



MEMORIA
IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO AZTERLANA
BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZIEROAREN AZTERLANA

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO

HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA **ZALDIBIA**

Talde idazlea: José LUQUE VALDIVIA - Izaskun ASEGUINOLAZA BRAGA
Lankideak: Diana JURADO, Marta CABEZÓN eta Cristina ARREGI, arkitektoak
Ingurumen aholkuritza: Jon ASEGUINOLAZA BRAGA
Lege aholkuritza: Gabinete Jurídico EKAIN
2018-ko apirila

MEMORIA
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO

ZALDIBIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TALDE IDAZLEA: JOSÉ LUQUE VALDIVIA - IZASKUN ASEGINOLAZA BRAGA – LAGUNTZAILEAK: NUÑO
MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA – LAGUNTZA JURIDIKOA: GABINETE JURÍDICO EKAIN –
INGURUMEN ARLOKO LAGUNTZA: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

2018KO APIRILA

AURKIBIDEA

1. INDARREAN DAUDEN ARAU SUBSIDIARIOAK BERRIKUSTEKO ARRAZOIEN NONDIK NORAKOAK	3
2. PLANA IDAZTEKO PROZESUA ETA HERRITARREN PARTE-HARTZEA	4
2.1. Planaren idazketea prozesua	4
2.2. Hiritar partaidetza plana	5
2.3. Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumentua prestatzea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak txostena egin ondoren	6
2.4. Udalaren behin behineko onarpenaren espedientean barnean hartzen den udal txosten teknikoaren ondoriozko aldaketak.	8
3. HIRIGINTZARI ETA LURRALDEARI BURUZKO INFORMAZIOA	10
3.1. Udalerrian eragina duen plangintza	10
3.2. Lurraldearen ezaugarri naturalak	14
3.3. Lehen sektorerako aprobetxamendua	15
3.4. Lur-eremuak dituen erabilerak	16
3.5. Lur-eremuen egokitasuna hiri-erabileretarako	18
3.6. Balio paisajistikoak, ekologikoak, hirikoak eta arkitektonikoak	19
3.7. Berariazko legediak izan dezakeen eragina	20
3.8. Bertan bizi diren biztanleen ezaugarriak	22
4. AINTZAT HARTU DIREN HIRI-EREDUAREN AUKERAK	26
4.1. Egin daitezkeen bizitegi-garapenak	26
4.2. Industria-garapenak egiteko aukera	28
5. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK	30
5.1. Lurralde-antolamenduari dagokionez	30
5.2. Hiri-antolamenduari dagokionez	30
6. AUKERATUTAKO LURRALDE- ETA HIRI-EREDUA JUSTIFIKATZEA ETA DESKRIBATZEA, BAITA HELBURUAK GAUZATZEA ERE	31
6.1. Lurralde-eredua	31
6.2. Hiri-eredua	31
6.3. Eredua kuantifikatzea	34
6.4. Kudeaketari eta Araudiari buruzko irizpideak.	38
7. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN INDARRALDIA ETA AZTERKETA	41
I. ERANSKINA. LURRALDE-ANTOLAMENDUAK AURREIKUSTEN DUEN BIZITEGI-ESKAINZA	42

1. INDARREAN DAUDEN ARAU SUBSIDIARIOAK BERRIKUSTEKO ARRAZOIEN NONDIK NORAKOAK

1. Zaldibiako Udal Plangintzako gaur egungo Arau Subsidiarioak 1999ko uztailaren 27an onartu ziren. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, eman zenean, behar-beharrezkoa izan zen arau horiek berrikustea eta lege-esparru berrira egokitzea. Lege horrek berak, Hirugarren Xedapen Iragankorreetan, xedatzen du lege horren aurretik onartutako plangintza osoa lege horretara egokitu behar dela, eta zortzi urteko epean onartu beharko dela behin betiko.

2. Bestalde, gaur egungo Arau Subsidiarioak indarrean sartu zirenetik, aurreikusitako etxebizitza-eskaintza hartu behar zuen lurzoruaren zati handi bat okupatu da. Memoria honetan, indarrean dagoen plangintza aztertu den kapituluan, ezarri da zein lurzoru dagoen oraindik erabilgarri bizitegi- edo industria-erabilerarako.

3. Hiri-lurzoru finkatuari dagokionez, eta bereziki Herrigunea eta Aztiriaga zonetan gaur egun dagoen eraikuntza tradizionalaren ezaugarriak ikusita (azalera handiegia, familia batentzat edo birentzat), gomendagarri da eraikuntza hori birgaitzeko aukera aurreikustea. Plangintza berrikustea aukera emango du aztertzeko zein kasutan izango litzatekeen egokia ordezte-antolamendua ezartzea edo, besterik gabe, birgaitzeko baldintzak ezartzea.

4. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, Arau Subsidiarioetako zehaztapenak egokitu behar dira Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak onartu eta gero tramitatu den lurralde-plangintza sektorialera.

5. Azkenik, Goierriko Lurralde Plan Partzialak –irailaren 29ko 534/2009 Foru Dekretu bidez behin betiko onartu zenak (urriaren 29ko EHAA, 208 zk.)– eskualde-esparru bat aurreikusten du, eta hori ere aintzat hartu beharko da berrikuspen honetan.

2. PLANA IDAZTEKO PROZESUA ETA HERRITARREN PARTE-HARTZEA

2.1. PLANAREN IDAZKETEA PROZESUA

1. Plan Orokorra idazteko laguntza teknikoa kontratatzeko lehiaketarako proposamenean Talde Idazleak barnean hartu zuen lan-programaren arabera, 2008ko urriaren 10ean kontratua formalizatu eta gero, hasiera eman zitzaion informazioa jasotzeko eta azterketa eta diagnostikoa egiteko aldiari, betiere Udalak berau ordezkatzeko izendatutako lan-taldearekin koordinatuta.

2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 90.1. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Udalak aurreikusitako txostenak eskatu zizkien Eusko Jaurlaritzako eta Gipuzkoako Foru Aldundiko hainbat saili, eta honako hauek jaso zituen

a) 2009-01-26ko txostena, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailarena. Ondare historiko eta arkitektonikoko zein arkeologikoko kultura-intereseko ondasunen zerrenda jaso da txosten horretan. Ondare historikoari eta arkitektonikoari buruzko informazioa Memoria honen 3.6.2. atalean jaso da, eta ondare arkeologikoari buruzkoa, berri, 3.7.1. atalean.

b) 2009-02-04ko txostena, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailarena, planean jaso behar den etxebizitza-eskaintzari buruzkoa. Datu horiek Memoria honen I. eranskinean barnean hartu dira.

c) Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Sailaren txostena, 2009-03-16an jaso, sute-eta uholde-arriskuei buruzkoa.

3. Informazio fasea bukatu ondoren, eta informazioa Udaleko lan-taldearekin aztertu eta gero, dokumentazio eman zen (memoria eta planoak, 2009ko otsailaren 11n). Ondoren, azterketa eta diagnostikorako dokumentua prestatzeko prozesuan, bereziki aztertu ziren Ermentari etxea ordeztuko antolamendua eta udaletxearen balizko ordezkapenerako hirigintza-baldintzak.

4. 2009ko martxoaren 21ean, Azterketa eta Diagnostikoa izeneko dokumentua idatziztat jo zen. Udalak izendatutako lan-taldearekin batera aztertu zen, eta herritarrei aurkeztu zitzairen, ekitaldi publiko batean. 2009ko ekainean, udalean zituzten karguei uko egiteari buruzko erabakiaren berri eman zuten alkateak eta zinegotziek. Une horretatik etenik geratu ziren Plana idazteko lanak.

5. 2009ko abenduaren 16an, Gipuzkoako Foru Aldundiak Batzorde Kudeatzaile bat izendatu zuen, hurrengo udal-hauteskundeak egin arte Udala zuzen zezan. Batzorde Kudeatzaileak kargua hartu eta gero, zenbait lan-bilera egin ziren, ordura arte prestatutako dokumentuak aurkezteko.

6. Jasotako jarraibideen arabera, jendaurrean aurkeztu zen azterketa eta diagnostikoa, eta bizitegi- eta industria-arloko hiri-garapenaren aukerak azaldu ziren. Hori oinarri hartuta, galdera sorta bat prestatu zen (2010eko otsailaren 23an), eta herritarrei eman zitzairen, aztertutako aukerei buruz zer iritzi zuten jakiteko. Era berean, Aurrerapena prestatzeko iradokizunak egin zitzaizkien eskatu zitzairen.

7. Talde Idazleak, galdera sortaren emaitzak aztertu, eta txostena egin ondoren, egin zitekeen bizitegi-garapenari buruzko proposamena prestatu zuen, baita Bilore zonaren etorkizuneko antolamendua egiteko irizpideak ere, zona hori aukera-eremutzat hartuta. Jasotako orientabideak oinarri hartuta, Ibarguren zonan egin zitekeen antolamendua prestatu zen (2011ko otsaila). 2011ko maiatzeko udal-hauteskundeetarako deia egin zela ikusita, Batzorde Kudeatzaileak erabaki zuen Aurrerapena hurrengo udalbatzaren agindupean prestatu behar zela.

8. Udaleko kide berriek kargua hartu eta gero, lan-bilera egin zuten Talde Idazlearekin (2011ko uztailaren 17an). Jasotako oharrak kontuan hartuta, Aurrerapena prestatzeko proposamen zehatz bat egin zen. Proposamen hori aztertzeko beste lan-bilera bat egin zuten 2011ko abenduaren 22an. Han hartutako irizpideetan oinarrituta, Planaren Aurrerapena idatzi zen. Udalak Aurrerapena jendaurrean jartzea erabaki zuen –jendaurreko fase horren hasiera eta epea 2012ko abuztuaren 6ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean iragarri zen–.

9. Jendaurrean izan zen epearen barruan, 35 iradokizun-idatzi aurkeztu zen Udaletxean.

10. Talde Idazleak iradokizunen berri eman, eta Udalak hauek aztertu ondoren, udalbatzak Plana idazteko oinarri izan beharko zuten irizpideak eta helburuak erabaki zituen, honako modu honetan:

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko irizpide eta helburu gisa, 2012ko abuztuaren 8tik urriaren 30era jendaurrean jarritako Aurrerapenean jasotakoak hartzea, honako puntu hauetan osatuta edo zehaztuta:

a) GI-2133 errepidean biribilgune bat egiteko aurreikuspenari dagokionez, saihesbidearen eraikuntzaren inguruan Aldundiaren eta Udalaren artean lortu ziren akordioak hartu behako dira kontuan. Akordio horiek kontuan hartuta, Talde Idazleak egon daitezkeen aukerak aztertu beharko ditu, bakoitzaren alde onak eta txarrak identifikatuta, HAPOaren barnean hartu behar den soluzioaren inguruan Udalak irizpide bat finkatzeko.

b) Amundarain ibaiaren eskuinaldean, hirigunearen lurzoruan dauden eraikuntzei aplikatzekoa zaien erregimena aztertuko da: atzealdeak, jabari hidraulikoaren ondoan, eta jabari hidraulikokoa izan beharko lukeen lurzoruaren gainean kokatutako eraikuntzak.

c) Hilerrira bideratutako sistema orokorra zabaltzea, ipar-mendebaldeko zonan kokatutako lurzoruarekin, aparkaleku-zona bat ere antolatu ahal izateko.

d) Urtesabelen kasuan, behar bezala konpondu beharko lirateke irisgarritasun-arazoak.

e) Plana idazterakoan, hiri-lurzoruan Olaldeberri-Iturriondo sartzea aztertuko da.

f) Bilorek okupatu zuen zona aukera-eremutzat jotzen da. Ondorioz, Plan Orokorrean zona horretarako beharrezko zehaztapen egituratzaileak ezarriko dira. Eta zehaztapen horien artean, jarduera ekonomikoko lurzoru gisa kalifikatuko da, bere garaian zona horren antolamendu xehatua zehaztuko duen plan bat tramitatu ahal izateko.

g) Urtesabel-azpin dauden bizitegi-eraikuntzen ordeztu zona horretarako aurreikusitako industria-erabilerekin bateragarriak izango diren beste eraikuntza batzuk ezartzeko aukera aztertzea.

h) Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza edo erabilera berritarako baldintzen artean oso kontuan hartuko dira, baserriak daudelako, modu tradizionalean auzotzat jo diren eremuetako bakoitzean ematen diren berezitasunak.

i) Gaur egungo Arau Subsidiarioetan partzelak banatzeari, eta baserriak edo beste eraikuntza batzuk eraikitzeari eta zatitzeari aplikatzekoak zaizkien lurzoru urbanizaezinerako ezarritako baldintzak aztertuko dira.

11. Zaldibiako Udalak, 2015eko abuztuaren 4an egindako Udal Osoko Bilkuran, hasierako onarpena eman zion Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorriari. 2015eko abuztuaren 10eko Gipuzkoa Aldizkari Ofizialean, 150 zk., argitara emandako iragarkiaren bidez eman zitzaion hasiera 2015eko azaroaren 12an amaitu zen hiru hilabeteko jendaurreko informazio-aldiari. Informazio-aldi horretan 19 alegazio aurkeztu ziren.

12. Alegazio horiek ebazteak zenbait aldaketa ekarri ditu. Hurrengo lerroetan adieraziko dira aldaketarik garrantzitsuenak:

a) Urtesabel auzoaren kasuan, Udalbatzak esparru horren antolamendu xehatua atzeratzea erabaki du, auzo horretako bizilagunen arteko adostasunik eza dela eta. Horregatik, auzoaren egiturazko antolamendua ezarri da, eta antolamendu xehatua Plan Berezi batera arte atzeratu da.

b) Industria-lurzoruko sektorean –Urtesabel Azpi 2. sektorean– sektoretik kanpo geratu da gaur egun esparruaren barruan dagoen etxebizitza bat.

c) Gainera, hirigintza araudi orokorreko eta partikularreko alderdi ugaritan doitu da, udal teknikarien eta beste teknikari batzuen alegazioen arabera eta oposizioko alegazioen arabera.

13. Udalak behin-behinean onartu zuen 2016ko urriaren 26an egindako udalbatzan, betiere udal-teknikariak prestatutako txostenean biltzen ziren aldaketekin —talde idazleak Planaren dokumentazioa eman ondoren prestatu zuten udal-teknikariak txostena—.

2.2. HIRITAR PARTAIDETZA PLANA

1. Analisi eta diagnostikoko lehen dokumentua prestatu zen, eta Udalak izendatutako batzorde batek aztertu zuen dokumentu hori. Batzorde horretan herriko zenbait auzotar zegoen.

2. 2009ko apirilean, azterlanen aurkezpen publikoko bilera bat egin zen. Aurkezpen-bilera horretara auzotar guztiak gonbidatu zituzten, eta auzotar talde handi bat agertu zen. Bilera

horretan, planteatu ziren zalantzei eta galderei erantzun zien talde idazleak, eta sortu ziren iradokizunak eta oharrak jaso zituen.

3. Alkateak eta zinegotziek haien karguei uko egin ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiak izendatutako Batzorde Kudeatzaileak ordura arte egin ziren lanak aztertu zituen eta herritarrek aurkezpen publikoan egindako oharrak ezagutu zituen. Horren arabera, Batzorde Kudeatzaileak talde idazleari eskatu zion analisisa eta diagnostikoa osa zezan balizko bizitegi-garapenak eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruen balizko garapenak kontuan izanik.

4. Aukera horiek aurkeztu ondoren, inkesta bat prestatu, eta herritarren artean banatu zen 2010eko otsailaren 23an; inkesta horretan aukera horien gaineko iritzia eskatzen zitzairen herritarrei, baita Aurrerapenaren gaineko haien iradokizunak ere.

5. Inkestaren emaitzak aztertu ostean, eta talde idazlearen txostena entzun ondoren, Udalak Aurrerapeneko dokumentua prestatzeko beharrezko jarraibideak eman zituen. Aurrerapena idatzi eta gero, Udalak jendearen aurrean aurkeztea erabaki zuen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitako prozedurari jarraituz.

6. Udal-taldeak lantalde baten laguntza izan du. Lantalde horrek idazketan sortu diren hirigintza-gaiak aztertu ditu, baita herriko auzotarrekin dituzten harremanetan jasotako eta talde idazleari helarazitako beste gai batzuk ere.

7. Herritarren parte-hartzea batzar batekin osatu da. Batzar hori hasierako onarpena izan duen dokumentuaren jendaurreko aurkezpeneko aldian egin da.

8. Era berean, alegazioak ebaztean, eraginpean dauden herritarrei entzun zaie, alegatutako alderdiei buruzko udal-erabakiak haiekin partekatzeko.

9. Azkenik, behin-behineko onarpenaren aurretik, Txindokipe eremuko hiri-lurzoruan eragina duen aldaketa nabarmena aurkeztu da jendaurrean. Halaber, Olaetako landa-auzoko jabekideei jakinarazi zaizkie behin-behineko onarpenaren ondoren jasotako txostenen ondoriozko aldaketak.

2.3. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUA PRESTATZEA, EUSKAL HERRIKO LURRALDEAREN ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAK TXOSTENA EGIN ONDOREN

1. Maiatzaren 26an egin zen Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen 2/2017 Bilkuran, erabaki zen Planaren aldeko txostena egitea eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren espedientea Udalari bidaltzea —Udalak aintzat har dezan—, Eusko Jaurlaritzako sailek helarazitako txostenekin batera:

- Etxebizitza Sailburuordetzak;
- Kultura Ondarearen Zuzendaritzak;
- Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzak;
- Uraren Euskal Agentziak;
- eta Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzak.

2. Presalderi dagokion aldaketari dagokionez, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak jasoarazi du bere aginduzko txostenerako —2/2006 Legearen 106.1. artikuluan aurreikusten den txostenerako—, behar-beharrezkoa dela Udalak espedientea osatzea.

3. Jasotako txostenei jarraituta, bidezko aldaketak egin dira Planean, baina aldaketa horiek ez dira inola ere funtsezkotzat jotzeko modukoak. Ondoren aldaketa nagusiak jaso dira.

4. Berriro berrikusi dira behin-behineko onartutako Planaren Katalogoko ondasunak eta horien babes-maila. Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren txostenean adierazten diren ondasunak txertatu dira, eta ondasun horien babes-maila txosten horretan adierazitakora egokitu da.

5. Nolanahi ere, erabaki da ondoren zerrendatzen diren ondasunek ez dutela babesaren mende egon behar, kasuan-kasuan adierazten diren arrazoien ondorioz.

a) Beheko errota (Euskal Kultura Ondarearen Zentroaren zerrendako 19 zenbakia). Euskal Kultura Ondarearen Zentroak emandako informazioa aztertu ondoren, deskribapena ondo dagoen egiaztatzen da.

“oinplano angeluzuzeneko eraikina, zuriz luzitua eta bi isurkiko estalkia duena; azpiegitura hidraulikotik soilik errotapea mantentzen du; makineria eragilea eta errotakoa ere mantentzen du, errekaen ezker aldean kokatzen da”

Deskribapen hori ez dator bat Euskal Kultura Ondarearen Zentroak emandako kartografian 19 zenbakia duen elementuarekin —behean jasoko da—, baizik eta 35 zenbakia duen elementuarekin —elementu hori, ordea, ez da l. eranskinean barnean hartu—. 19 zenbakiarekin adierazitako elementuak ez du inolako makineriarik. Hori dela eta, ondasun hori ezin da identifikatu eta, hortaz, ez dago Katalogoan txertatzerik.



b) Bilore (37. z). Hamar urte baino gehiago da fabrika zaharra abandonatu zutenetik; zatiak erori dira eta bertako txatarra lapurtu dute. Gaur egun, egoera arriskutsuan dago eta bertan garatu zen jarduera ere kutsatzailea zen. Gainera, produkzioa uzteko modua kontuan izan behar da, sozietate jabeak porrot egin baitzuen.

c) Toki Alai (38. z) pilotalekuak izan dezakeen interes etnografikoaz gain, ematen du pilotalekua babesteko ez dela behar kultura-intereseko ondasunetarako aurreikusten denaren moduko babesa; izatez, pilotalekuaren paretak hainbatetan berreraiki dira. Hartara, ez du ematen aplikatu behar direnik 317/2002 Dekretuan aurreikusten diren birgaitzeko jarduketara babestuak.

d) Plazako pilotaleku (39. z) librearen izaera Toki-Alai pilotalekuaren izaeraren antzekoa da, baina interes berezia du elizaren albo bateko fatxada baten ondoan kokatuta egoteak; dena dela, fatxada hori elizaren parte gisa babestuta dago.

e) Udaletxea (45. z). Gaur egungo eraikina askieza da udaletxe gisa bete beharreko eginkizunetarako, eta eraikinaren bolumenak ez du aukerarik ematen behar bezalako egokitzapena egiteko. Udala aspalditik jabetu da egoera horri konponbidea emango dion beste eraikin bat eraiki behar dela.

6. Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostenean adierazitakoari jarraituta,

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zonen zonifikazioa berrikusi da, Nekazaritza eta Basoak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean jasotakoaren arabera, baita Lurralde Plan Sektorialeko erabilera-erregimenaren eta araudiaren arteko koherentzia ere —barnean hartuta erabilera publikoko mendien baldintzatzaile gainjarria—.

b) Lurralde Plan Sektorialaren araudiaren 10. artikuluen arabera, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko proposamenek nekazaritzaren sektorean duten eraginaren ebaluazioa txertatu da (Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterketako 5.2.B atalaren 8. puntua)

7. Uraren Euskal Agentziaren txostenaren arabera,

a) Ola errotaren eta ondoko baserrien (Olaa eta Olalde) lurzoruen sailkapena aldatu da eta lurzoru urbanizaezin gisa mantendu dira, berrikusten diren Arau Subsidiarioetan agertzen ziren bezalaxe.

b) 3 metroko atzerapenari eutsi zaio Biurrene baserriaren solairu guztietan. Partzelaren kokalekuak eta dimentsioak eragozten dute jabari publiko hidraulikoaren 5 metroko zortasun-zona osorik errespetatzea, eta horrek distantzia hori ezarri izana justifikatzen du; horrenbestez, solairu guztietan ibaiaren ibilguarekiko 3 metroko atzerapena ezarri da, puntu horretan bat baitator partzela pribatuaren mugarekin. Konponbide horrek nabarmen hobetzen du gaur egungo egoera, egungo eraikuntza ibaiaren ibilguraino bertaraino iristen den baita.

c) Txostenean adierazitako uholde-arriskuaren arloko araudiari buruzko aipamenak gehitu dira.

8. Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzaren alderdi lotesleak eta ez-lotesleak jaso dira dokumentazioan.

2.4. UDALAREN BEHIN BEHINEKO ONARPENAREN ESPEDIENTEAN BARNEAN HARTZEN DEN UDAL TXOSTEN TEKNIKOAREN ONDORIOZKO ALDAKETAK.

1. Dokumentuaren 2.3. atalean aipatutako aldaketak jaso dituen Planaren dokumentazioa Udalarari igorri ostean, Udaltzatzen idazkariak talde idazleari jakinarazi zion —Memoria honen 2.1. atalaren 13 zenbakian jasotzen den bezalaxe— Hiri Antolamenduko Plan Orokorren behin-behineko onarpenean Udaltzatzen erabaki zuela Udalaren arkitekto aholkulariaren eta idazkariaren txosten tekniko batean adierazten ziren alderdiak aldatzea. Euskal Herriko Lurralde Antolamenduaren Batzordeari igorri zitzaion espedientearen txosten hori ere barnean hartu zen arren, talde idazleak ez du horren berri izan.

2. Talde idazleak eta udalaren talde teknikoak txosten hori aztertu ostean, planaren dokumentazioa berriro aldatu behar izan da, eta Udaltzatzen iritziaren jarri den moduan geratu da, ondoren Aldundiari bidal dakion.

