ondasun higiezinaren gaineko zergaren etorkizuneko ordainketetan islatuko da.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

5. Aurreikusitako udal-gastuen zenbatespena

Aurrez azaldutakoaren arabera, planteatutako garapen berriari erantzuteko proiektatutako udal-zerbitzu publikoak egikaritzearekin eta mantentzearekin lotutakoak dira une honetan kontuan hartu beharreko gastuak.

5.1. Proiektatutako urbanizazio-obrak egikaritzearen kostuak

Bide publikoak, lorategi eta espazio libre publikoak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta abar birmoldatzeko obrak egikaritzeari dagozkio.

Ez dakarte inongo inpakturik udal-ogasun publikoarentzat, horien egikaritzea eta ordainketa esparruan proiektatutako garapenaren urbanizazio-karga den neurrian, eta, hortaz, ez du inongo eraginik Tolosako Udalarentzat.

Kasu honetan Iurramendi parke publiko berrian aurreikusitako espazio libreen sistema orokorraren urbanizazio-obrak dira salbuespena, Tolosako Udalak egin beharko baitio aurre horien gastuari.

Bestalde, eraikigarritasunaren esleipenean parte hartzen duten ondare-lurzoruen eta, ondorioz, hirigintza-betebeharren titular gisa Tolosako Udalak izan dezakeen eragin ekonomikoa ordaintzat hartu behar da eraikigarritasun horren esleipenaren baliokidea den balio ekonomikoaren ondorioz, eta, beraz, ondoriozko balantzeak onura ekonomikoa ekarri behar dio udal-ogasunari.

5.2. Proiektatutako espazio publikoak mantentzearen kostuak

5.2.1. Lorategi-espazio libreak

Espazio libreen tokiko sistemakoak diren antolatutako hiri-lorategiei besterik ez dagozkie espazio horiek. Espazio horien guztizko azalera 2.006,74 m²-koa da.

Antzeko ezaugarrietako auzo eta udalerrietan lorategi-espazio libre bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta $-0,60 \text{ €/m}^2/\text{urte}$ -, mantentze-kostu zenbatetsia urteko 1.204,04 €-koa da. Mantentze-kostu horrek batez besteko eragin hau dakar berekin:

CRm: 1.204,04 €/urte/141 etxebizitza: **8,54 €/etxebizitza/urte**



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

5.2.2. Espazio libre zolatuak

Esparruan antolatutako sarbideei, bidegorriei eta oinezkoen pasealekuei besterik ez dagozkie espazio horiek. Haiek zolatzea dakarten urbanizazio-soluzioen bidez tratatzea aurreikusten da. Espazio horien guztizko azalera 3.104,50 m²-koa da.

Antzeko ezaugarrietako auzo eta udalerrietan espazio libre zolatu bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat hartuta $-2,10 \text{ €/m}^2/\text{urte}$ —, mantentze-kostu zenbatetsia urteko 6.519,45 €-koa da. Mantentze-kostu horrek batez besteko eragin hau dakar berekin:

CRm: 6.519,45 €/urte/141 etxebizitza: **46,24 €/etxebizitza/urte**

5.2.3. Bide-sistema

Antolatutako bide eta aparkalekuei besterik ez dagozkie espazio horiek. Espazio guztien baterako azalera 3.044,41 m²-koa da.

Antzeko ezaugarrietako auzo eta udalerrietan bide bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat hartuta $-1,60 \text{ €/m}^2/\text{urte}$ —, mantentze-kostu zenbatetsia urteko 4.871,06 €-koa da. Mantentze-kostu horrek batez besteko eragin hau dakar berekin:

CRm: 4.871,06 €/urte/141 etxebizitza: **34,55 €/etxebizitza/urte**

5.2.4. Zuhaitzak

Sortzen diren espazio libreetan guztira 167 bat zuhaitz landatzea edo kontserbatzea zenbatesten da.