3. Emandako dokumentazioan erroreren bat zuzentzeaz gain eta fitxak udalaren talde teknikoak proposatutako formatura egokitzeaz gain, hauek dira egindako aldaketarik garrantzitsuenak:

a) Araudiaren 6. artikuluan adierazi da Hiri Antolamenduko Plan Orokorren araudian barnean hartzen diren eraikuntza-ordenantzak ez direla hirigintza-antolamenduaren parte eta, hortaz, aldi baterakoak direla —Udalak ordezkotako udal-ordenantzak onartzen dituen arte—.

b) 108. artikuluan (jatorrizko bertsioa 109. artikuluan) ezabatu egin da Beheko solairua + 1 profila edo profil handiagoa duten etxebizitza guztietan igogailuak instalatzeko betebeharra —familia bakarrekoetan izan ezik—.

c) Eraikin bateko etxebizitza guztietarako irisgarritasun unibertsala lortzeko eraikuntza handitzeari buruzko 109. artikuluan (jatorrizko bertsioa 110. artikuluan), jatorrizko bertsioa 3. ataletik 5. atalera bitarteko atalak ezabatu dira; hortaz, ez da aipamenik egiten espazio publikoa okupatzeko aukerari buruz eta kasu horietan handitzeak bete beharreko baldintzei buruz.

d) Egungo baserrietan etxebizitza bat baino gehiago ezartzeko aukera ahalbidetzen duten baldintzei buruzko 145. artikuluan (jatorrizko bertsioa 146. artikuluan), baserriaren barruan etxebizitza bakoitzeko garaje bat edukitzearen betekizuna ezabatu da, eta nahitaezkoztat jo da etxebizitza berriek gutxienez 150 m² eduki beharra.

e) 2016ko urriaren 26ko udaltzatzen bere egindako udal-teknikarien txostenean barnean hartzen diren hirigintza-fitxetan, dagokien monetarizazioarekin ordezkatu dira jatorrizko dokumentazioan gela eraikietarako gauzatzen ziren zuzkidura-estandarrik (123/2012 Dekretuaren 6.1.b.2) artikulua).

e.1) Aldaketa horren aurrean, talde idazleak aditzera eman zuen, bere iritzi, hainbat jarduketetan lagatzea aurreikusten zen behar besteko azalera

eraiki zegoela erabiltzeko eta, hortaz, zaila zela monetarizazioa arrazoitzea, Dekretu horren 7.3. artikulua eskatzen duen moduan.

e.2) Azkenik, Udalbatzak onartzeko aurkeztu den Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumentazioan, jarduketa guztien fitxetan aukera gisa jasotzen da monetarizazioa, eta testu hau gehitu da:

“Tokiko zuzkidura publikoen [jarduketa bakoitzean adieraziko da estandarri dagokion azalera] m²-ko estandarra ekonomikoki konpentsatu ahal izango da, [123/2012] Dekretuaren 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.”

f) Talde idazleak eta udal-teknikariek batera egindako azterketan, eta azken horiek eskatuta, honako aldaketa hauek sartu dira Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean —aldaketa horiek ez ziren barnean hartu 2017ko maiatzaren 26ko udalbatzaren behin-behineko onarpenean—:

f.1) AAR.1.1 Presalde jarduketa bakartuaren fitxak islatzen du Udalak zer hirigintza-zehaztapen aztertu duen 2/2006 Legearen 106.1. artikuluan aurreikusitako Euskal Herriko Lurralde Antolamenduaren Batzordearen txosten-eskaeraren espedientea osatzeko.

f.2) a.10 blokeko etxebizitzaren erregimena ezarri da behin-behineko onartutako dokumentazioak Antzokin, Luberrin eta Gure Ametsan barne hartzen zituen ekipamenduetarako, baita Artxanberriko lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako eta jarduketa horretan lortutako ekipamendu-lokaletarako ere.

f.3) Horrez gain, ekipamendu komunitario gisa kalifikatu dira Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean kirol-ekipamendu gisa barnean hartzen zirenak.

3. HIRIGINTZARI ETA LURRALDEARI BURUZKO INFORMAZIOA

3.1. UDALERRIAN ERAGINA DUEN PLANGINTZA

3.1.1. BEHIN BETIKO ONARTUTAKO LURRALDE ANTOLAMENDUKO TRESNAK

A. LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROAK

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 6. artikulua ezarritakoari jarraituta, Plan Orokorrek eta Plan Bereziek eta Plangintzako Arau Osagarriek eta Arau Subsidiarioek bat etorri behar dute Lurralde Antolamenduaren Gidalerroekin. Gidalerro horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuaren bidez; "lurralde- eta hiri-antolaketa gainerako tresnak gauzatzeko abiapuntu dira", eta honako hau, besteak beste, da beren egitekoa: "Lurralde eta espazioak antolatzea eta, horien erabilerari dagokionez, erreferentzia-esparrua eratzea, Euskal Autonomia Erkidegoaren lurraldean jardun behar duten herri-administrazioen arloko politikak egiteko eta gauzatzeko, baita foru-aldundien eta udalen hirigintza-jarduerarako ere, horien guztien arteko koordinazio eta bateragarritasun egokia bermatzekotan".

2. Zaldibiako plangintzan zuzenean eragina duten Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen eta horien eranskinen alderdietatik kontzeptu hauek atera daitezke:

a) Euskadiko landa-eremuen eta hirien sistemaren lurralde-eredua, eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruari buruzko politika. Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen bidez diseinatutako lurralde-ereduaren barruan, aparteko garrantzia ematen zaie lurralde historikoetako bakoitzean identifikatutako eremu funtzionalei. Zaldibia udalerriari dagokionez, Beasain-Ordizia *continuuma* da bere eremu funtzionaleko hiriburua. Zaldibia eta Ordizia udalerriak elkarrengandik gertu daude, eta datu hori aintzat hartu behar da udalerria aztertzen eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazten denean.

b) Nolanahi ere, Goierriko eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partziala eginda dagoenez gero (eremu horretan dago Zaldibia), kontuan hartu behar dira horri dagokionez plan horrek ezarri dituen zehaztapenak. Eremu horretako etxebizitzaz eskaintza kalkulatzeko irizpideak ere jaso ditu Lurralde Plan Partzialak.

c) Aisialdirako guneak eta lurraldean sartzeko guneak. Aisialdirako gunetzat eta lurraldean sartzeko gunetzat jo diren zonen barruan dago Zaldibia, Aralarko Parke Naturaletik gertu baitago. Dena dela, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek Lurralde Plan Partzialen esku uzten dute lurraldean sartzeko guneak finkatzea. Goierriko eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partzialak horrekin loturiko helburu zehatz batzuk ezartzen ditu.

d) Ingurune fisikoa. Ingurune fisikoari dagokionez, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek irizpide orokorrak ezartzen dituzte natura-baliabideak kudeatzeko. Batetik, oinarritzko arauak definitzen dituzte, lurralde horretan ingurumen-alderdiak sartzeko eta bertan egingo diren ekintzen jarduera-ereduak finkatzeko, eta, bestetik, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoru antolatze irizpideak ezartzen dituzte. Horretarako, hain zuzen ere, antolamendu-kategoriak ezartzen dira, kalifikatzeko izendapenak bateratu dira, eta kategoria horietako bakoitzaren erabilerak arautu dira. Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek proposatutako natura-babesteko eremuei dagokienez, Zaldibian Aralarko Parke Naturala da nabarmentzekoa.

3. Horrenbestez, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritako antolamendu-kategorien izendapenak eta irizpideak erabiliko dituen kalifikazio bat ezarri behar du udal-plangintzak urbanizaezin gisa sailkatutako lurzorurako. Dena dela, beste azpikategoria batzuk erantsi ahal izango dira, aztertu beharreko zonaren berezitasunen arabera, eta, egokitzen joz gero, antolamendu-kategoria horietako bakoitzerako erabilerei eta jarduerari buruzko berariazko erregulazioa ere bai. Nolanahi ere, kontuan hartu behar dira beti Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek oro har arautzen dutena eta lurralde-eremuari dagozkion baldintza bereziak.

B. GOIERRIKO EREMU FUNTZIONALEKO LURRALDE PLAN PARTZIALA

1. Goierriko eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partziala irailaren 19ko 534/2009 Dekretu bidez onartu zen behin betiko.

2. Lurralde Plan Partzialak aintzat hartzen du Zaldibiako lurzoru-politikaren helburua izango dela bertako hazkunde endogenoa ebaztea, herrigune ertaina baita. Horretarako, hiriguneak eta bizitegi-garapen txikiak formalizatu, egituratu eta finkatu behar dira, batez besteko dentsitateak oinarri hartuta (33.5 artikulua). Hala ere, udalerria interesekotzat jo du bertan etxebizitza-jarduera publikoak egiteko (37.1.d artikulua), baina burutzako hirietarako planteatu diren jardueren osagarri gisa.

3. Zaldibia, Aralartik gertu dagoenez gero, Lurraldean Sartzeko Gunetzat jo da Lurralde Antolamenduaren Gidallerroetan, eta horregatik, Lurralde Plan Partzialean egokitzat jo da turismoko, kulturako, aisialdiko edo antzekoetako ekipamenduetarako lurzoria aurreikustea (44.1.i artikulua).

4. Lurralde Plan Partzialak Zaldibia ekonomia-jarduerak kokatzeko lehentasunezko intereseko udalerri gisa definitzen du (40.2 artikulua); baina, bestalde, adierazten du N-I errepidean zehar lurzoria beteta dagoela, eta ez dagoela aukera handirik eremu horretan jarduera gehiago egiteko. Dena dela, Zaldibiarako aurreikusitakotik nabarmen daiteke udalerri hori eta Ordizia lotzeak duen garrantzia. Horretarako, hiriarteko artikulazio-ardatz bat egingo litzateke, zumardi moduan diseinatu –espaloiak eta bidegorriak izango dituen–, lurralderen ahalmenaren arabera (28.1.b artikulua).

5. Landa-eremuari dagokionez, Lurralde Plan Partzialak eskualdeko atsedeen-eremu bat ezarri du Lazkaomendin, Oiangu izenekoa (44.2.a artikulua), eta udalerriari dagozkion ingurumen-ibilbideen sarea antolatzeke beharra dagoela ere adierazi du (28.2 eta 44.2.b artikulua).

C. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO IBAIEN ETA ERREKEN ERTZAK ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA, ISURIALDE KANTAUARIARRA

1. 1999ko azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuak –2012ko abenduaren 12ko EHAAr argitaratu zen– 2009an onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeke Lurralde Plan Sektorialaren –Mediterraneoko isurialdea– aldaketa onartu zuen. Testu Bateginak barnean hartzen ditu hainbat azterketa hidraulikoren eta ingurumenekoren emaitzak, baita lehen Lurralde Plan Sektoriala onartu zenetik uren legerian egindako aldaketetarako egokitzapena ere.

2. Planaren helburu da ibaien eta erreken mugan dauden lur-eremuen lurralde-antolamendua egitea –urbanizaezin, urbanizagarri eta hiri gisa sailkatutako lur-eremuena hain zuzen ere–. Helburu honekin hiru zonifikazio finkatzen dira, ingurumeneko osagaia, arro hidraulikoa eta hirigintza-osagaia kontuan hartuz.

3. Zehazki, Zaldibiari dagokionez, udalerriari dagokion Amundarain ibaiaren zatia eta Urtxubi ibaiarena I. mailan sailkatu dira; gainerako ibaiak eta errekek 0 edo 00 mailan daude sailkatuta.

4. Maila horien arabera, ezarri dira hurrengo taulan adierazten diren atzerapen-distantzia minimoak. Parentesi artean adierazten diren distantziak aplikatzen dira ibaiaren ibilguak ondo kontserbatutako landaredi-zerrenda duenean:

Esparrua	Atzerapen-distantzia	Amundarain eta Urtxubi ibaiak	Beste ibai-ibilgu batzuk
Landa-esparruan	Eraikuntzarena	30	15
Hiri-esparruan	Eraikuntzarena	12	12
Hirigintza-garapena izan dezakeen esparruan	Eraikuntzarena	12	12
	Urbanizazioarena	2 (4)	2 (4)

5. Urperagarritasunari dagokionez, hiru zona hartu du kontuan: 10 urteko birgertatze-aldiko uholdeetan urpean gera daitezkeen lurzoruak; 10 eta 100 urte arteko birgertatze-aldiko uholdeetan urpean gera daitezkeen lurzoruak; eta 100 eta 500 urte arteko birgertatze-aldiko uholdeetan urpean gera daitezkeen eremuak. Horietako bakoitzerako erabilera-erregimena ezarri da:

a) 10 urteko birgertatze-aldiko uholdeetan urpean gera daitezkeen lurzorueta, azpiegitura linealak gurutzatzea soilik baimenduko da, eta ingurunearekin lotzen diren erabilerak garatu ahal izango dira

b) 10 eta 100 urte arteko birgertatze-aldiko uholdeetan urpean gera daitezkeen lurzoruetan ez dira onartzen bizitegi-, merkataritza- eta industria-erabilerak; egokiak izan daitezke instalazio eraikiak behar ez dituzten jolas- eta kirol-jardueretarako, berdeguneetarako eta lurraldea zaintzea xede duten espazioetarako.

c) 100 eta 500 urte arteko birgertatze-aldiko uholdeetan urpean gera daitezkeen eremuan, hirigintza-jarduera berriak baimendu ahal izango dira soilik, baina beste lur-eremurik ez dagoela behar beste justifikatzen denean. Ezin izango dira, ordea, funtsezko azpiegitura publikoak kokatu. Hirigintza-aprobetxamendu horiek, gainera, 500 urteko birgertatze-aldirako uholde-arriskutik kanpo geratuko den kota batean egin beharko dira. Horretarako, ingurumen-arloan onar daitezkeen neurri zuzentzaileak definitu eta justifikatuko dituen xehetasun handiko azterketa hidraulikoa eta ingurumenekoa eskatuko da –neurri zuzentzaile horiek ez dute handituko ingurunean aurretik dagoen uholde-arriskua–.

Gainera, Amundarain ibaiaren lehentasunezko fluxu-zona mugatzen duten azterketa hidraulikoak eskuragarri daudenez gero, Uholde Arriskua Ebaluatzeko eta Kudeatzeko uztailaren 9ko 903/2010 Errege Dekretuan aurreikusitakoa aplikatuz Lurralde Plan Sektorialak zona horretarako ezartzen dituen baldintza zehatzak aplikatuko dira.

D. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO INGURU HEZEAK BABESTEKO ETA ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA

1. Uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren bidez onartu zen behin betiko, eta 2004ko azaroaren 19ko EHAAn argitaratu zen.

2. Lurraldeari dagokionez, ez da inongo hezegunerik identifikatu.

E. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA SORTZEKO ETA SALTOKI HANDIAK ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA

1. 2005eko urtarrilaren 28ko EHAAn argitaratutako abenduaren 21eko 262/2004 Dekretu bidez behin betiko onartua. Interesatzen zaigun eremuan jarduera ekonomikoak garatzeko esparru gisa definitzen du Goierriko ingurunea. Esparru honen barruan Zaldibia industria finkatzeko lehentasunezko intereseko udalerrri gisa identifikatzen du (Lurralde Plan Sektorialaren Araudiaren 3.13. art.). Merkataritza-gune handiak arautzearen barruan, Zaldibia eskualde-zentraltasuneko udalerrietatik kanpo dago; zehatz-mehatz, C kategorian dago, merkataritza-gune handiak ezartzea aurreikusi ez den lekuan, eta, edonola ere, onartu ahal izango litzatekeen azalera maximoa (eraikitako sabaiarena eta lur-berdinketako plataformarena) mugatzen da.

2. Lurralde Plan Sektoriala aplikatzeko arauak, bestetik, jarraitu behar diren irizpideak ezartzen dituzte, baldin eta jarduera ekonomikorako kalifikatua dagoen lurzoru, udal-plangintzak, bizitegi- edo zuzkidura-lurzoru gisa birkalifikatzea planteatzen badu.

F. NEKAZARITZA, BASOAK ETA INGURUNE NATURALA ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA

2014ko urriaren 17ko 198. EHAAn argitaratutako irailaren 1eko 177/2014 Dekretu bidez, Nekazaritza eta Basoen Lurralde Plan Sektoriala behin betiko onartu zen. Plan Sektorial horrek Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetako Ingurune Fisikoko Gidalerroen barnean hartutako aurreikuspenak garatzen ditu. Egun horretatik tramitazioa eten egin den arren, Lurralde Plan Partzialak proposatzen duen lurzoru urbanizaezinaren azpikategoriak kontuan hartu nahi dira. Azpikategoria horiek kontuan hartu ahal izango lirateke etorkizuneko Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra barne hartuko duen lurzoru urbanizaezineko kategoriak aztertzean.

G. GIPUZKOAKO HIRI HONDAKINEN AZPIEGITURAK ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA

Uztailaren 21eko 24/2009 Foru Dekretu bidez (2009.08.06ko 146. GAO) onartu zen behin betiko Lurralde Plan Sektoriala. Planaren 4. artikuluan bere esparru materiala zehazten da, Gipuzkoako Hondakinen Kudeaketa Zentroa, Konpostaje Plantak, transferentzia-estazioak, eraikuntzako eta eraispentetako hondakinen plantak, zaborteziak eta ontziak bereizteko planoak kokatuz. Horietako bakar bat ere ez dago Zaldibian.

H. GIPUZKOAKO BIDEGORRIEN LURRALDE PLAN SEKTORIALA

1. Ekainaren 10eko 2/2013 Foru Arauak behin betiko onartu zuen Gipuzkoako bidegorrien Lurralde Plan Sektoriala. Plan honetan ezartzen da Gipuzkoako Bidegorrien

Oinarrizko Sarea. Sare horren barruan Oinarrizko Foru Sarea eta Oinarrizko Toki Sarea bereizten dira.

2. Zaldibiari dagokionez, Lurraldearen Plan Sektorialak, Donostia-Beasain I-3 ibilbidean, Ordizia-Zaldibia I-3.7 adarra aurreikusten du, eta lehen lauhilerako programatzen du. Adar honen proiektu bat eginga dagoenez gero, HAPOak bere antolamenduan biltzen du.

3.1.2. INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA

A. ZALDIBIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

1. Indarrean dauden Arau Subsidiarioak 1999ko uztailaren 27an onartu ziren behin betiko, eta 1999ko irailaren 13an argitaratu ziren GAO-n. Ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren bidez onartutako Plangintzako Arautegian ezarritako B motaren (91.b artikulua) barruan daude arau horiek, eta, beraz, lurzorua hiru kategoriatan sailkatzen dute: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina. Horrez gain, arau horiek lurzoru mota bakoitzeko lurralde-eremua mugatzen dute, eta hiri-lurzorurako antolamendu xehatua ezartzen dute, antolamendu orokorra lurzoru urbanizagarriko eta aplikatzeko ordenantza orokorrak lurzoru urbanizaezinerako.

2. Hiri-lurzoruan hamalau Hirigintzako Esku-hartze Eremu (AIU) mugatu ziren: bat lurzoru urbanizagarria (AIU.8), eta gainerakoak, hiri-lurzoruan. Eremu horien sailkapenari dagokionez, lau eremu industria-erabilerakoak ziren; zortzi bizitegi-erabilerakoak (haietako batean industria-zona bat egitea aurreikusi zen), eta bi zuzkidura-erabilerakoak, bat eskolari dagokiona eta bestea parkea bati dagokiona.

3. Hiri-lurzoruen zatirik handiena finkatutzat jotzen bada ere, Arau Subsidiarioetan 11 gauzatze-unitate mugatu dira, guztira: 5 bizitegi-lurzoruan, eta beste 5 industria-lurzoruan.

4. AIU.8 Ibarearen-Azpi eremuaren (lurzoru urbanizagarria) antolamendu xehatua zegoen Plan Partzialean finkatu zen. Plan Partzial hori Diputatuen Kontseiluak onartu zuen 1999ko uztailaren 27an, alegia, Arau Subsidiarioak onartu ziren egun berean. Plan Partzial horrek bi gauzatze-unitate mugatu zituen, bana errepidearen bi aldeetan.

B. ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAK

Arau Subsidiarioak onartu zirenetik, lau aldaketa onartu dira behin betiko:

a) Lehen aldaketa 2007ko ekainaren 19an onartu zen behin betiko, Gipuzkoako Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren erabakiz (GAOko 145. zenbakian argitaratu zen, 2007-06-24an), eta hilerria lekualdatzea zuen xede. Hala ere, aintzat hartu behar da Udalak, askotariko arrazoiak zirela-eta, hilerria ez lekualdatzea erabaki zuela.

b) 2008ko ekainaren 17an, Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zuen aldaketa bat (GAOko 143. zenbakian argitaratua, 2008-07-20an). Aldaketa horrek honako alderdi hauetan izan zuen eragina: hiri-lurzoruko hainbat eremuren antolamendu xehatuan, lurzoru urbanizaezineko zenbait zonetako baldintzetan eta babestu beharreko ondasunen katalogoan. Aldaketetako batek, hiri-lurzoruko zenbait esparrutan eragina zuenak, aukera eman zuen bizitegi-erabilera ezartzeko a.10 eta a.20 gisa sailkatutako lurzoruko eraikin jakin batzuetako beheko solairuei. Horrez gain, Espazio Libreen Sistema Orokorreko estandarrak mantentzeko asmoz, Olalde parkearen hegoalderantz zabaldu zen eremua, 14.419 m²-ko azalera lortu arte.

c) Diputatuen Kontseiluaren 2009ko martxoaren 17ko Erabakiaren bidez (GAOko 114. zenbakian argitaratu zen, 2009-06-22an), behin betiko onartu zen AIU.8 Ibarearen-Azpi eremuaren bizitegi-edukiera zabaltzea, guztira 101 etxebizitza egin zitezen (lehen 50 etxebizitza egitea aurreikusita zegoen). Gainera, estandarra bete zedin, 1.300 m²-ko azalera gehitu zitzaion Olalde parkeari.

d) 2009ko martxoaren 17ko saio honetan bertan, Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zuen Bekozelaia partzelarako Arauen zehaztapenen aldaketa. Hala ere, Udalak AIU.7 eremuaren Araudi Partikularra aurkeztu eta gero 2010/01/11ko GAO-n, 5 zk., argitaratu arte ez zen indarrean sartu, Aldundiaren akordioan adierazten den moduan.

e) Arauen 6. eta azken aldaketa 2012ko ekainaren 12ko Diputatuen Kontseiluaren erabaki bidez onartu zen behin betiko (2010/07/06ko 129. GAO). Horren bitartez 1., 4., 8. eta 9. hirigintzako esku-hartze eremuetan zehaztapen puntualak egin ziren. Akordioaren bitartez honakoa argitu zen: behin betiko

onartutako testuaren barnean hartzen ez den arren, UA.1.4 Errementari jarduketa-unitatearen txandakatze-karga eta 9. Ibarguren Azpi hirigintzako esku-hartze eremuaren b.10.91 gauzatzea altxa egin behar direla.

2. Bestalde, 2009an onartutako aldaketa garatze aldera, AIU-8. Ibarguren-Azpi eremuko Plan Partzialaren aldaketa tramitatu eta onartu zen Diputatuen Kontseiluak 2009ko martxoaren 17an egindako bileran, eta GAOko 114. zenbakian argitaratu zen, 2009ko ekainaren 22an.

C. INDARREAN DAGOEN PLANGINTZAREN EBALUAZIOA

Indarrean dagoen plangintzaren aurreikuspen gehienak beteta daude. Hurrengo taulan jaso dira Arau Subsidiarioen aurreikuspenak, bai bizitegi-arlokoak, bai industria-arlokoak.

Sailkapena	Hirigintzako Esku-hartze Eremua	Jarduketa (1)	Kalifikazioa	Erabilera intentsitatea (2)	Gauzatua
Hiri-lurzorua	AIU.3 Bikario-Etxe	UE.3.1	Bizitegia	6	Gauzatu gabe
	AIU.6 Urtesabel-Azpi	UE.6.1	Industria	560 m ²	Gauzatu gabe
	AIU.7 Bertuesa	AD a.10	Bizitegia	1	Gauzatu gabe
	Bekozelaia	AD a.20	Bizitegia	16	Gauzatu gabe
	AIU.9 Elbarren	UE.9.1	Industria	1.266 m ²	Gauzatu gabe
	AIU.10 Arotza-Enea	UE.10.1	Industria	450 m ²	Gauzatu gabe
	Aldaketa Ermentari	AIU-1	Bizitegia	12	Gauzatu gabe
Urbanizag.	AIU.8 Ibarguren-Azpi	UE.8.1	Bizitegia	48	Gauzatu gabe
(1) Gauzatze-unitateen bitartez, AD esaten den lekuan ezik. Azken horietan zuzeneko jarduketa aurreikusten da.					
(2) Bizitegian, etxebizitza kopurua; industrian, eraikigarritasuna m ² -tan					

3.2. LURRALDEAREN EZAUGARRI NATURALAK

3.2.1. KOKAPEN GEOGRAFIKOA

1. Zaldibia udalerriak 16,2 km²-ko azalera du, eta Goierri eskualdean dago, Aralar mendilerroaren oinean, urak Amundarain ibaira isurtzen dituen haranaren barrinean, Oria ibaiaren arroaren eskuineko aldean. Mugak ditu, iparraldean, Ordizia, Arama, Alzaga eta Gaintza udalerriekin; hegoaldean, Lazkao eta Ataun udalerriarekin eta Enirio-Aralar partzuergoarekin; ekialdean, Abaltzisketa udalerriarekin, eta, mendebaldean, Lazkao udalerriarekin.

2. Zaldibiak hartzen duen lur-eremua oso izurtsua da. Hainbat mendi ditu, hala nola Ganbo, Gaztelu eta Ezkiluz, eta ahokatu samar dauden haran batzuk. Haran horiek zeharkatzen dituzte Amundarain ibaiaren adarrek, hala nola Urtxubi ibaiak. Zaldibiako hirigunea haranaren hondoan dago, Amundarain ibaiaren ondoan, eta itsas mailatik 162 metrora.

3. Udalerria Oria ibaiaren goiko arroan dago. Zaldibiako ibaiak, oro har, ibilbide ahokatua dute, eta alboetan dituzten larreekin eta belardiekin batera, zona honetan oso bereizgarri den paisaia eratzen dute.

3.2.2. PAISAIA ETA OROGRAFIA

1. Zaldibia Aralar mendilerroaren behealdean dago, eta mendilerroko sarbide naturaletako bat da. Oria ibaitik eta Ordiziako hirigunetik gertu dago, eta Amundarain ibaiak lotzen du toki horiekin. Lurraldean nagusi den landarediari dagokionez, gainazalaren zati handia sega-larreek eta -belardiek hartzen dute, eremu horretan eta inguruetan artzaintza egiten baita. Horrez gain, baso naturalak eta askotariko espeziez eratutako baso-sailak daude.

2. Zona horretako osaera geologikoa eta lurrazalaren orografia direla-eta (lurzoru karstikoak eta oso malda handiak daude), zona batzuetan higadura eta gainazaleko luiziak gertatzeko arriskua dago, udalerriaren hego-ekialdean, bereziki.

3. Aralar mendilerroan nagusi den lur-eremu karstikoak lurpean jarduera hidriko handia du. Lurpean ur-korranteak, iturriak, iturburuak eta haitzuloak daude, urak, azkenean, Urtxubi eta Amundarain ibaietara isurtzen dituztenak. Ibai horien bidez, Oria ibaian bukatzen dute urek. Horri esker, putzu eta ur-bildu asko dauden zona horretan.

3.2.3. KLIMA ETA LANDAREDIA

1. Klimatologiari dagokionez, Goierri eskualdea eta Zaldibia klima ozeanikoaren eta mediterraneoaren arteko mugan daude. Koppen-ren klima-sailkapenaren arabera, ozeanikoa, epela eta euritsua da Zaldibia udalerriko klima, eta badu nolabaiteko kontinentaltasuna ere, erliebea dela-eta. Goierri eskualdeko tenperatura leuna da; batez besteko tenperatura 14° C-koa da, eta behera egiten du altitudetan gora egin eta itsasaldetik urrundu ahala. Zaldibiako urteko batez besteko tenperatura 11,5 °C-koa da.

2. Urteko plubiometria 1.100-1.300 litro m² artekoa izaten da, altitudearen arabera, eta urtean 154 egunetan egiten du euria.

3. Landaredi natural potentziala eskasa da udalerrian, lurraldean baso-ahortatutako handia egiten baita. Hala ere, bertakoak ez diren konifero-sailak atzerakada argia izaten ari dira, eta indarra hartu dute baso misto atlantikoak eta pagadiak. Aralar mendilerroaren inguruan txilardi-zerrenda txikiak ere badaude.

4. Basoak ez ezik, sega-larreak eta -belardiak ere badaude udalerrian, eta abeltzaintzarako erabiltzen dira, batez ere artzaintzarako. Haranaren hondoan, lur-eremu alubialetan, landutako lur-zerrenda txiki batzuk daude, eremu horietan lurzorua emankorrakoa baita, eta malda egokia baita halakoak jartzeko.

5. Ibaien eta erreken ertzetan, bertako landarediaren zerrendak daude, eta, horietan nagusi dira sahatsak, haltzak eta lizarrak.

3.2.4. ESPAZIO NATURAL BABESTUAK

1. Aralarko Parke Naturala Zaldibia udalerriaren hegoaldean dago, eta 964,9 hektareako azalera hartzen du (Zaldibiaren azalera osoaren % 57,88). Parke Natural hori honako xedapen hauek babesten dute: 16/1994 Legeak eta 169/1994 eta 146/2003 Dekretuek, Aralarko Baliabide Naturalak antolatzeke Plana onartzen eta aldatzen dutenak.

2. Bestalde, Amundarain ibaia, Urtxubi ibaiarekin lotzen den lekutik, hau da, Aralarko Parke Naturalaren mugatik gertu, Natura 2000 Sareko Oria Garaia Europar Batasunaren Intereseko Lekuaren barruan dago (Europar Batasunak 2005eko abenduan onartu zuen).

3.3. LEHEN SEKTORERAKO APROBETXAMENDUA

1. 1999ko Nekazaritza Erroldako datuak ikusita, udalerriko nekazaritza-jarduerak behera egin du azken hamar urteotan. Nabarmen jaitsi da lehen sektorean lan egiten dutenen kopurua (% 46) eta, gaur egun, industria-sektoreko lanaren osagarri baino ez da.

2. Abeltzaintza-jarduera oraindik handia da Zaldibian, bereziki ardi- eta behi-hazkuntza. Ardi-aziendak garrantzi handia du Zaldibian eta inguruan, Aralarko larre eta belardien oinean.

Lurraldea	AZIENDA					Hegaztiak (mila)
	Behi- azienda	Ardi- azienda	Ahuntz- azienda	Txerri- azienda	Zaldi- azienda	
EAE	180.011	316.994	20.414	38.407	16.651	2.195
Gipuzkoa	69.365	158.426	5.906	7.504	5.602	1.080
Goierri	7.373	26.610	582	594	1.095	362
Zaldibia	696	3.881	5	20	221	8
Iturria: Nekazaritza-errolda. Aziendak. Eustat 1999						

3. Eusko Jaurlaritzaren Nekazaritza, Arrantza eta Elikadura Sailak 2005ean egin zuen baso-inbentarioaren arabera, Zaldibia udalerri barruko erabileren banaketa hau da:

Erabilera	Azalera (ha)	Ehunekoa (%)
Basoa	402	% 24,22
Baso-laborea	535	% 32,19
Sastrakadia	172	% 10,32
Sega-belardiak eta larredia	506	% 30,35
Nekazaritza-laboreak	10	% 0,48
Beste batzuk	39	% 2,44

4. Nabarmentzeko modukoa da udalerriak duen baso-azalera; izan ere, azalera horren guztiaren % 24,22 hostozabalek hartzen dute, eta % 32,19 basogintzarako da, batez ere koniferoak dira, eta, horien artean aipagarrienak, intsinis pinuak dira.

5. Segalareek eta aziendarako belardiek hartzen dute udalerrian eta Aralarko Parke Naturalaren barruan dauden baserrien inguruko lurren % 30,35. Izan ere, udalerrian abeltzaintzaren sektorea egonkorra da.

6. Nekazaritza-erabilerako lur-eremuak fruta-arbolen sailek eta sasoiko baratze-sail txikiek hartzen dituzte.

3.4. LUR-EREMUAK DITUEN ERABILERAK

Ekoizpenerako ez diren erabilerak adieraziko ditugu, batik bat, eraikuntzak lurzorua okupatzea eragiten duen erabilera; hau da, herrigunea eta hiri-kokalekuak eta azpiegiturek hartzen dutena. Azterketa, lehenik, hiri-kokalekuetan oinarritzen da.

3.4.1. HIRI-KOKALEKUAK

1. Udalerria Oria ibaiaren ekialdean kokatzen da. Udalerriaren oinarritzko egitura ez da asko aldatu Erdi Arotik gaur egunera; garai hartan ere Amundarain ibaiaren harana baliatzen zen Ordiziatik Aralarrera joateko.

2. Zaldibiaren historian, hainbat administrazio-anexio eta -desanexio egin dira. 1399an Ordiziara anexionatu zen, baina 1615ean hiribildu independente bihurtu zen. Urte hartan bertan, Oria ibaiko Batasuna eratu zen, Alzaga, Arama, Gaintza, Legorreta eta Itsasondo herriei batera. Villafrancako Batasunaren zati izan zen 1682. urtetik 1714. urtera bitartean, eta Atazalbea Batasunaren zati (Ataun eta Beasain herriei batera), 1818tik 1852ra bitartean. Azken urte horretatik gaur egunera, Zaldibia udalerri independente izan da.

3. Gaur egun, GI-2133 eskualde-errepidea da lurraldearen egitura eusten duen oinarritzko ardatza. Errepide horrek, gainera, landa- eta hiri-eremuetarako sarbidea ematen du eta, horrez gain, Aralarko Parke Naturalerako sarbidea ere bada. Errepideak aparteko garrantzia du lurraldean. Zaldibiako hirigunea Amundarain ibaiaren eskuinaldean dago, ibai horrek eta Urtxubik bat egiten duten tokian, 164 metroko altitudetan.

4. Hurrengo ataletan aztertuko da kokaleku eta auzoetako bakoitza.

3.4.2. ZALDIBIAKO HIRIGUNEA

1. Zaldibiako hirigunea Santa Fe elizaren inguruan sortu zen. Eliza herriko kale nagusiaren eta Amundarain ibaiaren artean dago. Plazaren inguruan, eraikin instituzional nagusiak daude, baita askotariko zuzkidura publikoak eta zenbait elkarteren egoitzak ere. Hori dela-eta, bertan daude herritarren intereseko eraikin asko.

2. Plazak itxura ortogonal du, gutxi gorabehera, baina irregular samarra; irekiguneak ditu kalerantz eta ibairantz, pilotalekurantz eta Gure Ametsa elkarte dagoen tokirantz. Plazaren inguruko eraikinak askotariko tipologiakoak dira. Gehienek zona horretako arkitektura tradizionala dute, baina badira itxura modernoagoko beste eraikin batzuk ere. Mendebaldean eliza da eraikin nagusia, eta aurkako aldean dauden eraikin aipagarrienak udaletxea eta Albitu etxea dira. Plazaren perimetroan daude, halaber, Kultur Etxea, Liburutegia eta pilotaleku irekia (elizaren albo batean dago pilotalekua).

3. Hirigunearen beste aldean, Abaltzisketara eta Egileor auzora joateko errepideen bidegurutzean, beste kokaleku bat sortu zen, eta han beste hirigune bat eratu zen, eliza dagoen inguruan sortutakoaz bereizten den hirigunea. Hirigune horretan tipologia

tradizionaleko etxeak daude, hala nola Etxabe Enea, Kanpaindegi, Arrese, Zubimusu, Biurrine eta Txapeletxe.

4. XX. mendean, Zaldibian etxebizitza kolektiboko eraikinak egin ziren, batez ere Santa Fe kalean, eta hori izan zen mende hartako hirigintza-garapen nagusia. Eraikuntza horiek askotariko tipologiakoak dira, eta bolumenaren, altueraren eta itxuraren arloan alde handiak daude batetik bestera, eraikin bakoitza eraiki zen garaiaren arabera. Hiri-garapen horren ondorioz, hasierako bi hiriguneak (elizaren ingurukoa eta Kanpaindegi zonakoa) bat egin ziren, eta hiri-*continuum*a eratu zen. Kale nagusia izan da, beti, hiri-multzoa egituratu izan duen ardatza, eta horregatik daude bertan hirugarren sektoreko erabilerako lokal gehien-gehienak.

5. Egin diren hiri-garapen berriek hiri-ehunaren barruan urbanizatu gabe zeuden guneak osatu dituzte. Era berean, eraikin berriek tipologia homogeenagoa dute, eta alde txikiagoa dago haien eta eraikin tradizionalen artean, batez ere bolumen txikiagoa dutelako. Nabarmenezkoa da Aztiriaga Berri zonan eta zona horren inguruan egin den hiri-garapena. Garapen horrek kalearen eta Amundarain ibaiaren arteko zorua bete du, hegoaldean.

6. Iparraldean, bestalde, topografia leunagoa du lurzoruak, eta guztiz urbanizatuta dago. Zona horretan, ekialdeko mendi-mazelarantz jo du garapenak. Leku horretan familia bakarreko etxebizitza atxiki tipologia erabili da; Zaldibian ez zegoen ordura arte halako eraikuntza-tipologiarik. Azken garapen hori oso baldintzatu dago GI-2133 errepidearen saihasbidearen eraikuntzarekin, etxebizitza asko errepide horri begira baitaude. Horri gehitu behar diogu: batetik, saihasbidearen hegoaldeko muturrean Bikarioetxe inguruan eginda dauden etxebizitza kolektiboko eraikuntzak; bestetik, dagoeneko xehetasunez antolatuta dagoen lurzoru urbanizagarriko AIU.8 eremua; eta, azkenik, erdiko tartean onartutako kudeaketa-tresnak. Hartara, horrek guztiak pentsarazten digu saihasbide hori herri barruko bide bihurtuko dela, epe laburrean. Eremu horretan aurreikusten den garapenak, hiri-garapenerako aurreikusten den lurzoru agortuko du.

3.4.3. ELBARRENA INDUSTRIA-ZONA

1. Ordiziarako errepidearen alboan dago. Eremu horretan, jatorrian, etxebizitza tradizional bakartu eta sakabanatu batzuk zeuden. Azken mende honetan, askotariko industria-jarduerak kokatu dira errepide-ardatzan zehar, ordena zehatzik gabe, eta jatorrizko bizitegi-erabilerekin batera.

2. Garrantzi handieneko industria-ezarpena Bilore enpresarena izan zen –gaur egun ez du jarduerarik–. Ibaiaren meandro handi batean dago, eta ibaiak baino ez du bereizten hirigunetik.

3. Industria-instalazioek gero eta azalera handiagoa hartu dute, eta, hartara, etxebizitzak (jatorriz zeudenak zein askotariko negozioei loturikoak) gaur egun bigarren mailako jardura dira Elbarrena zonan.

4. Azken esku-hartze handian industria-poligonoa Zela baserria dagoen zonaraino hedatu zen, eta horrek errepidearen eta ibaiaren artean erabilgarri zegoen lurzoru bete zuen.

3.4.4. HIRI-EKIPAMENDUA

1. **Administrazio-ekipamendua** udaletxea herriko plaza nagusian dago, elizaren aurrez aurre.

2. **Ikastetxe-ekipamendua:** Zaldibian Eskolaurreko Ikastetxea eta Lehen Hezkuntzako Ikastetxea daude. Bi ikastetxe horiek udalerriko eskola-umeak hartzen dituzte. 125 ikasle daude herri-eskolan (3 urtetik 12ra bitarteko haurrak) eta 15 haur daude haurtzaindegian, 15 irakasle ingururen zaintzapean.

3. **Zabor-bilketako zerbitzua** Sasieta mankomunitateak egiten du.

4. **Hilerria:** saihasbidearen atzealdeko mendi-mazelan dago, hirigunetik 100 metro ingurura.

5. Udalerriri zerbitzu egiten dion Ertzaintzaren **ertzain-etxea** Beasainen dago.

6. Ordiziako **suhiltzaile-etxeak** eta **DYAk** dute Zaldibian zerbitzu egitearen ardura; **Gurutze Gorriaren** zerbitzua, berriz, Beasaingoak egiten du.

7. **Laguntza- eta osasun-ekipamendua:** Zaldibian kontsultategi bat dago Santa Fe kaleko 21. A zenbakian, eta sendagile batek artatzen ditu bertaratzen direnak. Farmazia bat ere badago, kale horretako 8. zenbakian.

8. **Kirol-ekipamendua:** Zaldibiak pilotaleku estalia du ikastetxeen atzealdean. Horrez gain, aire zabaleko beste pilotaleku bat ere badago, herriaren erdiguneko plazan. Halaber, ikastetxeen ondoan, zelaigune bat dago, hasiera batean kirola egiteko erabiltzen zena, eta, gaur egun, aparkalekua duena.

9. **Aisialdirako eta jolaserako espazioak:** Zaldibian, hiri-espazio zentrala Santa Fe elizaren eta udaletxearen artean dagoen plaza da. Lorategi-espazio libre nagusia udalerrriaren hegoaldean dago, Amundarain ibaiaren beste aldean, lehen aipatutako kirol-pisten jarraian hain zuzen ere. Egin berri diren hirigintza-garapenei esker, libre geratu dira berdeguneak eta zona zolatuak, baina oso zatikatuta. Beraz, oso tamaina txikikoak dira.

10. **Erljio-ekipamendua:** Zaldibiaren hirigunean Santa Fe eliza dago; horrez gain, ermita bat ere badago, San Saturnino, Urreta auzoan

11. **Ostalaritza-ekipamendua:** Zaldibian sagardotegi bat, landetxe bat, lau jatetxe eta hiru taberna daude.

12. **Merkataritza eta zerbitzuak:** Zaldibian bi harategi, mertzeria bat, supermerkatu bat, bi ile-apaindegi eta farmazia bat daude, eta, horiez gain, beste hiru denda ere bai.

3.4.5. KOMUNIKAZIO-SAREA ETA ASKOTARIKO ZERBITZUEN AZPIEGITURAK

A. KOMUNIKAZIOAK

GI-2133 errepideak lotzen du Zaldibia Ordiziarekin eta Goierriko gainerakoarekin. Errepide horrek lotzen ditu Zaldibia eta Abaltzisketa ere, kontrako noranzkoan, eta herri barruan, bide horretatik irteten da Gaintzarako GI-3371 errepidea. Horrez gain, Lurraldebusen L1 lineak Ordiziarekin, Beasainekin, Iurrerekin, Idiazabalekin, Segurarekin eta Zegamarekin lotzen du Zaldibia. Egunean 13 zerbitzu daude noranzko bakoitzean, astelehenetik ostiralera; 8 zerbitzu larunbatetan (gaueko zerbitzuak ere badaude) eta 7 zerbitzu igandeetan.

B. UR-HORNIDURAKO SAREA

Gipuzkoako Ur Kontsortzioa arduratzen da Zaldibiako ur-horniduraz.

C. SANEAMENDU-SAREA

Era berean, Gipuzkoako Ur Kontsortzioa arduratzen da Zaldibiako saneamendu-sareaz. Sarea kolektore orokor batera lotuta dago eta hori, aldi berean, kanpoko sarera konektatuta dago Orklin eta hemendik Legorretako hondakin-uren araztegira eramaten dira saneamendu-urak.

D. ENERGIA ELEKTRIKOAREN ETA GASAREN SAREA

1. Goierri haranean goi-tentsioko lineak hornitzen dute energia elektrikoa. Goi-tentsioko lineak Elgeta, Idiazabal, Zegama, Ataun eta Oñatitik pasatzen dira, eta Ezkio-ltsasoko transformadore-azpiestaziora iristen dira. Azpiestazio horretatik erdi-tentsioko linea bat irteten da, eta banaketa-azpiestazioetara doa; handik 13,2 kilovoltetako erdi-tentsioko lineak irteten dira, hainbat udalerriri, besteak beste Zaldibiari, zerbitzu egiten dietenak, baita udalerriko auzoetan dauden baserriei ere.

2. Bergara-Irun gasbideak gas naturalez zuzkitzen du Zaldibiako hirigunea.

3.5. LUR-EREMUEN EGOKITASUNA HIRI-ERABILERETARAKO

1. Zaldibiako hirigunea kokatzen den topografiak baldintzatu du udalerrriaren garapena. Hala ere, azken urteotako hazkundeak bikain egokitu dira toki horretako topografia-zailtasunetara, eta, nahiz eta berezitasunak izan, gutxienean *continuuma* mantentzen duen hiri-ehuna sortu da.

2. Etorkizuneko bizitegi-garapenari dagokionez, eta salbuetsita Amundarain ibaiaren alboan dagoen zona bat (3 hektarea inguruko azalera duena) eta Bilorek hartzen duen lurzorua (2,3 hektarea), herriaren aldameneko gainerako lurzoruak topografia zailkoak dira. 5.1. kapituluari, bizitegi-garapenerako ereduak aztertzen direnean, identifikatu eta balioztatu dira lurzoru horiek.

3. Ez dago, orobat, komunikazio-bideetatik gertu dagoen eta topografia egokia duen industria-garapenerako lur-eremu egokirik. Dena dela, 5.1. kapituluaren identifikatu eta balioztatu dira lur-eremu batzuetako aukerak.

3.6. BALIO PAISAJISTIKOAK, EKOLOGIKOAK, HIRIKOAK ETA ARKITEKTONIKOAK

3.6.1. BALIO EKOLOGIKOAK ETA PAISAJISTIKOAK

1. Zaldibia dagoen eskualdea ezaugarritzen duen landa-paisaiaren barruan, balio natural eta paisajistiko berezia duten bi elementu ditu udalerriak: Aralarko Parke Naturala eta Urtxubi eta Amundarain ibaiak. Bi faktore horiek oso paisaia bereizgarria eta balio handikoa eratzen dute Goierri eskualdean eta Gipuzkoa barnealdean.

2. Aralarko Parke Naturean barnean hartuta dagoen udalerriaren zatia da Aralar mendilerroaren iparraldetik udalerrira sartzeko bide naturaletako bat. Mendilerro osoak bezalaxe oso kontserbazio-egoera berezia du eta oso baldintza bereziak ditu abeltzaintzaren, ingurumenaren eta paisaiaren ikuspegitik –Aralar mendilerroaren osotasunaren osaera litologikoa eta artzaintza-tradizioa direla-eta-. Aralar, gainera, mugarririk da Gipuzkoako paisaian, Probintziako toki gehienetatik ikusten baita. Era berean, begiratoki pribilegiatua da, Goierri eskualde osoa eta alboko autonomia-erkidegoa ikusten baita bertatik.

3. Amundarain eta Urtxubi ibaiak berezko balioa dute, eta oso kontserbazio-egoeran onean daude. Gainera, balio handiko lokailu ekologikoak dira, eta Oria ibaia eta Aralar elkarrekin lotzen dituzte. Horiek, era berean, intereseko beste espazio natural batzuekin ere lotzen dituzte.