Antzeko ezaugarrietako auzo eta udalerrietan zuhaitzak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat hartuta $-16,00 \text{ €/zuhaitz/urte}$ —, mantentze-kostu zenbatetsia urteko 2.672,00 €-koa da. Mantentze-kostu horrek batez besteko eragin hau dakar berekin:

CRm: 2.672,00 €/urte/141 etxebizitza: **18,95 €/etxebizitza/urte**



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

5.3. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak mantentzearen kostuak

5.3.1. Argiteria

Argiteria antzeko ezaugarrietan mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu zenbatetsia urteko 9.660,00 €-koa da, energia-kontsumoarekin lotutako gastua barne.

Mantentze-kostu horrek batez besteko eragin hau dakar berekin:

CRm: 9.660,00 €/urte/141 etxebizitza: **68,51 €/etxebizitza/urte**

5.3.2. Ur-hornidura

Izaera horretako sarea antzeko ezaugarrietan mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu zenbatetsia urteko 11.730,00 €-koa da, ur-baliabidearen kostua barne.

Mantentze-kostu horrek batez besteko eragin hau dakar berekin:

CRm: 11.730,00 €/urte/141 etxebizitza: **83,19 €/etxebizitza/urte**

5.3.3. Saneamendua

Izaera horretako sarea antzeko ezaugarrietan mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostu zenbatetsia urteko 20.010,00 €-koa da, ur-baliabidearen kostua barne.

Mantentze-kostu horrek batez besteko eragin hau dakar berekin:

CRm: 20.010,00 €/urte/141 etxebizitza: **141,91 €/etxebizitza/urte**



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

F DOKUMENTUA: GENERO-INPAKTUAREN AZTERKETA

Plan partzialaren aldaketaren antolamendua genero-ikuspegitik ebaluatzea.- Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legearen (Eusko Legebiltzarraren otsailaren 18ko 4/2005 Legea) 18.1 artikulua honako hau ezartzen du: “*Arauk garatu eta aplikatzerakoan, bai eta planak, programak eta politika publikoak, diru-laguntzen programak eta administrazio-egintzak formulatzeko beste tresna batzuk garatu eta aplikatzerakoan ere, euskal herri-agintek modu aktiboan izango dute kontuan emakumeen eta gizonen berdintasuna lortzearen helburua*”. Lege horren 19. artikuluan xedatutakoaren arabera, ondoren jasotzen da txostena:

GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUAREN TXOSTENA

1.- Arau-proiektuaren edo administrazio-egintzarako proposamenaren izena adieraztea: Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «24.1 Iurramendi Pasealekua» Azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

2.- Zer sailek eta zuzendaritzak sustatzen duten adieraztea: plan berezia Construcciones Sukia Eraikuntzak SA merkataritza-sozietateak sustatzen du, eta Tolosako Udalari dagokio hura tramitatzea eta behin betiko onartzea.

3.- Baldin badaude, proiektuarekin edo proposamenarekin zerikusia duten beste arauak, planak eta abar adieraztea: Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

4.- Arau-proiektuaren edo administrazio-egintzarako proposamenaren helburu orokorrak azaltzea: dokumentu honek «24.1 Iurramendi Pasealekua» azpiesparrua modu xehatuan antolatzea du xede.

5.- Emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko helburuak azaltzea: diseinatutako espazio publikoen segurtasunari dagokionez, proiektatutako antolamenduak ez du identifikatzen arriskubidea, segurtasunik eza edo arriskua sumaraz dezakeen punturik, eraikuntza guztien konfigurazio “irekia” dela eta, ez baitago proiektatutako eraikinetara oinez igarotzeko ibilbide



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

alternatiboak (zubiak, lurpeko pasabideak...) erabiltzea eskatzen duen hiri-elementurik. Aukera- eta baldintza-berdintasunari dagokionez, plan berezian aintzat hartutako espazio publikoen eta eraikuntzen erabilerek eta konfigurazioak ez dute sustatzen, errazten edo laguntzen genero-rol desberdinen arabera pertsonen arteko eredu bereizleak mantentzea.

6.- Aurreikusten al da emakumeek eta gizonek etorkizuneko arauaren edo administrazio-egintzaren ondoriozko onuretan edo emaitzetan izango duten presentzia lagungarria izango dela sektorean desberdintasunak gutxitzeko? Bai, aurreko 5. zenbakian adierazi den moduan.