3.6.2. HIRI-BALIOAK ETA BALIO ARKITEKTONIKOAK

1. Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean barnean hartzen direnak.

Iparragirre baserria: monumentu gisa inskribatu zen Kulturako sailburuaren 2005eko maiatzaren 24ko Agindu bidez (EHAAren argitaratua, 2005-06-29an).

2. Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren txostenean barnean hartzen diren higiezinak.

a) Hurrengo zerrendan bildu dira Kultura Sailaren txostenean jasotako higiezin guztiak, hirigunekoak eta auzoetakoak bereizita. (M) ikurra jarri zaie monumentu gisa deklaratzeko proposatu direnei; gainerakoak udalerrian babestuak izan daitezzen proposatuko da.

b) Hirigunea:

- b.1) Zubiaurre baserria (M)
- b.2) Toki Alai pilotalekua (M)
- b.3) Santa Fe eliza (M)
- b.4) Karrere-enea etxea (M)
- b.5) Albitxu etxea
- b.6) Elizalde Etxea
- b.7) Etxabe enea etxea
- b.8) Kanpain baserria eta errota
- b.9) Plazako pilotaleku librea
- b.10) Kanpain zubia

c) Aiestaran Erreka

- c.1) Olako Behekoa eta Goikoa burdinola eta errota (M)
- c.2) Zaldibiako zentral hidroelektrikoa (M)
- c.3) Aiestaran baserria
- c.4) Zubiberrieta errota
- c.5) Zubialde zubia

d) Urreta

- d.1) San Saturnino ermita (M)
- d.2) Irizar Goikoa / Naparra baserria
- d.3) Agarreurreta baserria

- e) Arruegi
 - e.1) Kalbariota baserria
- f) Elbarrena
 - f.1) Miranda baserria
 - f.2) Behekoerrota errota
 - f.3) Bilore
- g) Olaeta
 - g.1) Olegi baserria

3.6.3. IBILBIDE HISTORIKOAK

A. TRANSHUMANTZIAREN BIDEA: ARALAR - KOSTALDEA (GR-35)

Artzainek, antzina, urteko sasoiaren eta ardi-aziendaren beharren arabera larrerik onenen bila urtean zehar egiten zuten ibilbidea da. Bide horrek iparraldetik hegoaldera zeharkatzen du Gipuzkoa, Aizarnako mendatetik Lizarrustiraino. Zaldibiara sartzen da, eta iparraldetik hegoaldera zeharkatzen du, Amundarain ibaiaren haranaren hondotik. Lizarrustirantz hurbildu ahala bideak gora egiten du, eta Santa Fe ermitatik igarotzen da Zaldibia herrigunetik irtetean. Olariagako kortatik, Enirioko galtzadatik eta Olatxoko iturritik ere pasatzen da.

B. ARALARKO BIRA (GR-20)

Ibilbide horrek Aralarko Parke Naturalaren perimetroa osatzen duten herriguneak lotzen ditu, eta komunikazio-bide izan zen Erdi Aroan. Ibilbide horretan Goierriren historia eta urte askotako kultura ikus daiteke, eta Zaldibia inguruan zenbait mendi zeharkatzen ditu, besteak beste, Auza-Gaztelu eta Lazkaomendi.

3.7. BERARIAZKO LEGEDIAK IZAN DEZAKEEN ERAGINA

3.7.1. 7/1990 LEGEA, UZTAILAREN 3KOA, EUSKAL KULTUR ONDAREARI BURUZKOA

1. Kultura-ondasunen izendapenak, 7/1990 Legearen garapenean.

a) Ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuak (EHAAko 133. zenbakian argitaratua, 2003-07-08an), Kultura Ondasun kalifikatu izendatu zituen Gipuzkoako lurraldeko gune megalitikoak, monumentu-multzo izendapenarekin.

b) Deklarazio horren barruan dagoen 4. eremuko zati bat (Aralarko gune megalitikoak) Zaldibia udalerrian dago; honako hauek daude Zaldibian, zehazki: Argarbi, Ausokoi, Ausokoi II eta Matxitxane trikuharriak eta Atauriko monolitoa.

2. Ustezko arkeologia-guneak, 7/1990 Legearen garapenean. Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordearen 1997ko urriaren 20ko Ebazpen bidez (EHAAko 221. zenbakian argitaratua, 1997ko azaroaren 18an), honako toki hauek ustezko arkeologia-gune izendatu ziren:

- a) Zaldibarrena baserria
- b) Lizarraga baserria
- c) Urtezabal baserria
- d) Mugertza baserria
- e) Kanpain errota
- f) Santa Fe eliza
- g) Arrue baserria
- h) San Saturnino ermita
- i) Ayestaran Barrena baserria
- j) Koa haitzuloa

3.7.2. 16/1994 LEGEA, EKAINAREN 30EKOA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO NATURA BABESTEN DUENA

1. Ekainaren 30eko 16/1994 Legeak, 14. artikuluan, Babestutako Naturguneen barruan sartu zuen Aralarko Parke Naturalaren berariazko babesaren irudia. Hortaz, apirilaren 26ko 168/1994 Dekretuaren bidez, Parke Natural izendatu zen Aralar.

2. Aralarko Parke Naturalaren Baliabide Naturalak Antolatzeko Planaren bitartez (apirilaren 26ko 169/1994 Dekretuaren bidez onartua) eta planaren geroko aldaketaren bitartez (uztailaren 13ko 146/2004 Dekretuaren bidez egina), lehentasuna ematen zaie Baliabide Naturalak Antolatzeko Planari eta zonifikazioari, hiri-plangintzaren gainetik.

3. Parke Naturalaren zonifikazioari dagokionez, Dekretuaren 2. eranskineko II. kapituluaren kalifikazio globala ezarri da (kalifikazio horrek eragina du Zaldibian), eta eremu bakoitzerako erabilera-araudi berezia ezarri da:

- a) Erreserba-zonak
- b) Babes-zonak
- c) Mendi babesleko zonak
- d) Abeltzaintza-erabilera-zonak
- e) Baso-erabilera-zonak
- f) Landazabaleko zonak
- g) Hiri-zonak eta azpiegiturak

3.7.3. 7/2006 FORU ARAUA, URRIAREN 20KOA, GIPUZKOAKO MENDIEI BURUZKOA

1. Foru Arau horrek 69. artikuluan xedatutakoaren arabera, herri jabariko mendiek (jabari publikoa) zein mendi babesleek basogintza-erabilera-zonaz urbanizaezin kategoria izango dute hiri-plangintzan. Orobat ezartzen du Baso Administrazioak nahitaezko txostena egin beharko duela hirigintza-tresna orokorrak eta garapenekoak, Plan Bereziak, berraztertzeak edo aldaketak –edo, kasuan kasu, haien Aurrerapenak– behin-behinean onartu aurretik, baldin eta ur publikoen zortasun-zonetan lehendik dagoen landaredian eta mendietan eragina badute.

2. Arauak hauek ezartzen ditu mendi gisa:

a) Zuhaitz- edo sastraka-espezieak edo espezie belarkarak hazten diren lur-eremu guztiak, baldin nekazaritzako laboreen ezaugarriak ez badituzte edo nekazaritzarako landutakoak ez badira, eta hiriko espazio edo parke eta lorategietan ez badaude.

b) Ondorio beretarako, mendizat joko dira, halaber: moztutako baso-eremuak; baso-soildu diren eremuak eta alfer-lurak; mendi-lanetarako eraikuntzak eta azpiegiturak; banaketa- edo segurtasun-zerrendak; basoko soilguneak; bazkalekuak eta basoetako artzaintzarako eremuak; zura metatzeko eremuak; mendian integratuta dauden mintegiak; mendiari loturiko aisialdirako instalazioak eta aparkalekuak; eta zuhaitz- edo sastraka-espezieak edo espezie belarkarak hazten diren lur-eremuak, ur kontinentalen, urtegien, ubideen eta zona zingiratsuen ur-bazterretan edo ur-ertzetan

c) Era berean, mendi izendapenaren barruan sartuko dira basoberritzeko edo eraldatu eta baso-lursail egiteko utzi diren edo utziko diren nekazaritzako lurak –nahiz eta aurreko bi paragrafoetan aipatutako baldintzak ez bete–, betiere Europako Erkidegoko Nekazaritza Politikaren erreforman ezarriko diren neurriak aplikatuta, edo indarrean dagoen araudiaren arabera eman daitekeen beste edozein administrazio-ebazpen beteta, eta haietan ezarriko den denbora-aldirako –baina inoiz ere ez landatutako espeziearen edo espezieen baso-txandaketa baino aldi laburragoan–.

3. Mendiak ere izango dira berezko birsorkuntzako belardiak eta larreak, basoetako bidexkak eta bideak eta, oro har, basogintzako azpiegiturak hartzen dituzten lur-eremuak.

3.7.4. 1/2006 FORU ARAUA, GIPUZKOAKO ERREPIDE ETA BIDEI BURUZKOA

1. Foru Arauak, eskualdeko errepideetarako (GI-2133, esate baterako), tokiko errepideetarako (GI-3371, GI-3781 eta GI-3782, esate baterako) eta bideetarako, zona hauek ezartzen ditu:

a) Jabari publikoko zona: bide-jabari publikoa osatzen dute galtzadak edo ibilgailuen zirkulaziorako azalerak, eta, horrez gain, zabaltza horretan dauden elementu guztiek: bazterbideek, bermek, arekek, pasealekuek, ezpondek eta lubetek, eustormek eta tope egiteko hormek, zubiek, biaduktuek, tunelek, fabrikako egiturek eta gainerako obrek eta, oro har, errepideko zereginetarako eraiki diren elementu guztiek. Errepidearen eta, beraz, bide-jabari publikoaren zati dira, halaber, errepidearen gainean eta azpian eta errepidearen bi aldeetan (zabaltzaren kanpoko ertzetik hiru metrora arteko zerrendan) dauden titulartasun publikoko lur-eremuak.

b) Babes-zona: errepideetako zabaltzaren kanpoko ertzetik edo lerrotik 30 metrora arteko zerrenda; eta, bideetan, kanpoko ertz edo lerrotik 10 metrora arteko zerrenda.

2. Jabari publikoko zonetan soilik Foru Aldundiaren organo eskudunak aurrez onartutako obrak edo instalazioak egin ahal izango dira, betiere guztion onerako den zerbitzu publiko bat eskaintzeak hala eskatzen duenean. Hori guztia tartean dauden beste eskumen batzuk galarazi gabe.

3. Babes-zonetan, lur-eremuen, zuhaitzen, kartelen, urbanizazioen, instalazioen, eraikinen eta eraikuntzen titular diren pertsonak edo erakundeek, eta Gipuzkoako errepideetako eta bideetako babes-zonetan dauden gainerako askotariko elementuen titular direnek, segurtasun-baldintzetan mantendu behar dituzte elementuok, errepidean edo bidean arriskurik izan ez dadin, edo errepideak eta bideak erabiltzen dituztenek arriskurik izan ez dezaten.

4. Gainera, GI-2133 errepidean, galtzadaren kanpoko ertzerako edo lerrorako, gutxienez, 18 metro utzi beharko dira, eta GI-3371, GI-3781 eta GI-3782 errepideetan, berriz, 12 metro.

5. Hiri-lurzoruko zonetan, aipatutako tarteak baino tarte txikiagoetan eraiki ahal izango da, baldin lehendik eraikinak badaude eta eraikin horiek markatzen dituzten benetako lerrokadurek hala egitea gomendatzen badute. Antolamendu-planik badago, bertan ezarriko da zenbateko tarteak utzi behar den.

6. Lurzoru urbanizagarriko zonetan edo urbanizatzeko egoki direnetan, eta geografia arazoiek eta arazoi sozioekonomikoek hala gomendatzen badute, Plan Partzialek eta Plan Bereziek ere tarte txikiagoak ezar ditzakete, betiere bide-segurtasuna behar bezala bermatzen bada; horretarako, errepidearen ertzak zuzen ordenatuko dira eta sarbideetarako irtenbide egokiak ezarriko dira. Tarte txikiagoetan eraikiko bada, eraikuntza horiek baimenduko dituzten Plan Partzialak edo Plan Bereziak nahitaez egon beharko dute behin betiko onartuta eta indarrean. Lurzoru urbanizaezinean, oro har ezarritako gutxieneko tarteak utziko dira beti, eta ez dira baimenduko hirigintza-administrazio eskudunak behar bezala onartutakoez bestelako eraikinak eta instalazioak. Jendaurrean gutxienez hamabost egunez egon eta gero, Administrazio titullarrak oro har ezarri den eraikitze gehieneko tarteak baino tarte txikiagoa ezar dezake, betiere berariazko geografia-arrazoiak edo arazoi sozioekonomikoak kontuan izanik eta tokiko sareko errepide jakin batzuetarako (GI-3371, GI-3781 eta GI-3782 errepideetarako) edo errepide horietako tarteetarako, behar bezala mugatutako zonetan edo tarteetan.

7. Hiri-lurzorurako xedatutakoa alde batera utzi gabe, hiriguneetako zeharbideak ezabatzeko eraikiko diren saihezbideetan edo ingurabideetan, gutxienez 75 metroko tarteak egongo da errepideen kanpo-zonaren eta hirigunearen artean.

3.8. BERTAN BIZI DIREN BIZTANLEEN EZAUGARRIAK

3.8.1. BIZTANLEAK, SEXUAREN ARABERAKO BANAKETA ETA ADIN-EGITURA

1. 2014ko erroldaren arabera, Zaldibiak 1.558 biztanle zituen. Ia-ia biztanle-kopuru bera izan du 2011. urteko erroldan, 1.505 biztanle zenbatu baitziren.

2. Sexuen arabera banaketan ikusten denez, gizonezkoen indizeak gora egin du azken hamar urteetan. Izatez, 2001ean indize hori 1,05ekoa zen (105 gizon eta 100 emakume), eta 2006an indizea jada 1,11koa zen. Hala ere, 2011n pixka bat jaitsi zen 1,10era arte.

3.8.2. BIZTANLERIA IRAUNKORRA ETA DENBORALDI BATERAKOA

1. 2011. urteko erroldan jasotako datuen arabera, Zaldibian 49 bigarren etxebizitza daude, gehitu egin dira 2001eko erroldarekiko, momentu hartan 29 bakarrik zeuden eta.

2. Bestalde, Zaldibian hutsik dauden etxebizitzak 110 ziren 2001ean, eta 241 izatera pasa ziren 2012an.

3. Okupatutako etxebizitzaren guztizkoarekiko bigarren bizilekuko etxebizitzaren ehunekoa eta etxebizitzaren guztizkoarekiko hutsik dauden etxebizitzaren ehunekoa aldatu egin dira bi azken errolden artean, hurrengo taulan ikus daitekeen moduan.

	2001	2011
Bigarren etxebizitzak / etxebizitza okupatuak	% 5,23	% 8,02
Hutsik dauden etxebizitzak / etxebizitza guztiak	% 16,54	% 28,37

3.8.3. ETXEGUNEAK ETA FAMILIAK

1. 2001eko erroldaren arabera, 526 familia zeuden erroldan; horrek esan nahi du familia bakoitzeko kide-kopurua, batez beste, 2,83 dela. 2011ko erroldaren datua ez da homogenea, hiriguneak aztertzen baititu; eta, batez ere, ematen dituen kopuruak erroldan erabilitako lagingaren estrapolazioaren ondorio dira. Gune kopurua 437 denez gero, familiako batez besteko tamaina 3,44 izango litzateke, 2011ko erroldan dakigun bezala.

2. Horrenbestez, 2001eko erroldako datuak soilik bildu dira.

Familia kopurua, guztira	526	% 100
Seme-alabak dituzten familia-guneak	119	% 22,62
Seme-alabarik gabeko familia-guneak	39	% 7,41
Guraso bakarreko familiak	63	% 11,98
Pertsona bakarreko etxeguneak	188	% 35,74
Konposatuak	59	% 11,22
Handituak	44	% 8,37
Gune askotarikoak	14	% 2,66

3.8.4. ADIN-EGITURA

1. 2011ko erroldak biztanleriaren sexu- eta adin-egitura jasotzen du.

	Gizonak	Emakumeak	Guztira
16 urte baino gutxiago	111	109	220
16 eta 64 urte artean	531	449	980
20 eta 24 urte artean	36	42	78
60 eta 64 urte artean	49	36	85
65 urte edo gehiago	142	163	305
	784	721	1.505

2. Biztanleria potentzialki aktiboa (16 eta 64 urte bitartean) biztanleriaren % 67,2 da; horrek, % 53,57ko mendetasun-indizea adierazten du (16 urtetik beherako eta 64 urtetik gorako biztanleria / 15 eta 64 urte bitarteko biztanleria), % 91,76ko ordezkio-indizearekin (60-64 urte bitarteko biztanleriarekiko 20-24 urte bitarteko biztanleria). Oro har, nahiko finkatuta dagoen biztanleria-egitura erakusten dute datu hauek.

3.8.5. ENPLEGUAK

2011ko erroldaren arabera, 711 pertsonako biztanleria aktiboa zegoen; horietatik 629 okupatuta zeuden eta 82 langabezian. Urte horretako egoera ekonomikoa kontuan hartuta, azpimarratzekoa da datu horiek 2001. urteaz geroztik izan duten bilakaera, Goierri osoko datuekin alderatzen baditugu.

	Zaldibia			Goierri		
Urteak	2001	2006	2011	2001	2006	2011
Aktiboak/guztira	% 45,57	% 47,01	% 47,09	% 45,18	% 47,38	% 46,63
Okupatuak/aktiboak	% 95,88	% 95,76	% 88,47	% 92,15	% 93,93	% 87,72
Langabeak/aktiboak	% 4,12	% 4,24	% 11,53	% 7,85	% 6,07	% 12,28

3.8.6. BIZTANLE ESKOLATUAK

1. 2011ko erroldako datuek erakutsi zuten Goierri eskualderako jasotako indizeak baino eskolatze-maila txikiagoa zegoela Zaldibian. Ikasketarik ez duten biztanleen indizea askoz handiagoa da; eskualdeko batez bestekoa baino 8 puntu handiagoa. Horren ondorioz, lehen mailako ikasketak, bigarren mailakoak, erdi-mailako/goi-mailako ikasketak eta goi-mailako ikasketak dituzten biztanleen ehunekoa ere txikiagoa da. Lanbide-ikasketak dituzten biztanleen tasa, ordea, oro har Goierri eskualdeko tasa baino handixeagoa da. Analfabetismo-tasa oso-oso txikia da, eskualdekoa baino are txikiagoa.

2. Datu horiek erakusten dutenez, biztanle eskolatuen kopurua txikia da, segur aski biztanleriaren egituraren adinekoen taldeak duen pisu handiaren ondorioz. Era berean, agerian da bigarren mailako eta goi-mailako ikasketak baino nahiago dituztela lanbide-ikasketak; litekeena da, halaber, zonaldeko enpresek ikasketak horiek dituztenak behar izatea beren lanpostuetarako.

	Guztira	Alfabetatu gabeak	Ikasketak gabeak	Eskolaurrea eta lehen maila	Lanbide-ikasketak	Bigarren mailakoak	Erdi- eta goi-mailakoak	Goi-mailakoak
Zaldibia	1.367	7	172	422	284	256	91	135
		% 0,51	% 12,58	% 30,87	% 20,78	% 18,73	% 6,66	% 9,88
Goierri		% 0,67	% 4,08	% 38,40	% 18,58	% 19,14	% 7,64	% 11,50

3.8.7. JARDUERA-SEKTOREAK

1. Sektore ekonomiko desberdinen arteko biztanleria aktiboaren banaketari

Eremu geografikoa	Urtea	Lehen sektorea		Industria-sektorea		Eraikuntza		Zerbitzu-sektorea	
Zaldibia	2001	25	% 3,84	286	% 43,93	75	% 11,52	265	% 40,71
	2011	20	% 3,18	215	% 34,18	65	% 10,33	329	% 52,31
Goierri	2001	377	% 1,43	12.291	% 46,49	1.952	% 7,38	11.820	% 44,70
	2011	272	% 0,98	10.045	% 36,31	2.074	% 7,50	15.242	% 55,10

dagokionez, 2001eko eta 2011ko datuak erabiltzea komeni da –pertsona okupatuen eta enplegatuen analisisan egin zen bezalaxe–, ondoren, Goierri osokoekin alderatzeko.

2. Ikus daitekeen moduan, Zaldibian eta Goierriin industria-sektorearen eta zerbitzu-sektorearen nagusitasuna mantentzen da. Hala ere, azken 10 urteetan zerbitzu-sektoreak gora egin du, eta industria-sektoreak behera. Eskualde osoarekiko, Zaldibian eraikuntza-sektoreak eta lehen sektoreak pisu handiagoa izaten jarraitzen dute. Hala ere, 2001eko eta 2011ko datuen arteko aldeak erakusten du Goierriin lehen sektoreak beherakada handia izan duela; eraikuntzaren sektorean, berriz, Goierriin pixka bat gora egiten du eta Zaldibian behera egiten du.

3.8.8. HIRI-HAZKUNDEAREN JOERAK

1. Zaldibia udalerriak 1970. urteaz geroztik biztanleak galdu ditu etengabe, baina 2006 eta 2014 arteko tartean gorakada txiki bat izango du. Denbora-tarte horren barruan, bost urteko aldi batzuetan askoz biztanle gehiago galdu dira beste batzuetan baino; 1970. urtetik 1975. urtera bitartean (-% 6,24) eta 1986. urtetik 1991. urtera bitartean (-% 7,21), besteak beste. Beste denbora-tarte batzuetan biztanle kopuruaren beherakada ez da hain handia izan; 1991tik 1996ra bitartean (-% 0,57) eta 2001etik 2006ra bitartean (-% 2,35), esate baterako. Joera hori alderantzikatu da 2006tik eta 2011ra arteko bost urteko tarte horretan, non urteko hazkunde tasa +% 7,18koa izan den.

2. Azken urteotan neurritz eman dira eraikuntza berriko lizentzia. Emandako lizentzien kopurua ikusita, egiazta dezakegu biztanleriaren beherakada ez dagoela Zaldibiako eraikuntza-jarduerarekin lotuta, biztanleriak beheranzko joera izan baitu, argi eta garbi, azken 40 urteotan.

Urtea	Biztanleria	Hazkundearen balio absolutua	Urteko hazkunde-tasa	Emandako lizentziak (urteko)	Emandako lizentziak (aurreko bost urteetan)
1900	1205				
1910	1261	56	% 4,65		
1920	1413	152	% 12,05		
1930	1451	38	% 2,69		
1940	1622	171	% 11,78		
1950	1594	-28	-% 1,73		
1960	1920	326	% 20,45		
1970	1988	68	% 3,54		
1975	1864	-124	-% 6,24		
1981	1801	-63	-% 3,38		
1986	1705	-96	-% 5,33		
1991	1582	-123	-% 7,21		
1996	1573	-9	-% 0,57		
2001	1490	-83	-% 5,28	2,4	12
2006	1455	-35	-% 2,35	1,2	6
2011	1510	+55	% 7,18		
2014	1558				78

4. AINTZAT HARTU DIREN HIRI-EREDUAREN AUKERAK

Hirigunea eta industria-zona inguratzen duten lurzoruen topografiari erreparatuta, Planaren helburuak aztertzean beharrezkotzat hartu zen kontuan har zitezkeen hiri-ereduaren aukera guztiak aztertzea.

4.1. EGIN DAITEZKEEN BIZITEGI-GARAPENAK

1. Plan Orokor hau egin denean, eta, bizitegi-garapenari dagokionez, batez ere bi aukera aztertu dira: Goierriko Lurralde Plan Partzialean Zaldibiarako aurreikusitako gutxieneko etxebizitza-eskaintzara mugatzea; edo gehieneko eskaintzara iritsiko den garapena proposatzea.