7.- Aurreikusten al da etorkizuneko arauak edo administrazio-egintzak desberdintasunak desagerrarazi edo, behintzat, gutxitu egingo dituela baliabideak eskuratzeari dagokionez? Bai.

8.- Erabakiak hartzeari dagokionez, etorkizuneko arauak edo administrazio-egintzak aurreikusten al du emakumeen eta gizonen ordezkariak orekatua izatea edo, behintzat, ordezkariak hori esparruan duten presentziaren maila berekoa izatea? Plan bereziak erdietsi nahi dituen helburuak kontuan harturik, ez da hautematen ordezkariak orekatua hauts dezakeen elementurik.

9.- Aurreikusten al da etorkizuneko arauan edo administrazio-egintzan proposatutako helburuak eta neurriak lagungarriak izango direla emakumeei eta gizonei egokitzen zaizkien gizarte-arauak eta balioak gainditzeko edo aldatzeko? Bai, dokumentuak betetzen dituen helburuen heinean.

10.- Bermatzen al da diskriminazioa galarazteko eta berdintasuna sustatzeko arauak bete eta beste tresna juridikoak erabiliko direla? Eta aurreikusten al da haiek hobetzea? Bai, dokumentuak betetzen dituen helburuen heinean.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

EMAKUMEEN ETA GIZONEN ARTEKO DESBERDINTASUNAK DESAGERRARAZTEKO ETA BERDINTASUNA SUSTATZEKO NEURRIAK		
Sartu al da arau-proiektuaren edo administrazio egintzaren testuan neurriren bat...		<i>Adierazi neurriak jasotzen dituzten artikulua eta haien deskribapena</i>
...genero-ikuspegia txertatzea sustatzeko?	Emakumeen eta gizonen egoera diferentziala hobeto ezagututa	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna printzipio edo helburu gisa edo adierazpen nahiz azalpen moduan txertatuta	<i>Bai</i>
	Hizkuntzaren erabilera ez-sexista eginda edo sustatuta	<i>Bai</i>
	Genero-gaietako prestakuntza duten pertsonen eta/edo berdintasunaren alde lan egiten duten erakundeen parte-hartzea sustatuta	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Hautatze-prozesuetan, dirulaguntzetan, hitzarmenetan edo prestakuntza-jardueretan berdintasuna sartuta (onartzeko) baloratzeko edo egikaritzeko irizpide edo eduki gisa	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
...emakumeen eta gizonen parte-hartze orekatua sustatzeko?	Hautatze-epaimahaietan	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Sarien epaimahaietan	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Organo aholku-emaileetan	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Zuzendaritza-organoetan	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Beste batzuk (zehaztu)	
...ekintza positibokoa?	Emakumeentzat	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Gizonak berdintasunaren alde inplikatzeko	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Beste batzuk (zehaztu)	



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udaltzatza emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



...itxuraz neutroa, baina aurreikusteko moduko genero-inpaktu positiboa izan dezakeena?	Indarkeriaren biktimetzat	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Guraso bakarreko familientzat	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Mendekotasuna duten pertsonen zainketa beren gain hartzen dutenentzat	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Beste batzuk (zehaztu)	
...diskriminazio anizkoitza jasaten duten emakumeen desberdintasunak gutxitzeko?	Adinagatik	
	Klase sozialagatik	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Aukera sexualagatik	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Desgaitasunagatik	<i>Bai</i>
	Etniagatik eta/edo arrazagatik	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Jatorri nazionalagatik	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
Beste batzuk (zehaztu)	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>	
...debekatzekoa edo zehatzekoa?	Sexuan oinarritutako diskriminazioagatik	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Hizkuntzaren eta irudien erabilera sexistagatik	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Beste batzuk (zehaztu)	
Aurreikusten al da, arau-proiektuaren edo administrazio egintzaren edukiaz haratago, neurriren bat hartzea...		<i>Deskribapena</i>
...berdintasunerako neurrien eta helburuen eraginkortasuna osatzeko edo areagotzeko?	Zabalkundea indartzeko ekintzak	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Estatistikak egokitzea eta azterketa espezifikoak egitea	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Informatzeko, sentsibilizatze eta prestatzeko ekintzak	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Arauek, planak edo programak egokitzea edo hartzea	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Berdintasunerako planak egitea	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Egiturak edo zerbitzuak sortzea	<i>Ez da sartzen dokumentuaren zereginen barruan</i>
	Beste batzuk (zehaztu)	

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

G DOKUMENTUA: ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA

1.- SARRERA.

2016ko apirilaren 14an, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian 2/2016 LEGEA, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa argitaratu zen, zeinen 7.7 artikuluan egiten diren proiektu eta planetan euskararen erabileran izan lezakeen inpaktua ebaluatzeraz behartzen du:

“7.– Udalen egoera soziolinguistikoaren eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira”.

Zentzu honetan, txosten honen xedea proposatzen den Plan Bereziari dagokion Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa (ELE) egitea da. Horretarako aztertu beharrekoa Tolosako Plan Orokorraren 24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua inguruan zein inpaktua izan dezakeen ebaluatzea da helburu.

2.- TESTUINGURUA.

Tolosa, Tolosaldea eskualdeko herriburua da. 2.018 urtean 19.069 biztanleko udalerrria (Iturria: Eustat). Biztanle dentsitatea, beraz, 512,9 biztanle/ Km²koa da.

Atzerrian jaiotako biztanleak %8,67koa dira. (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Euskaldunak diren biztanleak %70,94koa dira. (2.018 urtea. Iturria: Eustat)

Jarduera ekonomikoa horrela banatzen da:

Industria: BEGaren % 18,3 (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Zerbitzuak: BEGaren % 70,9 (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Lehen sektorea: BEGaren % 0,4 (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Langabezi tasa: % 12,2 (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Hizkuntza mailan, herri euskalduna dela ezan dezakegu.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

3.- PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA.

Tolosako Plan Orokorraren 24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruaren hirigintza erregimen xehatua finkatzea da.

4.- GALDETEGI LABURRA.

Galdetegi honen helburua proiektuak udalerriko egoera soziolinguistikoan eragingo duen edo ez ondorioztatzeko balio du. Aldaketa ondorengo lau faktorek egiten dutelarik:

GALDERA	BAI/EZ
1. Proiektuak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko delako...)	BAI
2. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	EZ
3. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko hizkuntza politikan? (erakunde baten izaera aldatzen denean, eskola baten hizkuntza eredua aldatzen denean, zerbitzu baten publikazio edo pribatizazio kasuetan...)	EZ
4. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko hiztun komunitatearen harreman sareetan? (ludoteka berria egiten den kasuan, herrian parkerik ez eta parke bat eraikitzen den kasuan, eskola txiki bat irekitzen den kasuan...)	BAI

Aztertutako proiektuan horietatik bi faktore aldatuko, dira. Dena den, etxe berrietan espero den biztanlego berria udalertrikoa edo eskualdekoa izango da, beraz, horrek ez du inolako eraginik ez hizkuntza mailan.

Bestalde, sortuko den parke publiko berria, gaur egun ere, Iurramendi izenarekin ezagutzen da, beraz, harreman sareak, biztanleria, bisitariak eta hizkuntz politika gaur egungoaren berdinak izaten jarraituko dute, edo behintzat aldaketa ez da proiektu honen ondorioz gertatuko.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

5.- ONDORIOAK.

Plan Berezian ezarritako irizpideak zeintzuk diren aztertu ondoren, hizkuntzan aldaketan eragintzen duten faktoreak berdin jarraituko dutela ondorioztatu da.

Beraz, esan dezakegu aztertutako egitasmoaren arabera ez dela arriskurik aurreikusten euskararentzat Tolosako udalerrian, ez baitu inongo eragin linguistikorik izango udalerrri mailan. Gaur egungo harreman-sare, bisitari, biztanle eta hizkuntza politikak ez dutelako zertan aldatu beharrik proiektu honen beharrez.