2. Higiezinaren sektorea gaur egun jasaten ari den atzeraldia gorabehera, beharrezkotzat jo zen hiri-ehunari kohesio handiagoa emango dion hiri-garapena egiteko aukera identifikatzea eta balioztatzea. Horrez gain, ekipamendu berri eta espazio libre gehiago izateko aukera ere izango litzateke.

3. Ildo horretan, honako eremu hauek identifikatu ziren –orrialde hauetan barnean hartzen diren ilustrazioetan grafikoki islatzen dira–.

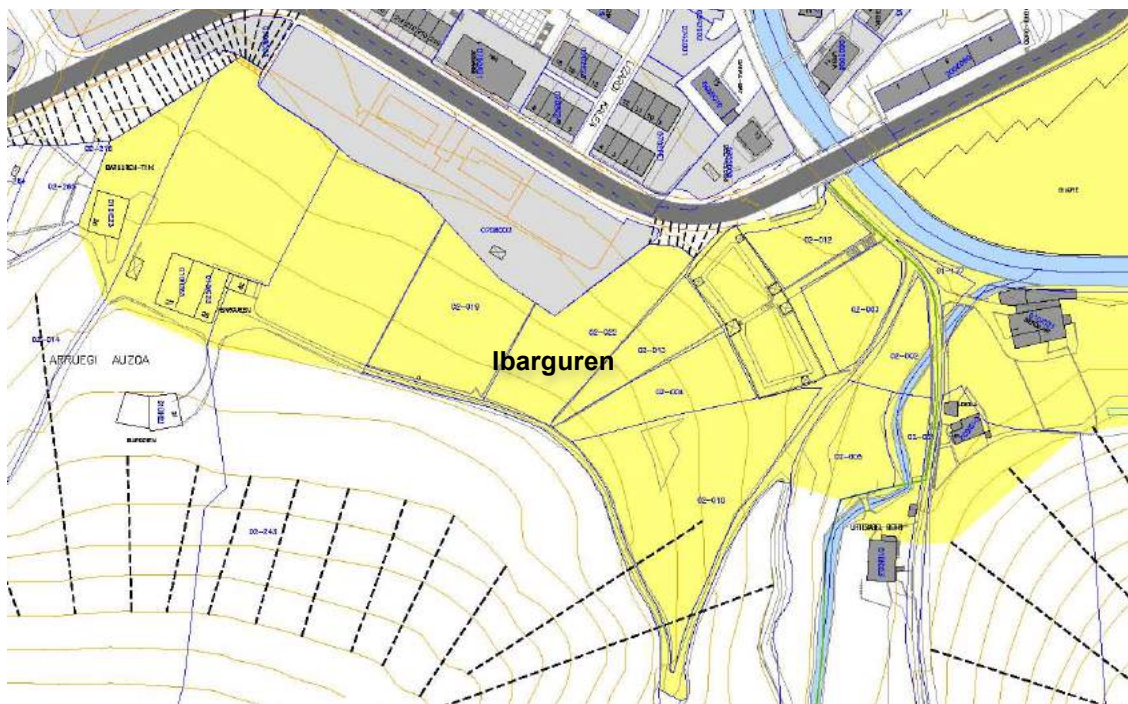
4. 1. eremua. Hirigunearen hegoaldean dago, eta 3 hektarea inguruko azalera du. Eremu horrek hirigunearekiko duen kokapena kontuan hartuta, eta inguruaren topografia ikusita (ez da oso eremu eguzkitsua), ez da erakargarria bertan etxebizitzak egiteko. Gainera, ibaiaren bi aldeak hartzen ditu, eta beraz handiagoa da urak har dezakeen azalera.



Olaldeko soroa

5. Nolanahi ere, zona horren antolamenduan aintzat hartu beharko da eremuak inguruan duen natura-ingurunea. Alde horretatik, baserri-bolumetriako etxebizitza-blokeak eraiki daitezke, eta eraikinen arteko hiri-espazioan oinezkoek lehentasuna izango dute ibilgailuen aurrean. Antolamendu horretarako hektarea bakoitzeko 20-30 etxebizitza inguruko dentsitatea kalkulatu da. Beraz, guztira 50-75 etxebizitza egingo lirateke.

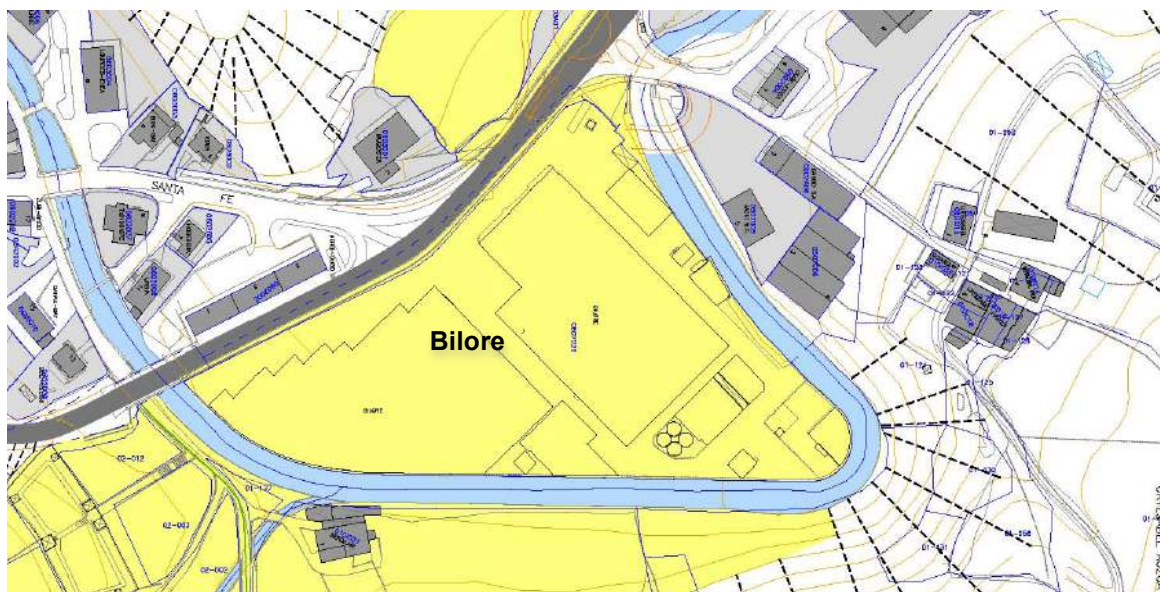
6. 2. eremua. Saihesbidearen eta Arau Subsidiarioetan lehendik aurreikusitako lurzoru urbanizagarriaren ekialdean dago, eta 2,5 hektarea inguruko azalera du. Zona horretako topografiak zail egiten du hirigune finkatuarekin lotzea, eta gainera hilerriak ere banatzen du hirigunetik. Haatik, mota horretako ekipamenduetarako utzi behar den errespetu-tartea erabilera publikoko espazio libre gisa erabil daiteke. Bestalde, eremu horren eta lehendik aurreikusitako lurzoru urbanizagarriaren arteko barne-loturak ez du, itxuraz, zailtasunik.



Iburguren

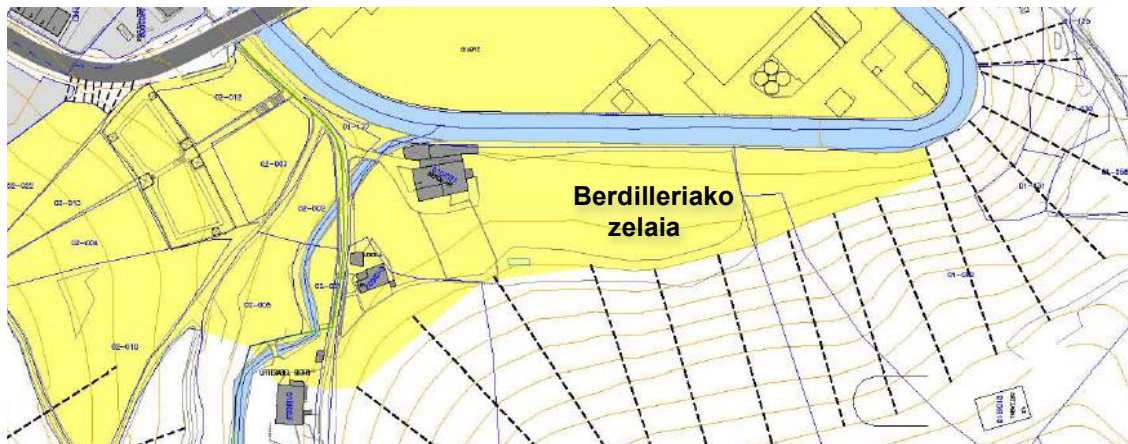
7. Zona horren garapenak okupazio iraunkorraren eredua sustatzen du, hirigunearekiko lotura egokia egiten bada behintzat. Zona horretako topografia-zailtasunak direla-eta, gomendagarri da baserri-bolumetriako etxebizitza-blokeak egitea, eta eraikinen arteko hiri-espazioan oinezkoek lehentasuna izatea. Dena dela, etxebizitza atxiki batzuk ere egin daitezke. Antolamendu horretarako hektarea bakoitzeko 15-25 etxebizitza inguruko dentsitatea kalkulatu da. Beraz, 50-75 etxebizitza egingo lirateke.

8. 3. eremua. Bilore enpresak hartzen zuen lurzorua da, eta 2,3 hektarea inguru du. Topografia egokia du dentsitate handi samarreko bizitegi-garapena egiteko, eta hirigunearekin lotura ona ahalbidetzen du. Zona hori erabiltzea bereziki interesgarria da, gaur egun bertan behera utzita dauden instalazio zaharrak eraistea ekarriko bailuke. Hain zuzen ere, instalazio horiek hiri-segurtasunerako eta hiri-ingurumenerako eragozpen argiak eragiten dituzte. Zona horretan soilik bizitegi-erabileraren aldeko hauta egiten bada, zonaren antolamenduan etxebizitza-blokeak ezar daitezke, eta espazio libre bat utz daiteke, plaza-itxurakoa, edo kirol-ekipamendua egin daiteke. Hektarea bakoitzean 30-40 etxebizitzako dentsitatea ezar liteke eta, hortaz, guztira 69-92 etxebizitza egingo lirateke.



Bilore

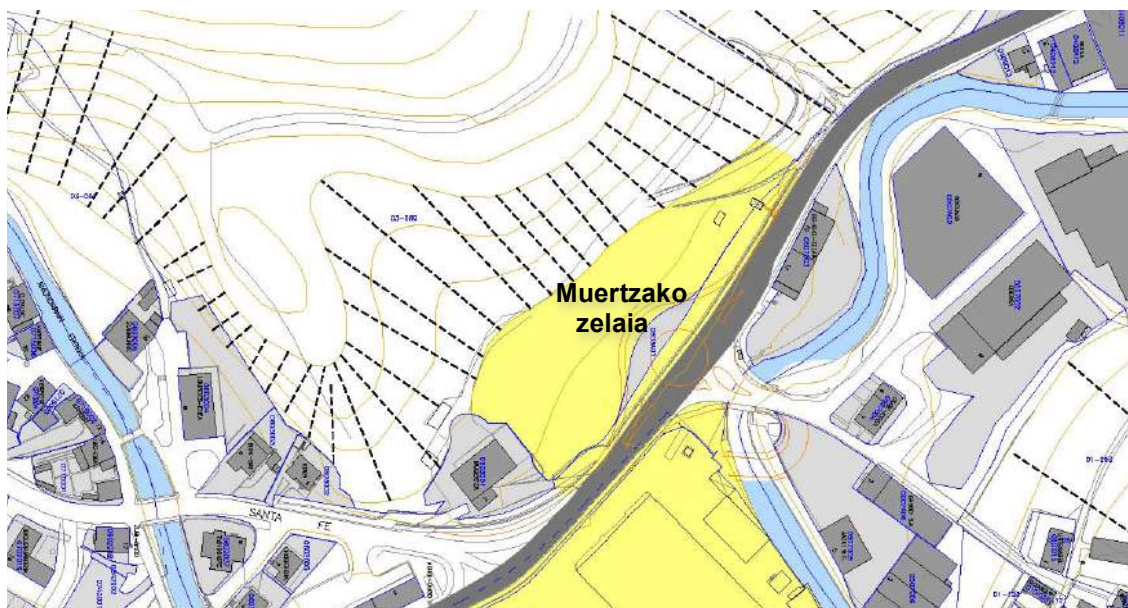
9. 4. eremua. Biloreren eta Amundarain ibaiaren ekialdean okupa daitekeen zona libre bat dago, 1,5 hektareako azalera duena, gutxi gorabehera. Topografia zaileko zona da, eta, beharbada, urpean geratzeko arriskua izan dezake. Hirigunearekiko lotura ez litzateke oso ona izango. Alabaina, eremu horretako jarduera 2. eta 3. eremuetakoaren ondoren egingo balitz, kokaleku horretan ondo integratuta geratzeko litzateke.



Berdillariako zelaia

10. Zonaren ezaugarriak kontuan hartuta, interesgarria litzateke baserri-bolumetriako etxebizitza-blokeko tipologia, eta hektareako 15-25 etxebizitza inguruko dentsitatea. Hortaz, 22-35 etxebizitza egingo lirateke, guztira.

11. 5. eremua. Ordiziaranzko iteera-errepidearen mendebaldean dago, eta 1,5 hektareako azalera du, gutxi gorabehera. Eremu horretako topografia eta hirigunerako lotura zailak dira, biak ere. Baserri-bolumetriako etxebizitza-blokeak aurreikus daitezke, eta hektareako 15-25 etxebizitzako dentsitatea. Beraz, 22-35 etxebizitza egingo lirateke, guztira.



Muertzako zelaia

4.2. INDUSTRIA-GARAPENAK EGITEKO AUKERA

1. Lur-eremuen egokitasuna aztertzean azaldu den bezalaxe, Bilore dagoen zona izan ezik, industria-erabilerako erabil daitezkeen bestelako eremuak mugatuak dira, azalerari eta garapenerako egokitasunari dagokionez.

2. Horrenbestez, lehenengo aukera da Bilore dagoen zona industria-erabilera gisa mantentzea, edo, hobeto, ekonomia-jardueretarako erabilera gisa; izatez, sailkapen hori jo da egokien, kontuan izanik hirigunetik gertu dagoela eta ohiko industria-erabilera bertan jartzeak eragin ditzakeen eragozpenak ikusita (zarata, usaina, hondakinak eta abar).

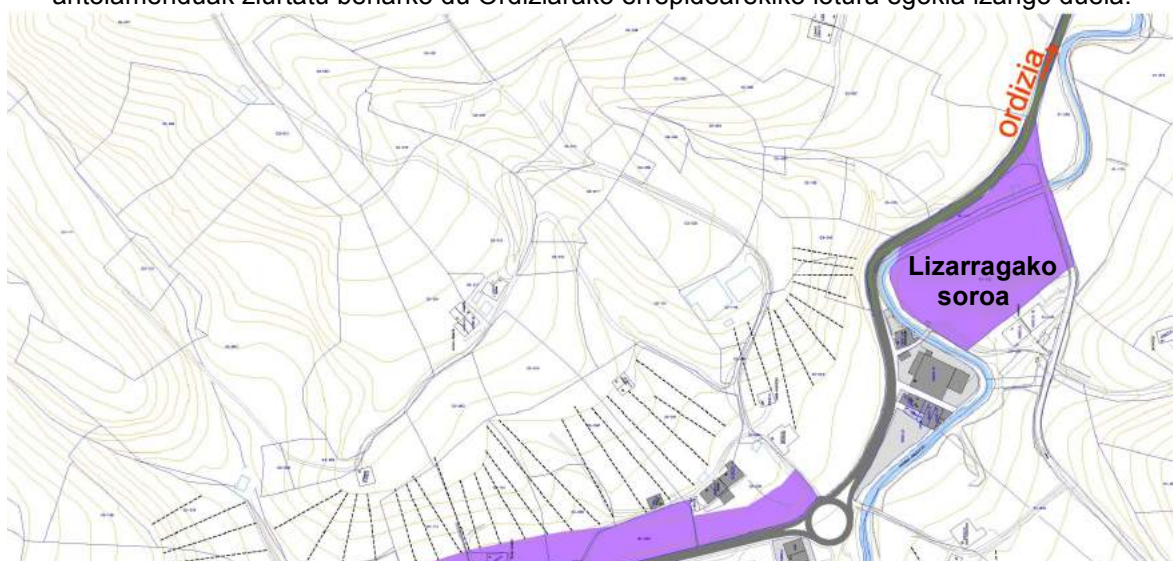
3. Dena dela, beste eremu posible batzuk ere identifikatu eta balioztatu dira; honako hauek, hain zuzen ere:

4. 1. eremua. Gaur egungo industria-poligonoaren aurrez aurre –errepidearen beste aldean– dagoen lur-eremua, 1,6 hektareako azalera duena, gutxi gorabehera. Eremuaren topografia ikusita, eraikitzeko hondo txikiko lursailak baino ezingo lirateke lortu, eta lurrari eusteko hormak egin beharko lirateke. Zona horren antolamendua egiteko, zerbitzu-bide bat gaitu beharko litzateke, errepiderako irteerak egiteko aukera eman dezan –bi puntutan, gehienez ere–. Gainera, proposatutako eraikuntza zonaren topografia-ezaugarrietara egokitu beharko da. Inguruabar horiek guztiek eremu horren eraikigarritasuna murrizten dute (m^2 eraiki/ m^2 azalera gordin).



Beheko Agarre Azpi

5. 2. eremua. Amundarain ibaiak sortzen duen meandroaren gaineko eremua da, Lizarraga baserriaren aurrez aurre dagoena. 1,5 hektareako azalera du, gutxi gorabehera. Inguru horretako abeltzaintzarako interes berezia du lur-eremu horrek. Eraikuntza zona lau batean geratuko litzateke, baina kota altuan; horren ondorioz, ikus-inpaktu handia izango luke errepidetik eta, beharbada, eremu horren gertuko inguruko leku osotik. Gainera, antolamenduak ziurtatu beharko du Ordiziarako errepidearekiko lotura egokia izango duela.



Lizarragako soroa

5. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Zaldibiako udalerrian dauden balio natural eta paisajistikoak kontuan izanik, arreta berezia eskaini behar zaie Planak lurraldean izan ditzakeen eraginei, bai hiri-garapenari berari dagokionez, bai landa-lurzoruan eraiki daitezkeen eraikuntzei zein erabilerei dagokienez.

5.1. LURRALDE-ANTOLAMENDUARI DAGOKIONEZ

1. Balio ekologiko handieneko eremuak babestuko dira. Horretarako, eremu horietan beharrezkoak izan daitezkeen jarduketak identifikatzen dira, baita horiek ingurumenean izan dezaketen eragina ere, kasu bakoitzean beharrezkoak izan daitezkeen neurri zuzentzaileak edo konpentsatzaileak barnean hartuz.

2. Gainerako lurzoru urbanizaezineko eraikuntza-jarduerak erregulatzean, baserritarren eta abeltzaintza-jardueren beharrak hartzen dira kontuan, ahaztu gabe udalerriaren eta hirigunearen paisaia-balioak babestea.

3. Planean landa-bide publikoen sarea biltzen da, lurraldearen elementu egituratzaile diren aldetik.

4. Goierriko Lurralde Plan Partzialean aurreikusitako Oiangu-Lazkaomendiko eskualde-mailako atsedeen-eremua ezartzeko behar den zonifikazioa finkatzen da

5.2. HIRI-ANTOLAMENDUARI DAGOKIONEZ

1. Bizitegi- edo industria-garapen berriak ahalbidetuko lituzketen aukerak aztertu ondoren, hirigunearen eta industria-eremuen gaur egungo mugaketa funtsean mantentzea erabaki da, betiere bertan dagoen bide-ehunarekin eta gaur egungo hiri-egiturarekin bat etorriko diren azalera murriztuko hiri-lurzoruko zabaltzeak galarazi gabe.

2. Horien artean Urtesabel auzoko lurzoruak hiri-lurzoru gisa barnean hartu dira, zerbitzu guztiak dituelako eta, gainera, hala funtzionatzen ari delako.

3. Hiri-lurzorurako aurreikusitako antolamenduari dagokionez, helburua izan da lurzoruak hobeto aprobetxatzen saiatzea eta gaur egungo hiri-kalitatea mantentzea, kalitate hori hobetzeko behar diren birmoldatze-jarduketak planteatuta eta gaur egun dagoen bizitegi-eraikuntza hobeto erabiltzen saiatuta.

4. Industria-lurzoruan antzeko helburuak proposatzen dira; kasu horretan, ordea, eremu jakin batzuen egoera ikusirik –zehazki Arau Subsidiarioetan AI-5 Bilore eta AI-6. Urtesabel azpi gisa identifikatuak–, komeni da lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea. Lurzoru horietan 1. eta 2. sektoreak mugatuko dira, eta horietako bakoitzerako gainerako egitura-zehaztapenak finkatuko dira. Horien artean, ibaiaren ondoan kokatuta egoteak eskatzen eta gomendatzen dituen ingurumen-baldintzak ezartzen dira. Haren antolamendu xehatua dagozkien plan partzialen bitartez finkatu beharko da.

5. Oinezkoen lotura batzuk hobetu edo zabaltu egiten dira, hiriguneari kohesio handiagoa emateko, espazio librean sistemak irisgarriagoak izateko, eta bizitegi-zonaren eta industriara eta jarduera ekonomikotara zuzendutako zonen arteko lotura hobetzeko.

6. AUKERATUTAKO LURRALDE- ETA HIRI-EREDUA JUSTIFIKATZEA ETA DESKRIBATZEA, BAITA HELBURUAK GAUZATZEA ERE

6.1. LURRALDE-EREDUA

1. Funtsean indarrean dauden Arau Subsidiarioetan aurreikusitako eredua mantentzen da. Gainera, Goierriko Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialean, Gipuzkoako Bidegorrien Lurralde Plan Sektorialean eta, oro har, udalerrian eragina duten lurralde-antolamenduko tresnetan proposatutako eragiketek eta jarduketek eskaintzen dituzten aukerak hartzen dira kontuan.

2. Goierriko Lurralde Plan Partzialean aurreikusitakoaren arabera, Ekipamendu eta Espazio Libreen Sistema Orokor gisa kalifikatu da Oiangu-Lazkaomendi eskualdeko atsedeneremuaren barnean hartutako lurzorua –Lurralde Plan Partzialean esku-hartze estrategikotzat jo da–. Lurralde Plan Sektorialaren Araudiaren 45.3. artikuluan ezarritakoa aplikatuta, esku-hartze estrategiko hori Plan Berezi baten bitartez garatuko da, Bateragarritasun Plan bat tramitatzea alde batera utzi gabe, betiere hiru udalerrietako lurzoruak barnean hartzen dituen sistema orokorraren mugaketa osatzeko edo aldatzeko.

3. Era berean, Gipuzkoako Bidegorrien Lurralde Plan Sektorialean aurreikusitako Ordizia eta Zaldibia arteko I.3.7 adarraren trazadura Bide Sistema Orokor gisa kalifikatzen da.

4. Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezartzen den moduan, Lurraldean Sartzeko Gune gisa Zaldibiak dituen aukerei erantzuteko, hirugarren sektoreko erabileretara bideratuko da aurrez Bilorek okupatu duen industria-lurzorua –jarduera ekonomikoko lurzoru gisa kalifikatzen zena–, eta bertan turismo, kultura edo aisialdirako ekipamenduak kokatu ahal izango dira.

5. Lurzoru urbanizaezineko kalifikazioak Aralarko Baliabide Naturalak antolatzeko Planaren zehaztapenei eta Nekazaritza eta Basoa antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari erantzuten die.

6. Balio ekologiko berezia duena babestu ondoren, lurzoru urbanizaezinaren antolamenduak bertan dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak eta horiek gerora izan ditzaketen beharrak eskaintzen ditu.

7. Lurzoru urbanizaezineko bizitegi-erabilerei dagokienez, bi kasu bereizten dira bizitegi-erabilera nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduera bati lotuta egon ala ez kontuan hartuta. Kasu hauetan:

a) Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduera batekin lotzen direnak baserri gisa identifikatzen direnean, eta izenez Planaren Araudian adierazten direnean. Baserrietan etxebizitza bat baino gehiago egin daiteke, eta, jarduerak hala eskatzen duenean, eraikuntza handitu daiteke, baldin eta Planak ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

b) Lurzoru urbanizaezinean kokatutako gainerako bizitegi-eraikuntzetan, berriz, finkatu egiten da gaur egungo eraikuntza, eta eraikuntzak handitzea eta hainbat etxebizitzetan banatzea debekatzen da.

6.2. HIRI-EREDUA

Memoria honetako 3. kapituluaren biltzen diren hiri-garapeneko aukeren azterketaren emaitza gisa, eta 5.2. kapituluaren hirigunerako Planak finkatutako helburuen arabera, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eusten zaio, funtsean, orain arte indarrean zeuden Arau Subsidiarioen hiri-ereduari, eta eredu hori 5.2. kapitulu horretan bertan azaltzen diren irizpideak gauzatuz indartzen saiatzen da.

6.2.1. AURREIKUSITAKO BIZITEGI-JARDUKETEN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

1. Beraz, ez dago bizitegi-lurzoru berririk, eta aurreikusitako bizitegi-jarduketak, batez ere, hiri-lurzorua birgaitzera, leheneratzera eta berregituratzera zuzenduta daude.

2. Horren haritik, honako jarduketa integratu hauek aurreikusi dira:

a) Errementariko jarduketa (AI-R1.1). Jarduketa horrek indarrean dagoen plangintzaren aurreikuspenari ere erantzuten dio, Plan Orokorra idaztean

gauzatutako Arau Subsidiarioen aldaketari. Hainbat bolumenez osatutako eraikuntza bat aurreikusi da, jatorrizko eraikuntzen izaera gogora ekarriz.

b) Olano eta Seroretzeko jarduketa (AI-R1.2), erdialdeko zona hori berreraikitza eta zona kargatzera zuzentzen dena.

c) Etxabenea (AI-R3.1). Arau Subsidiarioetan jada aurreikusitako gauzatze-unitatea mantentzen du –bere antolamendua aldatuta–, jarduketaren aldamenean dagoen eraikuntza tradizionalari balioa emateko.

d) Txindokipen (AI-R4.1) egun existitzen den eraikina ordeztzea aurreikusten da; batetik, espazio publikoko lagapen batekin ordeztuko da –sarbide gisa izango da baliagarria–, eta, bestetik, ibaiaren parean beste lagapen batekin ordeztuko da, horren ondoko paseoa indartuta.

3. Beste zuzkidura-jarduketa batzuk aurreikusi dira

a) AD-R6.1 Bertuesa zuzkidura-jarduketaren kasua da, non Arau Subsidiarioek aurreikusitako antolamenduan oinarritutako proposamena aurreikusten den, baita AD-3.1. Etxabenea zuzkidura-jarduketaren kasua, non egungo baserriaren bolumen finkatuaren barruan erabilera aldatzea aurreikusten den (etxebizitza bakartu izatetik eraikuntza irekia izatera).

4. Eta zaharkituta geratu diren zenbait eraikuntza-bolumen berritzera zuzenduko diren jarduketa bakartu batzuk edo Arau Subsidiarioetan aurreikusitako lurzoru urbanizagarritik datozen orube batzuk okupatzera zuzenduko diren jarduketa bakartu batzuk. Adibidez, Biurrenen (AA-R3.1) aurreikusitako jarduketaren kasua dugu, non bolumen berri bat aurreikusi den eraikigarritasuna handitu gabe eta, beheko solairuan, jabari publiko hidraulikoaren distantzia errespetatuta (URArekin baimenarekin bideratzen ari den Xehetasun Azterketan ikusi den moduan), edota Aztiriagako kasua (AA-R3.2), non eraikina bolumen aldaketaren batekin ordeztzea aurreikusten den; baita Ibarguren Azpiko kasuak ere (AA-R2.1 eta AA-R2.2) –Arau Subsidiarioetan aurreikusten zen lurzoru urbanizagarriaren garapenetik datozen orubeak–.

5. Bestalde, Arau Subsidiarioetan urbanizaezin gisa sailkatutako lurzorian badira zenbait bizitegi-eraikuntza. Eraikuntza horiek Zaldibiako hiri-continuumaren jarraipenean kokatzen dira, eta beharrezko hiri-zerbitzuak dituzte. Baldintza horiek kontuan hartuta, Planak planteatu du lurzoru horiek hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzea. Zehazki, Mugertzako eraikuntza osagarriak, saihebidetako lanen inguruan hartutako erabakiaren arabera, plangintzaren azterketan hiri-lurzoru izatera pasako zirela erabaki zen.

6. Urtesabel auzoa, Arau Subsidiarioetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen zena, orain hiri-lurzoru gisa sailkatuko da, azpiegitura guztiak baititu eta hiriguneari egoki konektatuta baitago. Antolamendu xehatua atzeratu egin da, eta Plan Berezi baten bidez egingo da.

7. Bestalde, jada finkatuta dagoen hirigunearen antolamenduan, bi gauza hartu dira kontuan: jatorrizko hiriguneetan oraindik aurkitzen dugun arkitektura tradizionalari eusteko komenigarritasuna, eta eraikuntza zaharrenetan aurreikusitakoak baino etxebizitza txikiagoak egin ahal izateko birgaitzeak egiteko beharra. Horren haritik, Plan Orokor honetako Araudian ezarritako baldintzen arabera etxebizitzaren banaketa posiblea aurreikusi da.

8. Bizitegi-hirigunean HAPOaren proiektu tramitagarriak Amundarain ibaiaren ezkeraldetik konexio bat lortzea hartu du aintzat –horretarako behar den lurzoru eskuratzeko modua zehaztuta–. Konexio horrek hirigunetik Biloreko zonaraino oinezkoen bidea ziurtatuko du, ibaia gurutzatzen duen saihebidetaren azpitik igarota. Lurzoru horiek AEDP 4.1 Urbiaren bitartez lortuko dira. Alde horretan, Txindokipeko Jarduketa Integratuak pasabide hori sendotzen lagunduko du.

6.2.2. JARDUERA EKONOMIKOEN EREMUETAN AURREIKUSITAKO JARDUKETEN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.

1. Industria-lurzoruei eta industriara eta jarduera ekonomikoetara zuzendutako lurzoruei dagokionez, Planean Bilore zona jarduera ekonomikoetarako erabiltzea planteatu da; halaber, Urtesabal Azpi izena eman zaion Arau Subsidiarioetako AIU.6 eremua berrantolatzea proposatu da.

2. Biloreri dagokionez, bertan behera utzitako instalazioek okupatutako zona lurzoru urbanizagarri gisa (Bilore 1. sektorea) sailkatzea eta jarduera ekonomikorako kalifikatzea erabaki da, –aukera-eremutzat jo da–. Horretarako, Plan Orokorak bizitegi-hirigunearen

ingurumen-kalitatearekin bateragarritasuna bermatuko duten baldintzak finkatu behar ditu. Ingurumen-kalitate hori ziurtatuz, Zaldibiaren eta bere eskualdearen lan- eta gizarte-jarduera bultzatzea dezakeen edozein jarduerarako aukera zabalik utzi nahi da. Hortaz, hirugarren sektoreko erabilera, industria garbia, edo zuzkidura publikoak edo pribatuak kokatu ahal izango dira bertan; eta hala badagokio, sustapen publiko edo pribatuko etxebizitzek ere lekua izango dute. Kalifikazio ireki horri esker, gainera, Lurralde Plan Partzialak planteatutako jarduketarako aukera dago: Lurraldean Sartzeko Gune gisa Zaldibiak duen egitekoarekin lotutako aisia eta jolaseko jardueretarako zuzkidurak; jarduera ekonomikoen lokalizazioa, eta etxebizitzako jarduketa publiko batzuk. Bestalde, Zaldibiako espazio libreen sistema handitzeko aukera izango da.

3. Bere garaian Urtesabel-Azpi bat-bateko modu batean okupatu zela esan dezakegu, eta indarrean dauden Arau Subsidiarioek egoera finkatu zuten. Gaur egun berrantolatzea litzateke komenigarriena, lurzoru hori hobeto aprobetxatu ahal izateko. Dokumentazio grafikoari lurzoru horren antolamendu posible arrazionalago bat erantsi zaio. Lurzoru hori urbanizagarri gisa sailkatzen da (Urtesabel Haundi 2. Sektorea) eta dagokion Plan Partzialaren bitartez antolatuko da.

4. Industriako hiri-lurzoruan Tokigoxon (AI-I6.1) aurreikusitako gauzatze-unitatea mantentzen da, eta Arau Subsidiarioetan Arotzenez aurreikusitakoa baztertzen da. Halaber, Elbarrenan kokatutako lurrelango (AI-I6.2) pabiloia handitzea aurreikusi da.

5. Elbarrenako industria-poligonoak, zenbait tartetan, oinezkoentzako espaloia du. Oinezkoen tarte horiei jarraipena emateko modua aurreikusi da planean, Arotzeneko ertza eta hirigunearen artean oinezkoentzako pasabide segurua egiteko. Horretarako, AEDP 6.1 eta AEDP 6.2 Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduketak aurreikusi dira.

6. Biloreko zonara sartzeko eta hirigunera eta saihesbidera heltzeko bide-lotuneari irtenbidea aurkitzeko biribilgune bat eraikitzea aurreikusi da. Biribilgune hori Biloren aurreikusitako lurzoru urbanizagarriko sektorearen sustatzaileak ordainduko du. Planaren dokumentazio grafikoan Foru Aldundiak orain dela gutxi eremu honetan egindako soluzioa jaso da, Sante Fe kaletik herrigunera sartzen den trafikoaren abiadura kontrolatzen duen biribilgune txiki bat.

6.2.3. SISTEMA OROKORRAK

1. Espazio libreen sistema orokorra, nagusiki, Olalde parkeak, eta elizaren eta udaletxearen inguruko plazak osatzen dute.

2. Olalde parkea Amundarain ibaiaren beste aldean badago ere, kokaleku onean dago eta, hainbat zubiren bitartez, hirigunetik irisgarria da.

3. Parke horretan eta pilotalekuaren, udaletxearen eta elizaren inguruko plazaren espazio libreen egiten dute zaldibiarrek herrian bizitza gehiena.

4. Bi espazioak, Ibarguren Azpiko Plan Partzialaren garapenetik ateratako hiliarriaren ondoko berdegune txiki batekin batera, indarrean dagoen plangintzan espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dira. Eta, 6.3.3 atalean aditzera ematen den bezalaxe, soberan betetzen dute hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren bidez sistemarako minimo gisa finkatutako azalera.

5. Ekipamenduen sistema orokorra, hilerriaz gain, udaletxeak, pilotalekuak, elizak, kultur etxe zaharrak eta berriak eta osasun-zentroak osatzen dute.

6. Bide-sistema orokorra GI-2133 errepidearen hiri-tarteak (industria-poligonoaren ondoan eta Larraitz Bidea hegoalderago), Santa Fe kaleak eta Artzanberri kaleak osatzen dute. Aipatutako horiek herriaren bide-egitura osatzen dute.

6.2.4. MUGIKORTASUNA ETA IRISGARRITASUNA

1. Plan Orokorrean planteatutako antolamenduak bertan dagoen hiri-eredua mantentzen duenez gero, Zaldibian ez dira mugikortasun-baldintzak aldatzen. Dena dela, interesgarria litzateke mugikortasun-azterketa bat egitea, kontuan hartuko duena hiriguneko zein udalerriri osoko mugikortasuna eta bertako herritarrek eskualdean eragiten dutena.

2. Irisgarritasunari dagokionez, Plan Orokorraren antolamendu berriak aurreikusitako berregituratze txikietan kontuan izan dira 168/2002 Dekretu bidez onartutako irisgarritasunari buruzko Arau Teknikoen II. Eranskinean ezartzen diren baldintzak. Araudiak adierazten duenez, Jarduketa integratuen eta zuzkidurakoen ondorioz egiten diren urbanizazioek arau tekniko horiek bete beharko dituzte.

6.3. EREDUA KUANTIFIKATZEA

6.3.1. BIZITEGI-ESKAITZA KUANTIFIKATZEA

1. Hurrengo taulan biltzen da Plan Orokorrak jaso duen bizitegi-eskaintza. Kasu bakoitzean adierazten da indarrean dagoen plangintzan (Arau Subsidiarioetan eta horien aldaketetan) jada aurreikusitako jarduketak diren edo HAPOak mugatutako jarduketa berriak diren.

Jarduketa mota	Identifikazioa	Etxebizitza kop.	Aurreikusiak
Jarduketa integratuak	AI-R1.1 Ermentari	12	Arau Subsidiarioen aldaketa (2012-06-12 Foru Agindua, 129 zk. GAO, 2012.07.06)
	AI-R1.2 Olano Seroretxe	9	HAPOan
	AI-R3.1 Etxabenea	6	Arau Subsidiarioetan, UE.3.1
	AI-R4.1 Txindokipe	6	HAPOan
	AI-R6.1 Bekozelai	16	Arau Subsidiarioen aldaketa (2009-03-17 Foru Agindua, 5 zk. GAO, 2009.01.11)
Zuzkidura-jarduketak	AD-R4.1 Etxabenea	6	HAPOan
	AD-R6.1 Bertuesa	2	Arau Subsidiarioetan, UE.9.1
Jarduketa bakartuak	Jatorria: AIU-8, AA-R2.1 eta AAR-2.2 Ibarguren Azpi	48	Arau Subsidiarioen aldaketa (2012-06-12 Foru Agindua, 129 zk. GAO, 2012.07.06)
	Guztira	105	

2. Ingurumen Sailak 2009ko otsailaren 4an egindako txostenaren arabera (l. eranskinean jaso da), gaur egun indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen aurreikuspenak eta une horretan eskura zeuden datu estatistikoak kontuan hartuta, Planaren bizitegi-eskaintzak gutxienez 118 eta gehienez 178 etxebizitzaren artean egon behar zuen.

3. Plan Orokorraren barruan 105 etxebizitzako eskaintza besterik ez dagoen arren (hortaz, txosten horretan finkatutako minimoa baino hamaika gutxiago), Udalaren ustez eskaintza hori mantentzea justifikatzen duten hainbat inguruabar ematen da:

a) Gipuzkoan eta Euskal Autonomia Erkidego osoan etxebizitza-eskaeraren gaur egungo egoerak erakusten du berregokitu behar direla Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan finkatutako eta Goierriko Lurralde Plan Partzialean zehaztutako irizpideak, bizitegi-kuantifikazioari dagokionez 4/2016 Dekretuak ezartzen duen moduan –4/2016 Dekretua, urtarrilaren 19koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onesten dituen Dekretua aldatzen duena–.

b) Planaren ordenantzek –bere helburuetako baten arabera– bizitegi-eraikuntza hobeto aprobetxatzen laguntzen dute. Horretarako, gaur egungo ordenantzak aztertzen dira, etxebizitza bat baino gehiago egiteko orain partzialki soilik okupa daitezkeen eraikuntza ugartan. Praktikan, etxebizitzaren eskaintza handituko da, baina ezin da zenbatu neurri horren bitartez lortuko diren etxebizitzaren kopurua.

c) Azkenik, hutsik dauden etxebizitzaren kopurua oso handia da: 242, 2011ko erroldaren arabera. Horrek, era berean, bizitegi-eskaintza handia adierazten du.

d) Bestalde, Zaldibiako hirigunearen inguruan kokatutako lur-eremuen topografiak zailtasun objektiboak ditu garatzeko, memoria honetako 4. kapituluari adierazten den bezalaxe. Garapen horiek paisaia izango luketen eraginez gain, haren irisgarritasunerako beharrezkoa izango litzatekeen obra zibilarren kostuak ikusita, garapenak ekonomikoki bideragarriak izango badira, etxebizitza ugari eraiki beharko litzateke.

6.3.2. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAREN AURREIKUSPENAK

1. **Bizitegi-lurzorua.** Aurreko atalean jasotako bizitegi-eskaintzaren barnean hartzen da jarduketa integratuen eta zuzkidura-jarduketaren artean banatutako hurrengo lurzorua, kasuak kasu adierazten den sestra gaineko eraikigarritasunarekin.

	Eremuaren azalera	Etxebizitzarako azalera eraikigarria (sestra gainea)	m ² s/m ² gordin
AI-R1.1 Ermentari	654	1.612	2,4
AI-R1.2 Olano Seroretze	592	1.371,34	2,3
AI-R3.1 Etxabenea	1.498,5	817,5	0,5
AI-R4.1 Txindokipe	858	720	0,8
AI-R6.1 Bekozelai	2.143	1.701,2	0,7
AD-R3.1 Etxabenea	1.207	729	0,6
AD-R6.1 Bertuesa	311	300	0,9

2. **Jarduera ekonomikoetarako lurzorua.** Planean erabilera horietarako lurzoru berriak aurreikusten ez diren arren, bertan dauden industria-zona batzuk zaharkituak geratu dira. Hortaz, beharrezkotzat jo da horiek berregituratzea eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea. Horren haritik, Bilore 1. sektorea eta Urtesabel Azpi 2. sektorea identifikatu dira.

3. Gainera, gauzatu ez den egungo Arau Subsidiarioen UE-9.1 unitatea mantentzen da (HAPOan AI-l6.1 Tokigoxo gisa mugatu da), eta bertan dagoen industria-pabiloi bat handitzea aurreikusi da, AI-l6.2 lurrelan bidez.

4. Hurrengo taulan biltzen dira jarduera ekonomikoetarako aurreikuspenak.

	Eremuaren azalera	Azalera eraikigarria (sestra gainea)	Okupazioa
1. Bilore sektorea	22.400	25.000	Plan Partzialak bete beharko du
2. Urtesabel Azpi sektorea	23.903	15.000	
AI-l6.1 Tokigoxo	3.450	1.267,5	0,36
AI-l6.2 lurrelan	1.301	1.008,8	0,77
ZALDIBIAKO ESKAINTZA OSOA	51.054	42.276,3	0,82

6.3.3. LEGEZKO ESTANDARRAK BETETZEA

1. **Eraikigarritasunaren mugak.** Aurreko ataleko taulan ikus daitekeen moduan, bizitegi-erabilerako hiri-lurzoru finkatu gabea, 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako eraikigarritasun maximoko (2,3 m²/m²) eta minimoko (0,4 m²/m²) mugak betetzen dira, AI-R1.1 Ermentarin izan ezik. Kasu horretan 2012ko ekainaren 12ko Diputatuen Kontseiluaren Erabaki bidez (GAO 129 zk., 2012.07.06) onartutako Arau Subsidiarioen 6. Aldaketan ezarritako eraikigarritasuna mantentzen da.

2. Era berean, hiri-lurzoru finkatu gabea, eta jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarrian, eraikuntzak eremuaren edo sektorearen % 30 baino gehiago okupatuko du, hurrenez hurren.

3. **Espazio libreen sistema orokorra.** 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritako estandarrak kalkulatzeko, kontuan hartu beharrekoa:

4. 2/2006 Legearen 78. artikuluen arabera, Espazio Libreen Sistema Orokorreko azalera biztanleko 5 m² izan beharko du gutxienez, planean aurreikusitako eraikigarritasunerako bizitegi-erabilerako 25 m² eraiki bakoitzeko biztanle bat kontuan hartuta.

5. Biztanleria potentziala kalkulatzeko, hau hartzen da kontuan:

a) Udalerriak, gaur egun, 1.574 biztanle ditu (2015eko datuak).

b) Planean aurreikusitako bizitegi-garapenen eraikigarritasuna honela banatzen da:

c) Jarduketa integratuak 6.222,02 m²
Zuzkidura-jarduketak 1029,00 m²
Jarduketa bakartuak 4.107,32 m²
Guztira 11.358,34 m²

d) Biztanle bakoitzeko 25 m² kalkulatu, 454,33 biztanle lirateke.

e) Beraz, Espazio Libreen Sistema Orokorreko estandarra finkatzeko 2.028,33 biztanle (1.574 + 454,33) hartu behar dira kontuan.

6. Ondorioz, Espazio Libreen Sistema Orokorren azalera minimoak 10.141,6 m² izan behar du; 2.028,3 biztanleko populazioari 5 m² aplikatzearen emaitzazkoa.

7. Planean aurreikusitako Espazio Libreen Sistema Orokorreko sarearen barnean hartzen dira ondoren adieraziko diren azalerak. Horien guztizkoak legeak eskatutako kopurua gainditzen du.

Plaza Nagusia (Udaletxea eta ingurunea)	2.120 m ²
Olalde parkea	21.358 m ²
Berdegunea hilerriaren ondoan	223 m ²
Guztira	23.701 m ²

8. **Bizitegi-erabilerako finkatu gabeko hiri-lurzoruko zuzkidura-erreserbak**, 123/2012 Dekretuaren 6.3. artikulua arabera, estandarrak eraikigarritasun-gehikuntzaren gainean kalkulatu dira.

9. Izartxo bat jarriko da eremuaren hirigintzako ezaugarriek edo okupazio-mailek Dekretu horretako 6. artikuluan aurreikusitako estandarrak zehatz-mehatz betetzen uzten ez duten kasuetan, edo betetzen oso zailak diren kasuetan. Kasu horietan, Dekretu horretako 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, HAPOaren antolamendu xehatuak haren monetarizazioa aurreikusten du.

10. Ondorengo taulan nagusiki bizitegiko erabilera-zuzkidurako jarduketa eta jarduketa integratu bakoitzetik, Planean aurreikusitako erreserbak eta hiri-lurzoruko azalera biltzen dira.

	AI-R1.1	AI-R1.2	AI-R3.1	AI-R4.1	AI-R6.1	AD-R3.1	AD-R6.1
Azalera	654 m ²	592 m ²	1.498,5 m ²	858 m ²	2.143 m ²	1.207 m ²	311 m ²
Sestra gaineko hirigintza- eraikigarritasunaren gehikuntza	434 m ²	143,33 m ²	817,5 m ²	59,3 m ²	744 m ²	0 m ²	300 m ²
Toki-sistemen sareko espazio libreak	*98 m ²	*88,8 m ²	686 m ²	387 m ²	350 m ²	*181 m ²	50 m ²
Toki-sistemen sareko zuzkidura publikoak	86,8 m ²	28,66 m ²	163,5 m ²	11,86 m ²	148,8 m ²	0 m ²	50 m ²
Partzela pribatuko aparkalekuak	6	9	9	6	11	6	4
Zuhaitzak	16	9	6	6	16	0	2

11. Hurrengo taulan hiri-lurzoruko zuzkidura-jarduketetan eta jarduketa integratuetan aurreikusitako erreserbak eta legeko estandarrek lortzen dituzten balioak alderatzen dira.