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

H DOKUMENTUA: EGIKARITZE-LABURPENA

«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA

SAILKAPENA	Hiri-lurzoru finkatugabea
KALIFIKAZIOA	a.20 bizitegia (erabilera pribatua)
MUGA ETA KOKAPENA	Planoetan ezarritakoak
GUZTIZKO AZALERA	61.369,02 m ²
TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ARABERAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK	<p>Orokorrean, gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren errealitateetako asko finkatzen dira, baina esparruko zenbait zati hirigintza-alorrean berritzea eta berriro kualifikatzea planteatu da, baita esparruko espazio esanguratsu batzuk zuzkidura-erabilera publikoetara bideratzea ere.</p> <p>Zehazki, helburu orokor horiek honakoen gisako beste helburu zehatzagoen bitartez gauzatzen dira:</p> <ul style="list-style-type: none">– Iurramendi egoitza finkatzea, eta hari lotzen zaion lursaila berriro mugatzea.– Iurramendiko parke publikoa aurreikustea, gaur egun izen bereko egoitzarekin lotzen diren eta eraikuntzarik ez duten lurren zatirik handienak osatuko du parke hori.– Iurramendi pasealekua hirigintza-alorrean berriro antolatzea eta kualifikatzea, eta, horren osagarri gisa, Pasealeku horretan 156 etxebizitza inguruko bizitegi-garapen berria aurreikustea. Dena den, finkatu egiten dira Iurramendi pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakietan dauden eraikuntza nagusiak.– Aurreko proposamenak osatzea —zehazki, Iurramendiko parke publikoaren antolamenduarekin eta izen bereko pasealekuaren ertzeko bizitegi-garapen berriarekin lotzen direnak—, eta Amarotz auzoa eta hiri-ingurunea behar bezala lotzeko kalitatezko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak gauzatzea.

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udalbatzak eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udaltzatza emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



<p>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN HELBURUAK</p>	<p>- Alde batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 56.1.a) artikuluan xedatutakoari jarraikiz, <i>tokian tokiko sistemak definitu</i> behar dira, <i>bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak.</i> Hori guztia hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5. eta 6. artikuluetan xedatutakoari dagokionez, bereziki eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko jarduketa integratuen eta zuzkidurako hiri-lurzoru finkatugabeen tokiko sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetara bideratutako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrei dagokienez.</p> <p>- Eta, bestetik, Hirigintza Fitxan aintzat hartutako antolamendu xehatuaren ondoriozko partzelazioa aldatu beharra dago. Arestian adierazi den moduan, aurreikusitako bizitegi-garapenak zenbait kalifikaziotako etxebizitzak egikaritzea aintzat hartzen du (merkatu librekoak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak). Horiek horrela, gaur egun indarrean dagoen antolamendu xehatuaren arabera partzela eta blokeetan aurreikusitako azalerak eta eraikigarritasuna kontuan harturik, egiazta daiteke berekin ekarriko lukeela, ezinbestean, partzela edo eraikuntza-bloke berean zenbait kalifikaziotako etxebizitzak sartzea haietako batzuetan.</p> <p>Zenbait kalifikaziotako etxebizitzak (EL eta BOE) hartzen dituen a.20.6/24.1 partzela berriaren salbuespenarekin, gainerako partzela pribatu eraikigarriek kalifikazio bakarra dute, dela hori sustapen libreko etxebizitzena edo etxebizitza babestuen (BOE eta ET).</p>
--	---

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.
«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

KONTZEPTUA	AZALERA (m ²)	%
a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak	5.485,95 m²	8,94
a.20.1-2/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	1.363,15 m ²	2,22
a.20.3/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	484,15 m ²	0,79
a.20.4/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	1.095,28 m ²	1,78
a.20.5/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	743,40 m ²	1,21
a.20.6/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	940,87 m ²	1,53
a.20.7/24.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela	859,08 m ²	1,41
Bizitegi-partzela finkatuak	1.102,06 m²	1,80
e.10. Bide-komunikazioen sareko partzelak (espaloiak, bideak, aparkalekuak)	4.142,79 m²	6,75
f.10. Hiri-espazio libreetako partzelak	1.872,22 m²	3,05
E.10. Bide-komunikazioen sistema orokorra (bidegorria barne)	2.229,14 m²	3,63
F.10. Hiri-espazio libreen sistema orokorra	46.536,86 m²	75,83
GUZTIRA	61.369,02 m²	100