	Jarduketa integratuen eta zuzkidura-jarduketen kuantifikazioa		Espazio libreen toki-sarea		Toki-sistemen sareko zuzkidura publikoak		Partzela pribatuko aparkalekuak		Zuhaitzak	
	AI eta AD jarduketen eremua	Sestra gaineke hirigintza-eraikigarrit. gehikuntza	AI edo ADen eremuaren % 15eko legezko minimo estandarra	HAPOaren aurreikusp.	Sestra gaineke eraikitako 5m ² /25m ² legezko minimo estandarra	HAPOaren aurreikusp.	Sestra gaineke eraikitako 0,35 plaza/25m ² legezko minimo estandarra	HAPOaren aurreikusp.	1 zuhaitz/ etxebizitza (AI) edo 1 zuhaitz/100 m ² (AD)	HAPOaren aurreikusp.
AI-R1.1	654 m ²	434 m ²	98 m ²	0 m ² (*)	86,8 m ²	86,8 m ²	6	6	16	16
AI-R1.2	592 m ²	143,33 m ²	88,8 m ²	0 m ² (*)	28,6 m ²	28,6 m ²	2	9	9	9
AI-R3.1	1.498,5 m ²	817,5 m ²	224 m ²	686 m ²	163,5 m ²	163,5 m ²	9	9	6	6
AI-R4.1	858 m ²	59,3 m ²	128,7 m ²	387 m ²	11,86 m ²	11,86 m ²	1	6	6	6
AI-R6.1	2.143 m ²	744 m ²	321,45 m ²	350 m ²	148,8 m ²	148,8 m ²	10	11	16	16
AD-R3.1	1.207 m ²	0 m ²	181 m ²	0 m ² (*)	0 m ²	0 m ²	0	6	0	0
AD-R6.1	311 m ²	300 m ²	46,65 m ²	50 m ²	50 m ²	50 m ²	4	4	2	2

6.4. KUDEAKETARI ETA ARAUDIARI BURUZKO IRIZPIDEAK.

6.4.1. PLANGINTZAREN GARAPENARI ETA KUDEAKETARI DAGOKIENEZ

a) Proposatutako hiri-lurzoruan aurreikusitako bizitegi-garapena zehatz-mehatz antolatzen du HAPOak, eta jarduketa integratuen eta zuzkidura-jarduketan bidez kudeatuko da. Horren haritik, bizitegi-lurzoruan zein industria-lurzoruan:

a.1) Jarduketa Integratu gisa mantendu dira Arau Subsidiarioetako gauzatze-unitateak –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearekin bat etorritik–.

a.2) Eraikuntza finkatua duten partzelak aztertu dira, eta, horrela, zehaztu da zer kasutan izan den komenigarria finkatutakoa baino eraikigarritasun handiagoa onartzea, iraunkortasun- edo suspertze-arrazoien ondorioz. Kasu horietan zuzkidura-jarduketak aurreikusi dira.

b) Berrantolatu behar direla ikusi den jarduera ekonomikoen eremuei dagokienez, hau da, Bilore eta Urtesabel-Azpi eremuei dagokienez (Arau Subsidiarioen gaur egungo identifikazioan AIU-5 eta AIU-6, hurrenez hurren), eremu horiek ez dituzte betetzen hiri-lurzorurako 2/2006 Legearen 11.1. artikuluan –lurzoruari eta hirigintzari buruzkoan– eskatzen diren baldintzak, bertan dauden eraikuntzaren eta urbanizazioaren ezaugarriengatik. Beraz, lege horren 14.1.b) artikulua araberak, urbanizagarri gisa sailkatzea proposatu da.

c) Plan Orokorrean aurreikusi da horien garapen eta antolamendu xehatua Plan Partzialen bidez gauzatzea, sektore horietako bakoitzerako dagokion egitura-antolamendua finkatuta. Dena dela, Plan Orokor honetako planoetan Urtesabel-Azpi eremurako orientazio moduko antolamendu posible bat jaso da.

6.4.2. AURREIKUSPEN ARAUEMAILEEI DAGOKIENEZ

a) Plan Orokorrean Araudia gaur egungo Arau Subsidiarioen zehaztapenetan oinarritu da. Eduki horretatik aldendu da, indarrean dagoen legeriara egokitzeak eskatu duenean edo Plan berriak aurreikusitako antolamenduak eskatu duenean.

b) Araudia honako titulu hauetan banatuko da:

b.1) Hirigintza Araudi Orokorra titulu bakarrean garatzen da, eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean indarraldia, garapena eta gauzatzea arautzen dituzten xedapenak barne hartuko ditu –lurzoruaren hirigintza-erregimenaren oinarriak finkatzen dituztenak eta Araudi Partikularrean erabilitako baldintzak definitzen dituztenak–.

b.2) Araudi Partikularra Hiri Lurzoruari, Lurzoru Urbanizagarriari, Lurzoru Urbanizaezinari eta Ondare historiko-artistikoa babesteari buruzko lau titulutan garatuko da. Horietako bakoitzean egiturazko zehaztapenak kapitulu bakar batean bilduko dira. Hartara, argi eta garbi bereiziko dira xehatuetatik.

b.3) Hiri-lurzoruan eraikuntzek bete behar dituzten baldintzak zehazteko, honako mekanismo hau erabiliko da: (1) Hiri-lurzoruko eremu eta lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzerako hirigintza-fitxa banakatuen bidez zehaztuko da zein tipologia (edo tipologiak) erabil daite(z)keen, baita kasu bakoitzean aplikatzekoak diren parametro kuantitatiboak ere. Eremuak NOR 1.2 egitura-antolamenduko planoan definitzen dira eta tipologiak NOR 2.1 eta 2.2 erabilera-planoetan. (2) Tipologia bakoitzarekin ordenantza bat lotuta dago. Ordenantza horien barnean daude tipologia bakoitzak bete behar dituen baldintza formalak, egiturazkoak eta estetikoak.

6.4.3. ORDENANTZA ESPEZIFIKOAK

a) Oraindik kontserbatzen den hiriguneetako arkitektura tradizionala mantentzea ziurtatzeko, Ordenantza jakin batzuk finkatu dira Hiri Lurzoruaren Araudi Partikularrean barnean. Ordenantza horiek baldintza zehatzak dituzte, bolumenari, estalki motari, eta baoen eta materialen antolaketari eta proportzioari dagokienez.

b) Azken batean, Goierriko arkitektura tradizionalaren oinarritzko elementu finkoak identifikatu eta bultzatzea da kontua; aldi berean, eraikuntzei gaur egungo bizitzaren berezko ezaugarri funtzionalak eta bizigarritasunekoak zailduko dizkieten baldintzak ezartzea saihestuko dira.

c) Ordenantza horiek aplikatuko zaizkie handitze-lanei eta obra berriei zein NOR 2.1 eta 2.2 planoetan grafiatutako eremu tradizionalaren mugaren barruan dauden eraikuntzen birgaitzei. Ordenantzak erabileren planoan biltzen diren bizitegi tipologien ordenantzetako bakoitzaren amaierako atal batean biltzen dira.

6.4.4. BABES-KATALOGOA

1. 2/2006 Legearen 76. artikuluan aurreikusitako babes-katalogoa Babes Araudiarekin osatzen da. Bertan, Katalogoko ondasunetako bakoitzari aplikatzekoa zaion erregimena barnean hartzen da.

2. Udalak behin-behineko onartu duen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari buruzko txostena egin du Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak. Txosten horren ondoren, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak dagokion kultura-ondareari buruzko txostena jaulki zuen, 2017ko maiatzaren 15ean. Planaren dokumentazioan ebatzi da txosten horren edukia, ondoren adieraziko den moduan eta txostenak berak adierazten dituen zenbakizko gako berekin.

3. Txosten lotesleari dagokionez:

a) Iparragirre baserrirako I. mailako babes-erregimena ezarri da, eta bertan zaharberritze kontserbatzaileko lanak baimentzen dira. Babesa ez da fatxadara mugatzen, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onarpeneko Katalogoan aditzera ematen zen moduan. Ondasunaren ingurua ere barne hartu da fitxan, Kulturako sailburuaren 2005eko maiatzaren 24ko Aginduan ezartzen den bezalaxe.

b) Lurraldearen planoetan, Dekretuko 3. zona grafiatu da, Gipuzkoako estazio megalitikoak deklaritzen dituen eta ez monumentu megalitiko isolatuak soilik, behin-behinean onartutako Hiri Antolamenduko Planean agertzen den moduan.

c) Baldintzatzaile gainjarriak ustezko arkeologia-eremuak ez ezik, arkeologia-ondasunak ere biltzen ditu.

d) Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean 189.2.b) artikulua zuzendu da. Ezabatu da Udalak ustezko arkeologia-eremuetan baimentzea sustatzaileak aurkeztu beharreko azterketa arkeologikora beharrezko lanak egiteko aukera.

4. Gomendioei dagokienez:

a) I. eranskinean barnean hartzen diren ondasunak berraztertu dira, eta Katalogoan sartu dira behin-behinean onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumentazioan barnean hartu ez ziren ondasun batzuk.

b) Dena dela, adierazi da honako ondasun hauek ez direla Katalogoan barnean hartu behar, kasuan-kasuan ezartzen diren arrazoiak tarteko:

38. Toki Alai pilotalekuak izan dezakeen interes etnografikoaz gain, ematen du pilotalekua babesteko ez dela behar kultura-intereseko ondasunetarako aurreikusten denaren moduko babesa; izatez, pilotalekuaren paretak hainbatetan berreraiki dira. Hartara, ez du ematen aplikatu behar direnik 317/2002 Dekretuan aurreikusten diren birgaitzeko jarduketak babestuak.

39. Plazako pilotaleku librearen izaera Toki-Alai pilotalekuaren izaeraren antzekoa da, baina interes berezia du elizaren albo bateko fatxada baten ondoan kokatuta egoteak; dena dela, fatxada hori elizaren parte gisa babestuta dago.

45. Udaletxea. Gaur egungo eraikina askieza da udaletxe gisa bete beharreko eginkizunetarako, eta eraikinaren bolumenak ez du aukerarik ematen behar bezalako egokitzapena egiteko. Udala aspalditik jabetu da egoera horri konponbidea emango dion beste eraikin bat eraiki behar dela.

37. Bilore. Hamar urte baino gehiago da fabrika zaharra abandonatu zutenetik; zatiak erori dira eta bertako txatarra lapurtu dute. Gaur egun, egoera arriskutsuan dago eta

bertan garatu zen jarduera ere kutsatzailea zen. Gainera, produkzioa uzteko modua kontuan izan behar da, sozietate jabeak porrot egin baitzuen.

c) I. babes-mailaren erregimena aldatu da, eta, hartara, zaharberritze zientifikoko eta kontserbatzaileko jarduketak soilik baimentzen dira.

d) II. babes-mailako erregimena zabaldu da, finkatzeko lanak ere barnean hartuta.

Zerrendak berregiteari dagokionez: I. babes-maila aurreikusi da Katalogoan sartzen diren ondasun higiezin guztietarako, baita txostenaren I. eranskinean sartzen diren monumentu deklaraturako higiezineterako edo monumentu deklaratzeko proposaturako ondasunetarako.

Hala ere, I. eranskinak udal-babeserako proposaturako ondasun higiezinetan nahiago izan da balizko jarduketak egokitzea inguruabar guztiak kontuan hartuta: balio arkitektonikoa eta kulturala, gaur egungo erabilera, eraikuntzaren egoera, eta abar. Helburu horrekin, higiezin babestu bakoitzari egokien jotzen den II. edo III. babes-maila esleitu zaio, eta, batzuetan, Katalogoaren fitxan berariazko babesa hartu da barnean.

e) Ausa Gazteluko arkeologia-eremua gehitu da Katalogoan, V. babes-mailarekin, eta arkeologia-eremuen eta ustezko arkeologia-eremuen baldintzatzaile gainjarria.

7. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN INDARRALDIA ETA AZTERKETA

1. Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean sartuko da, Gipuzkoako Foru Aldundiak behin betiko onartu eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren.

2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko uztailaren 20ko 2/2006 Legearen 102. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Orokorra gainbegiratu beharko da Planak ezarritako egitura-antolamendua berriro osorik aztertu behar denean. Era berean, haietan eragina duten lurralde-antolamenduko tresnen zehaztapen lotesleek hala eskatzen dutenean ere gainbegiratu beharko da.

3. Kasu horiek alde batera utzita, plangintzaren aldaketen bidez gauzatu ahal izango da planaren edukien berrazterketa, lege horren 103. artikuluan aurreikusten den moduan.

Donostia, 2018ko apirilaren 30a

Talde idazlea

José Luque



Izaskun Aseginolaza



I. ERANSKINA.

LURRALDE-ANTOLAMENDUAK AURREIKUSTEN DUEN BIZITEGI-ESKAINZA

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Plangintza Sailak, 2009ko otsailaren 4ko txostenean jakinarazten du zer muga errespetatu behar dituen Planaren bizitegi-ahalmenak, betiere Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen eta Goierriko eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren arabera. Zehazki, hauek dira bizitegi-eskaintza zehazten duten osagaietako bakoitzerako erabilitako balioak:

C1: 1. OSAGAIA. LURRALDE-EREDUAREN ERAGINAK:	0 etxebizitza
C2: 2. OSAGAIA. HAZKUNDE DEMOGRAFIKOA	
Oinarrizko biztanleria, 2009. urteari dagokiona	OB=1.428
Urteko hazkunde-tasa (2001/2009)	UHT= -% 0.0054
Horizontean (2017) zenbatetsi den biztanleria	HB= OB (1 +UHT) ⁸ =1.368
2017rako zenbatetsitako hazkunde demografikoa	HB-OB = -60
2019rako zenbatetsitako familiako batez besteko tamaina	FBBT=2,35
Etxebizitza-premia	HD/FBBT=-26
2. osagaia guztira	0 etxebizitza
C3: 3. OSAGAIA. FAMILIA-EGITURAREN ALDAKETA	
Etxebizitza berrien premia: OB (2009) / FBBT (2017) =	56 etxebizitza
C4: 4. OSAGAIA. ESKAINTZAREN ZURRUNTASUNAREN ZUZENKETA	
Zurruntasun-koefizientea	ZK= 0,20
C4 = (2009 etxebizitza okupatuak + C2 + C3) x ZK	121 etxebizitza
C5: 5. OSAGAIA. BIGARREN ETXEBIZITZA	
Bigarren etxebizitzaren koefizientea	1,00
(C2 + C3 + C4)= 178	
(C2 + C3 + C4) x (BEK-1) X 0,5 = 0	0 etxebizitza
PLANGINTZAK ESKAINI BEHARREKO ETXEBIZITZA KOPURU MAXIMOA	
C1 + C2 + C3 +C4 +C5 =	178 etxebizitza
PLANGINTZAK ESKAINI BEHARREKO ETXEBIZITZA KOPURU MINIMOA	
C1 + C2 + C3 +0,5*C4 +C5 =	117 etxebizitza

**ZALDIBIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN
IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA**

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO

TALDE IDAZLEA: JOSÉ LUQUE VALDIVIA - IZASKUN ASEGINOLAZA BRAGA – LANKIDEAK: NUÑO
MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA – LEGE AHOLKURITZA: GABINETE JURÍDICO EKAIN –
INGURUMEN AHOLKURITZA: JON ASEGINOLAZA BRAGA

2017-KO ABENDUA

AURKIBIDEA

1. HELBURUA ETA METODOLOGIA	3
2. ABIAPUNTUKO DATUAK	4
2.1. Biztanleriaren eta etxebizitzaren balioespena	4
2.2. Gaur egungo diru-sarrerak	5
2.2.1. Lurraren kontribuzioa	5
2.2.2. Ekonomia Jardueren gaineko Zerga (EJZ)	5
2.2.3. Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zerga (TMIZ)	5
2.2.4. Jabari publikoko lurzoruen okupazioa.	6
2.3. Gaur egungo gastuak	6
3. PLANAREN AURREIKUSPENAK GAUZATUTA AURREIKUSITAKO GASTUEN ETA DIRU-SARREREN GEHIKUNTZA	7
3.1. Diru-sarreraren gehikuntza	7
3.1.1. Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga	7
3.1.2. TMIZ eta EJZ	7
3.1.3. Lurzoruen okupazioa.	7
3.2. Iraunkortasun ekonomikoaren amaierako balantzea	8
ERANSKINA	9

1.1. HELBURUA ETA METODOLOGIA

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1.f) artikulua ezartzen duenez, "Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria" bat sartu behar da ingurumen-arloko baterako ebaluazioa egin behar zaien hirigintza-planek bildu behar dituzten dokumentuen artean.

2. Artikulu horrek azterketa hau aipatzean, 2/2008 Legegintzako Dekretu bidez onartutako Lurzoruaren Legearen Testu Bateginaren 15.4. artikulua bildu eta garatzen du. Bertan adierazten denez, urbanizazio berriko jarduketak antolatzekeo tresnetan, urbanizazioa erreformatu edo berritzekoetan eta zuzkidurako jarduketetan, iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat erantsi behar da. Txosten edo memoria horretan, berriz, beharrezko azpiegiturak ezartzearen eta mantentzearen eraginpean dauden Ogasun Publikoetan jarduketak izango duen inpaktua haztatuko da, edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzea eta egitea, baita produkzio-erabileretara zuzendutako lurzoruen askitasuna eta egokitzapena ere.

3. Horren ondorioz, ogasun publikoen gaineko eragina ez ezik, produkzio-lurzorua gutxitzeak lurraldearen —kasu honetan, udalerriko lurraldearen— iraunkortasunean izan dezakeen eragina ere hartu behar du aintzat azterlan horrek.

4. Planaren aurreikuspenen arabera, batez ere Udal Ogasunean eragingo du, ekipamendu berriak aurreikusten ez direlako.

5. Iraunkortasun ekonomikoa aztertzeko, eta Udalak arreta eskaintzen dion biztanleriak gora egin duenez, Planean aurreikusitako hiri-garapenak gauzatzeak eragingo duen udal-aurrekontuaren kontu-sailak hartu beharko dira kontuan. Beraz, azterketa honetarako oinarritzko datu bat da Planean aurreikusitako etxebizitza berrien kopurua, baita etxebizitza hauetan bizi daitezkeen pertsonen kopurua balioztatzea ere.

6. Diru-sarrerei dagokienean, dagozkien legealdietan aurreikusitako udal-zergen bilketak gora egingo duela hartu beharko da kontuan. Zehazki: Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga eta Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergak; Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zerga; Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga eta Lurzoruaren Okupazioaren gaineko Hornikuntza Konpainien Zerga.

7. Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari (OHZ) dagokionez, uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauaren 12. artikulua ezartzen duenez, katastro-txostena berrikusi egin behar da hirigintza-plangintzak edo beste inguruabar batzuek dauden katastro-balioen eta udalerrian kokatutako ondasun higiezinaren merkatuko balioen artean alde nabarmenak daudela agerian uzten dutenean, baita landa-lurak bestelako lur bihurtzen direnean ere.

8. Hortaz, lurzoruen sailkapen berriak eta plangintzak onartuta etorkizunean etxebizitzak eta industria-erabilerarako nabe berriak eraikitzeak OHZgatiako diru-sarrerak areagotzea ekarriko dute. Lurzoruaren balorazio berriaren ondoriozko gehikuntza eraikuntzak egiten doazen neurrian gertatuko da.

9. Gerta daitezkeen diru-bilketaren gehikuntza balioesteko, aurreikusitako hiri-garapenaren eraginpeko partzela guztiek (hiritarrak edo landatarrak) gaur egun duten kontribuzioaren balioa, alde batetik, eta Plan Orokorra onartu eta etxebizitzak eraiki ondoren lurzoru horri berari dagokion balioa, bestetik, kalkulatu beharko dira.

a) Gaur egungo kontribuzioaren kalkulua Gipuzkoako katastroaren web-orritik egin daiteke zuzenean.

b) Plana onartu ondoren, lurzoruen erabilera- eta aprobetxamendu-baldintzak aldatzen direnez, katastro-balorazio txostena aztertu beharko da. Bestalde, plangintza gauzatuta eta orube berriak eraikita, planak jarduketa integratuen eta zuzkidura-jarduketan barne eta AIU.8 Ibaguren-Azpi hirigintzako esku-hartze eremuaren barne hartzen dituen lurzoruaren katastro-balioa handituko da.

c) Bi kasuetan (a eta b) aplikatu behar den zerga-oinarriari Udalak ezarritako karga aplikatu beharko zaio.

10. Ekonomia-jardueren gaineko zerga (EJZ), apirilaren 20ko /1993 Foru Dekretu Arauemaileak arautzen du (Dekretu horrek Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergei buruzko martxoaren 8ko 2/2005 Foru Arauak aldatzen duen Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren Testu Bategina onartzen du).

11. Zerga honen gaur egungo diru-bilketari dagokionean, biztanle-kopuruak gora egin duelako alda daitezkeen epigrafetan sartutako jarduerak (merkataritza, sukaldaritza, hainbat zerbitzu, zerbitzu finantzarioak, profesional liberalak...) hartzen dira kontuan. Era horretan, biztanle bakoitzeko diru-sarrera ratio bat balioesten da, eta ratio hori aurreikusitako biztanle-kopuruaren gehikuntzari aplikatuko zaio.

12. Trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga (TMIZ), Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 14/1989 Foru Arauak arautzen du (foru-arau hori Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergei buruzko martxoaren 8ko 2/2005 Foru Arauak aldatu du).

13. Zerga honen ondoriozko diru-sarreraren gehikuntza kalkulatzeko, ibilgailu-moten arabera xehatuta 2014an zerga honen bidez bildutako diruan oinarritzen dira. Biztanle-kopuruaren gehikuntza eta herrian dauden ibilgailuen gehikuntza loturik egongo dira.

a) Balioespen hau ahalik eta zuzenena izateko, zerga hau autoen, ziklomotorren eta motozikleten atalean bakarrik aldatuko dela pentsatzen da, furgoneten, traktoreen, autobusen edo kamioien kopuruak bere horretan jarraitzen duen bitartean.

b) Era horretan, aurreikusitako biztanleria berriari aplikatuko zaion biztanle bakoitzeko batez besteko diru-sarrera (autoei, motozikletei eta furgonetei buruzkoa) balioetsi daiteke.

14. Hornidura-konpainiek lurzorua okupatzea; telekomunikazioen kasuan, lurzoruaren okupazioa Telekomunikazioetako Operadoreek Udal Zergak Ordaintzeari buruzko azaroaren 10eko 5/1998 Foru Arauaren mende dago (foru-arau hori apirilaren 6ko 2/2004 Foru Arauak aldatu du), eta udalerrian dituen diru-sarrera gordinen % 1,9 da. Beraz, diru-sarrera hauek ere eraikitako etxebizitza berrien neurrian handituko dira. Horretarako, etxebizitza bakoitzeko batez besteko diru-sarrera kalkula daiteke. Kopuru hori Planean aurreikusitako etxebizitzekin biderkatuko da.

15. Halaber, kontuan hartzen da Hiri Lurren Balio Gehitzearen gaineko Zergaren (gainbalioaren) eragina —zerga hori Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 16/1989 Foru Arauaren mende dago, eta arau hori Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergei buruzko martxoaren 8ko 2/2005 Foru Arauak aldatu du—. Unitatea gauzatzen hastean edo emaitzazko orubearen edo etxebizitzaren salmentarekin behin bakarrik gertatuko dela kontuan hartuta; iraunkortasuna kalkulatzeko ez da kontuan hartuko.

16. Era berean, azterketa honetan ez dira kontuan hartuko eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergari (EIOZ) —uztailaren 5eko 15/1989 Foru Araua, Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zergari buruzkoa, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergei buruzko martxoaren 8ko 2/2005 Foru Arauak aldatzen duena— lotutako diru-sarreraren azterketak, eraikinak eraikitzeke unean bakarrik jasotzen direlako.

17. Garapen berriek eragin ditzaketen gastuen gehikuntzaren azterketa osatzeko, 2014, 2011 eta 2006ko udal-aurrekontuak aztertzen dira, biztanle bakoitzeko gastu-ratio batzuk eskuratzeko helburuarekin.