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA.
«24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

PARTZELA ERAIKIGARRIEN AZALERA. HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA					
Partzela / Erabilera	Azalera	Profila	Eraikigarritasuna	Sestra gaineko gehieneko okupazio-azalera	Gehieneko etxebizitza kopurua
a.20.1-2/24.1, 1. blokea / Etxebizitza tasatua	1.363,15 m ²	2S+BS+3+A	3.964,00 m ² (s) sestra gainean / 2.726,29 m ² (s) sestra azpian	790,00 m ²	46 unitate
a.20.3/24.1, 3. blokea / Araubide orokorreko BOE	484,15 m ²	2S+BS+3+A	1.150,00 m ² (s) sestra gainean / 968,15 m ² (s) sestra azpian	268,60 m ²	15 unitate
a.20.4/24.1, 4. blokea / Etxebizitza librea	1.095,28 m ²	2S+BS+3+A	2.826,00 m ² (s) sestra gainean / 2.190,56 m ² (s) sestra azpian	600,00 m ²	34 unitate
a.20.5/24.1, 5. blokea / Etxebizitza librea	743,40 m ²	2S+BS+3+A	2.000,00 m ² (s) sestra gainean / 1.486,80 m ² (s) sestra azpian	412,50 m ²	24 unitate
a.20.6/24.1, 6. blokea / Etxebizitza librea / Araubide orokorreko BOE	940,87 m ²	2S+BS+3+A	2.100,00 m ² (s) sestra gainean (1.050 m ² (s) + 1.050 m ² (s)) / 1.881,74 m ² (s) sestra azpian	434,20 m ²	24 unitate
a.20.7/24.1, 6. blokea / Etxebizitza librea	859,08 m ²	2S+BS+3+A	2.000,00 m ² (s) sestra gainean / 1.718,16 m ² (s) sestra azpian	445,76 m ²	24 unitate
GUZTIRA	5.485,95 m²		14.040 m²(s) sestra gainean / 10.971,75 m²(s) sestra azpian		167 unitate

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udalbatzak emanaz

BEHIN BETIKO ONESPENA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA. «24.1 IURRAMENDI PASEALEKUA» AZPIESPARRUA. TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

I DOKUMENTUA: DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.

Planoen aurkibidea

INFORMAZIO-PLANOAK

- i 1** Kokalekua
- i 2** Topografikoa
- i 3** Instalazioak
- i 4** Elementu katalogatuak

ANTOLAMENDU-PLANOAK

- O 1** Gainjartzea, antolamenduz kanpo
- O 2** Zonakatze globala
- O 3a** Zonakatze xehatua
- O 3b** Ondoriozko partzelak
- O 4a** Antolamendua (irudia)
- O 4b** HAPOarekin gainjartzea (irudia)
- O 5** Instalazioak
- O 6** Sekzioak
- O 7** Fitxak

Tolosan, 2021eko ekainean.

JOSE
IGNACIO
ECHEVERR
IA
IZAGUIRRE

Firmado digitalmente por
JOSE IGNACIO ECHEVERRIA
IZAGUIRRE
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES, ou=Herritar
ziurtagiria - Certificado de
ciudadano, cn=JOSE
IGNACIO ECHEVERRIA
IZAGUIRRE,
givenName=JOSE IGNACIO,
sn=ECHEVERRIA IZAGUIRRE,
serialNumber=72418081M
Fecha: 2021.07.01 12:17:12
+02'00'

Iñaki Echeverría
Arkitektoa

NOMBRE
GABILONDO
O RUIZ
AITOR - NIF
72574115F

Firmado
digitalmente por
NOMBRE
GABILONDO RUIZ
AITOR - NIF
72574115F
Fecha: 2021.07.01
12:43:18 +02'00'

Aitor Gabilondo
Abokatua