2. ABIAPUNTUKO DATUAK

2.1. BIZTANLERIAREN ETA ETXEBIZITZEN BALIOESPENA

1. Planean onartutako etxebizitza berrietan bizi ahal izango liratekeen biztanleak balioesteko, familiako batez besteko tamaina (FBBT) hartu beharko da kontuan. FBBTa biztanle-kopurua eta etxebizitza nagusien kopuruaren arteko zatiketaren emaitza da.

2. Ondorengo taulan Estatistikako Institutu Nazionalaren eskuratutako 1991., 2001. eta 2011. urteei buruzko datuak biltzen dira.

	etxebizitzak				biztanleria	FBBT	Hazkunde-tasa
	nagusiak	ez nagusiak	hutsak	guztira			
1991	-	-	-	595	1.582		
2001	518	30	144	692	1.490	2,87	
2011	624	45	90	760	1.505	2,41	-16,03%

3. Gaur egungo etxebizitzaren kopurua kalkulatzeko, 2011an zeuden 760 etxebizitzetara orduz geroztik eraiki diren 30 etxebizitzak gehitu behar zaizkie. Beraz, 2014an Zaldibian 790 etxebizitza daude guztira.

4. Udal Plan Orokorrean beste 105 etxebizitza eraikitzeak aukera dagoenez, guztira, 895 etxebizitza izango lirateke.

5. Biztanle-kopuruari dagokionean, INEren datuen arabera, 2014an 1558 biztanle zeuden.

6. Datu horiek kontuan hartuta esan daiteke, urteetan FBBT murriztu dela. Gainera, Plan Orokorrearen etxebizitza eskeintza kalkulatzeko 2,35 balorea izan da kontuan; memoria honetan erabiliko dene rreferentzia balorea. Hortaz, azkenean balioetsitako biztanleria-kopurua 1.805 denez, 247 biztanleko gehikuntza emango litzateke.

2.2. GAUR EGUNGO DIRU-SARRERAK

2.2.1. LURRAREN KONTRIBUZIOA

1. Plan Orokorra aurreikusitako garapenen barne hartutako partzela bakoitzaren gaur egungo katastro-balorazioko txostenaren balioa lortu da. Metodologian adierazten den moduan, balio hauek Gipuzkoako katastroaren web orri ofizialetik hartu dira. Ibarren Azpi eta Urtesabel Haundi bezalako jarduketak batzuetan ez dago partzela batzuen katastroko balioen inguruko datu zehatzik. Kasu horietan balioak aintzat hartu dira antzeko ezaugarriak dituzten beste partzela batzuen balioak kontuan hartuz.

2. 2014. urteko ordenantza fiskaletatik hiri-lurzoruari (% 0,222 eta % 0,4 industria-lurzorurako) zein lurzoru landatarrari (% 0,443) aplikatzekoak zaizkien zergak ateratzen dira. Ondorengo taula honetan zerga honen bidez gaur egun bildutako dirua zehazten da, landa-lurzorurik ez dagoela kontuan hartuz:

	Katastro-balioa	Sarrerak
Hiri-kontribuzioa	2.278.739,26 €	5.058,80 €
Industriako hiri-kontribuzioa	70.912,47 €	283,65 €

5.342,45 €

3. Eranskinean taula xehatu bat erantsi da. Bertan, Planaren aurreikusten diren jarduketetan barne hartutako partzelak eta hauen katastro-balioak zehazten dira.

2.2.2. EKONOMIA JARDUEREN GAINEKO ZERGA (EJZ)

2011. eta 2014. urteetako EJZaren kontu-sailaren guztizko diru-sarrerak erabiltzen dira. Kontzeptu hauengatik 13.509,34 € eta 19.665,62 € bildu ziren hurrenez hurren. Beraz, KPIa eguneratu ondoren, 10,92 €/bizi. batez beste.

2.2.3. TRAKZIO MEKANIKOKO IBILGAILUEN GAINEKO ZERGA (TMIZ)

1. 2014. urtean zerga honen diru-sarreretatik –ibilgailu-motaren arabera xehatuak– abiatzen da. Ondoren, ibilgailu-motaren arabera xehatutako datuak erantzen dira.

Ibilgailu-mota	Kopuru a	bildutako zerga
9hp fiskaletik beherako turismoa	12	165,9
9hp fiskaletik 11,99hp-rainoko turismoa	264	16857,98
12hp fiskalez gainerik 13,99hp-rainoko turismoa	485	55104,81
14hp fiskalez gainerik 15,99hp-rainoko turismoa	63	9904,86
16hp fiskalez gainerik 19,99hp-rainoko turismoa	104	21364,02
20hp fiskalez gorako turismoa	10	2592
ziklomotorra	43	377,11
125 zk-rainoko motorra	27	236,79
125zk-z gainerik 250zk-rainoko motorra	21	289,94
250zk-z gainerik 500zk-rainoko motorra	7	125
500zk-z gainerik 1000zk-rainoko motorra	15	897,96
125zk-tik gorako motorra	3	384,78

3. Beraz, biztanle bakoitzeko TMIZen bidezko batez besteko sarrera honela kalkulatu da: auto eta motozikleta guztien bidezko gaur egungo diru-sarrerak (108.301,15 €) biztanleen guztikoagatik zatitzen dira. Eraitza: 69,51 €/bizt.

2.2.4. JABARI PUBLIKOKO LURZORUAREN OKUPAZIOA.

I. atalean azaldu bezala, etxebizitza berriak eraikitzen eta konpainia hornitzaileek erabiltzaile berriei zerbitzua ematen dieten neurrian, zerga hau aldatu egingo da. 2014. urtean 37.628,88 € bildu dira, hau da, 47,63 €/etxeb. batez beste.

2.3. GAUR EGUNGO GASTUAK

1. 2006., 2011. eta 2014. urteetako udal-aurrekontuak hartzen dira, kontu-sail nagusien arabera multzokatuak. Gure kasuan, "ondasunen eta zerbitzuen" gastuen zein "pertsonalaren" gastuen kontu-sailak hartuko ditugu; hauek, Udal Plan Orokorrean ezarritako aurreikuspen berrien ondorioz, Udalaren gastuak handitu ditzakete. Ondorengo taulan kontu-sail hauek zehazten dira, baita horiek suposatzen duten biztanle bakoitzeko batez besteko gastua ere (2014. urterako eguneratuak):

Kontzeptua	Urtea	Gastua	2014ko KPI gastua	Bizt. bakoitzeko gast.
Ondasunak eta zerbitzuak	2006	483.985,05 €	560.454,69 €	387,59 €
	2011	486.913,21 €	500.546,78 €	332,59 €
	2014	461.070,00 €	461.070,00 €	295,94 €
Langileak	2006	546.151,23 €	632.443,12 €	437,37 €
	2011	640.397,74 €	658.328,88 €	437,43 €
	2014	697.100,00 €	697.100,00 €	447,43 €

2. Datu hauen bitartez egiazta dezakegu ondasunen eta zerbitzuen gastuak asko murriztu direla azken urteetan, guztizko kontu-sailek behera eginez. Dena den, aurreikusitako biztanleriaren haunditzea kontu-sailen haunditzea suposatuko du; nahiz eta joera jeistea den 295,4 €-ko batz besteko

3. Langileen gastuei dagokienean, azken urteetan ia ez dira aldatu eta planak suposatzen duen biztanleriaren haunditzea langile berrien kontratazio ez eragitea. Beraz, planean aurreikusitakoekin ez dirudi gastuen kontu-sail honen igoera eragindo denik.

4. Urbanizazio-mota diferenteen mantentzearen inguruko datu xehatuak ez daudenez, aldameneko beste herri batzuetan kontzeptu honek eragindako batez besteko gastuak eta gai honen inguruan adituengandik bildutako datuak hartu dira kontuan kostu horiek finkatzeko:

berdeguneak	1,50 €/ m ²
bide publikoa	0,50 €/ m ²
argiteria publikoa	0,30 €/m ²

3. PLANAREN AURREIKUSPENAK GAUZATUTA AURREIKUSITAKO GASTUEN ETA DIRU-SARREREN GEHIKUNTZA

3.1. DIRU-SARREREN GEHIKUNTZA

3.1.1. ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGA

1. Metodologian adierazten den bezala, plana behin betiko onartu ondoren, etorkizunean egingo den diru-bilketa kalkulatzeko, jarduketan barne hartutako lurzoruen katastro-balio berriak balioetsi beharko dira.

2. Egindako merkatu-azterketak ikusita, honako balio hauek hartu behar dira kontuan:

a) Udalaren etxebizitza babestuetarako 2.387,18 €/m²-ko balio eraikia dute.

b) Etxebizitza libreetarako, gaur egungo higiezin merkatua aztertuz, balioa aurrekoaren antzekoa litzatekeela ondoriozta daiteke.

c) Behe-solairuko garajeei dagokienean, 568,69 €/m²-ko balioa kalkulatu da.

3. Gainera, industria-erabilerara zuzendutako hiri-lurzoruko aurreikuspenetarako, hainbat urtetan eraikitako partzelen katastro-balioak hartzen dira. Horri esker, industria-erabilerako m²-aren balioa 523,88 €/m²-ra hurbil daiteke.

4. Ondorengo taula honetan tipologia bakoitzerako aurreikusitako m² eraikiak, eraikitako m²-aren katastro-balioa eta, hiri-lurzoruan dauden ondasunei dagozkien kargak aplikatu ondoren, horrek ekarriko lituzkeen diru-sarrerak adierazten dira:

Etxebizitza mota	m ² eraikiak	eraikitako m ² -aren balioa	diru-sarrera
Etxebizitza-kontribuzioa	11.759,35 m ²	2.387,18 €/m ²	62.319,14 €
Garaje-kontribuzioa sestraperan	5.328,60 m ²	568,69 €/m ²	6.727,35 €
Industria-kontribuzioa	2.275,58 m ²	523,88 €/m ²	4.768,50 €

Guztira 73.815,01 €

5. Lurraren Kontribuzioaren sarreraren gehikuntza kalkulatzeko, 73.815,01 €ei partzela horiengatik Udalak gaur egun dituen diru-sarrerak (4.187,8€) deskontatu behar dizkiegu (2.2.1 atala). Beraz, urteko mozkinak **68.472,56 €** izango dira.

3.1.2. TMIZ ETA EJZ

2.2.2 eta 2.2.3 ataletan kalkulaturako biztanle bakoitzeko batez besteko sarreraren balioak eta, garapen guztiak gauzatu ondoren, Zaldibian balioetsitako biztanleria-kopuruaren gehikuntza kontuan hartuta, zerga hauen bidez honako diru-sarrerak gehituko lirateke:

	Bizt. bakoitzeko gaur egungo diru-sarrera	Biztanleria-gehiak	Diru-sarrera
TMIZ	69,51 €/bizt.	247	17.169,69 €
EJZ	12,92 €/bizt.	247	2.697,68 €

3.1.3. LURZORUAREN OKUPAZIOA.

2.2.4 atalean eskuratutako datuak aplikatuz eta Planak 93 etxebizitza berri aurreikusi dituela kontuan hartuz, Udalak urtean kopuru hau eskuratuko du:

	Etxeb. bakoitzeko gaur egungo diru-sar.	Etxebizitzaren gehikuntza	Diru-sarrera
Lurzoru-okupazioa	47,63 €/etx.	105	5.001,31 €

A. GASTUEN GEHIKUNTZA

Langileen gatuaren biztanle bakoitzeko batez besteko gastu-ratioak eta B.5 atalean kalkulaturako lurzoru publikoko mota diferenteak m² bakoitzeko mantentze-prezioak oinarritzat hartuta, aurreikusitako garapenen ondorio gisa gastuen honako gehikuntza hau balioetsi daiteke:

Kontzeptua	Zenbatekoa	Biztanleria/e txebizitza gehikuntza	Aurreikusitako m ² -ak	Gastua
Ondasunak eta zerbitzuak	295,94 €/bizt.	247		73.096,43 €
Lurzoru publikoaren mantentzea				
berdeguneak	1,50 €/ m ²		2.998	4.497,00 €
bide publikoa	0,50 €/ m ²		7.844	3.922,00 €
argiztapena	0,30 €/ m ²		7.844	2.353,20 €

3.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AMAIERAKO BALANTZEA

1. Udal Plan Orokorraren barne hartutako garapen-aurreikuspen guztiak eraiki eta ondorengo urteetan, Udalak sarreraren eta gastuen honako gehikuntza hau izango du urtean:

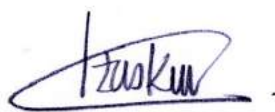
Lurraren kontribuzioa	68.472,56 €
TMIZ	17.169,69 €
EJZ	2.697,68 €
Lurzoru-okupazioa	5.001,31 €
URTEKO DIRU SARRERA GUZTIRA	93.341,24 €
Ondasunak eta zerbitzuak	73.096,43 €
Lurzoru publikoaren mantentzea	10.772,20 €
URTEKO GUZTIZKO GASTUA	83.868,66 €
URTEKO BALANTZEA	9.472,58 €

2. Aurreikusitako garapenaren, eta garrantzi txikiko jarduketaren integral eta zuzkidura-jarduketaren independenteen ezaugarriak esker, sarrerak eta gastuak pixkanaka eta modu orekatuan egin ahal izango dira; izan ere, biztanle berrientzako zerbitzuak eskaintzeak suposatuko duen gastuen gehikuntza, eragiten dituzten diru-sarrerak baino pixka bat beranduago etorriko da.

Donostia, Zaldibiarako, 2017eko abenduaren 20a



José Luque Valdivia



Izaskun Aseguinolaza Braga

ERANSKINA

Ondorengo taulan ikus daitezke, aurreikusitako garapenen barne hartutako partzelen inguruan web-etik eskuratutako gaur egungo katastro-balorazioko txostenaren katastro-balioak ikus daitezke.

Taula hau errazago irakurtzeko eta kontsultatzeko, partzelak unitateen arabera antolatzen dira:

Jarduketa	Partzela	Helmuga	Katastro-balioa	Lurzoruar en balioa	Balio eraikia	Jarduketaren barne hartutako lurzoruaen kat. bal.
BIZITEGI LURZORUA						
AI-R1.1	6965029	ORUBEA	99.196,61	99.196,61	0,00	99.196,61
	6965028	ORUBEA	85.514,32	85.514,32	0,00	85.514,32
AI-R1.2	6965003	MERKARITZA LOKALA	14.058,64	1.820,02	12.238,62	269.161,56
		TRASTELEKUA	2.294,48	1.119,59	1.174,89	
		LORATEGIA	946,62	0,00	946,62	
		MERKARITZA LOKALA	19.877,27	2.573,29	17.303,98	
		MERKARITZA LOKALA	21.770,19	2.818,34	18.951,85	
		ETXEBIZITZA	58.035,86	29.207,05	28.828,81	
		TRASTELEKUA	6.047,03	2.950,65	3.096,38	
		TRASTELEKUA	2.404,51	1.173,28	1.231,23	
		ETXEBIZITZA	35.931,74	18.082,96	17.848,78	
		ETXEBIZITZA	35.931,74	18.082,96	17.848,78	
		ETXEBIZITZA	35.931,74	18.082,96	17.848,78	
		ETXEBIZITZA	35.931,74	18.082,96	17.848,78	
	6965057	ETXEBIZITZA	49.636,70	24.980,10	24.656,60	157.785,69
		TRASTELEKUA	8.875,59	4.330,84	4.544,75	
		ETXEBIZITZA	49.636,70	24.980,10	24.656,60	
		ETXEBIZITZA	49.636,70	24.980,10	24.656,60	
AI-R3.1	6965084	ETXEBIZITZA	86.519,96	43.541,92	42.978,04	331.540,28
		ETXEBIZITZA	83.462,72	42.003,34	41.459,38	
		BILTEGIA	65.126,84	42.003,34	23.123,50	
		ETXEBIZITZA	83.462,72	42.003,34	41.459,38	
		GARAJE ITXIA	12.968,04	0,00	12.968,04	
	Ref gabe	6965084 bezelako balioak				59.678,80
AI-R4.1	6965095	ETXEBIZITZA	58.349,41	22.450,54	35.898,87	259.155,67
		BILTEGIA	49.538,64	26.185,49	23.353,15	
		TERRAZA	1.302,67	0	1.302,67	
		ETXEBIZITZA	58.349,41	22.450,54	35.898,87	
		BULEGOA	39.917,24	15.358,57	24.558,67	
		BILTEGIA	51.698,30	27.327,06	24.371,24	
AI-R6.1	6965080	GARAJE ITXIA	10.164,14	0,00	10.164,14	280.671,77
		TRASTELEKUA	21.848,80	10.661,12	11.187,68	
		ETXEBIZITZA	25.963,76	13.066,49	12.897,27	
		BILTEGIA	74.763,14	37.625,20	37.137,94	
		TRASTELEKUA	21.848,80	10.661,12	11.187,68	
		ETXEBIZITZA	55.681,32	28.022,11	27.659,21	
		ETXEBIZITZA	55.681,32	28.022,11	27.659,21	
		GARAJE ITXIA	14.720,49	0,00	14.720,49	
AD-R6.1	6966020	ETXEBIZITZA	68.669,16	23.347,34	45.321,82	20.569,86
		BILTEGIA	15.434,58	4.579,39	10.855,19	
		BILTEGIA	21.399,72	2.770,38	18.629,34	
		ETXEBIZITZA	69.174,24	23.519,07	45.655,17	

Jarduketa	Partzela	Helmuga	Katastro- balioa	Lurzoruar en balioa	Balio eraikia	Jarduketaren barne hartutako lurzoruaren kat. bal.
		BILTEGIA	15.434,58	4.579,39	10.855,19	
		GARAJE ITXIA	19.016,34	0,00	19.016,34	
AIU-8	6965122	ORUBEA	397.272,41			715.464,69
	6965123		318192,28			
JARDUERA EKONOMIKOAK						
AI-I6.1	6966023	ORUBEA	31.587,58	31.587,58	0,00	52.638,50
	6966040	6966023 bezelako balioak				
AI-I6.2	6966036	TERRAZA	18.273,97			18.273,97

**ZALDIBIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN
HIRIGINTZA-JARDUKETAK DUEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA
FINANTZIEROAREN AZTERKETA**

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO

TALDE IDAZLEA: JOSÉ LUQUE VALDIVIA - IZASKUN ASEGINOLAZA BRAGA – LANKIDEAK: NUÑO
MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA – LEGE AHOLKURITZA: GABINETE JURÍDICO EKAIN –
INGURUMEN AHOLKURITZA: JON ASEGINOLAZA BRAGA

2018-KO APIRILA

AURKIBIDEA

1. AZTERKETA HONEN EDUKIA ETA IRISMENA	3
2. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETEN (ZPGJ) BARNE HARTUTAKO EDO KANPOAN UTZITAKO SISTEMA OROKORRAK	3
3. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETETAN (ZPGJ) AURREIKUSITAKO TOKI SISTEMAK	4
4. UDALAK ORDAINDU BEHARKO DITUEN TOKIKO SISTEMEN ETA SISTEMA OROKORREN SAREA HANDITZEA EBALUATZEA.	4
5. AURREIKUSITAKO INBERTSIOEI AURRE EGITEKO ZALDIBIAKO UDALAREN AHALMENA BALIOZTATZEA.	5

1. AZTERKETA HONEN EDUKIA ETA IRISMENA

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko uztailaren 20ko 2/2006 Legearen 62.2 artikulua eta 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1.e) artikulua ezartzen dutenez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak planean aurreikusitako hirigintza-jarduketak ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa bildu behar du.

2. Azterketa horren edukiari eta irismenari buruzko erregelamendu-garapenik ez dagoenez, ekainaren 23ko 2149/1978 Errege Dekretuak onartutako plangintza-erregelamenduko aurreikuspenak har daitezke aplikagarritzat. Erregelamendu horren 42. artikulutik honako orientabide hauek atera daitezke:

a) Azterketa ekonomiko eta finantzarioa planean aurreikusitako urbanizazioaren gauzatzeari buruzko ebaluazio ekonomikoa da.

b) Sistema orokorren sareko obrak hartzen ditu barnean (erregelamendua lurraldearen egitura orokor eta organikoari buruzkoa da, hiri-lurzoruari nahiz lurzoru urbanizagarriari dagokienez).

c) Behar adina zehaztu beharko da zein obra dagozkion sektore publikoari eta zein pribatuari; eta lehen kasuan, zein erakunde edo entitateri dagozkion obra horiek.

3. Obra horietako batzuetarako Planean Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduketa (ZPGJ) batzuk aurreikusi dira. Jarduketa horiek tokiko sistemak edo sistema orokorrak zabaltzeko edo hobetzeko balioko dute, ez dira inongo jarduketa integratu edo zuzkidura-jarduketan barne hartzen eta, beraz, kasu bakoitzaren arabera, Udalak ordaindu beharko ditu.

4. Bestalde, aditzera eman behar da, adierazitako erregelamenduak adierazten duenez eta plangintzaren izaeratik ondorioztatzen denez, azterlan honetan bildu diren zifrak ebaluazio hutsak direla eta ezin direla inola ere aurrekontu bateko partidatzat hartu; izan ere, hori legediak udalaren plan orokorra gauzatzeko aurreikusten dituen tresnei dagokie.

2. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETEN (ZPGJ) BARNE HARTUTAKO EDO KANPOAN UTZITAKO SISTEMA OROKORRAK

1. ZPGJen barne edo kanpo dauden hainbat sistema orokor handitzea edo hobetzea aurreikusten du Plan Orokorrak. Ondoren, jarduketa hauek deskribatuko dira, baita Udalak burutu beharko dituen ekintzak ere.

2. ZPGJen barne hartu ez diren sistema orokorrak:

a) Gaur egungo hilerriaren ondoan, ekipamendu komunitariorako lurzoria erreserbatzea. Planean etorkizunean sor daitezkeen beharrei erantzuteko lurzoria erreserbatzen da, Plana egiten den unean zertarako erabiliko den jakin edo zehaztu gabe. Bestalde, lurzoru hauek jada udalaren jabetzakoak dira.

b) GI-2133 errepidearen eta Santa Fe kalearen arteko bidegurutzea berrurbanizatzea. Zaldibiatik igarotzean errepidearen jarraipenari lehentasuna eman nahi zaio, argi eta garbi. Era horretan, gidariaren akats baten ondorioz, trafikoak, Santa Fe kalean barrena, hirigunea gurutza dezan ekidingo da. Hiri-lurzoruan kokatzen da, eta udalak ordaindu beharko du, eskualde-sareko errepidea denez Gipuzkoako Foru Aldundiaren Herrilan Departamentuarekin akordio batera heltzearen kalterik gabe.

3. ZPGJen barne hartu diren sistema orokorrak.

a) ZPGJ1.2 Udaletxea. Udaletxearen eta Kultur Etxearen eraikinen lekuan Udaletxe berria jarriko den eraikin bakar bat eraikitzea ahalbidetzen du. Eraikin berriak okupa dezakeen lurzoru osoa jabari publikokoa den arren, jarduketa hau finkatzen da jabari eta erabilera publikoko lurzoru-eremu batean (bidea) jabari eta zerbitzu publikoko lurzoru izatera (partzela berriaren zati bat) pasatzeak ekarriko

lukeen aldaketagatik. Udalak ez du aurreikusi eraikin hori egiteko epe jakinik, ezta eraikin berriaren proiektuak garatuko lukeen programa ere. Udala eraikin berria altxatzera mugatuko da, lurzoru osoa eta eraikinak udalaren jabetzakoak direlako. Edonola ere, epe labur edo ertainera aurreikusten ez den aukera da.

b) ZPGJ6.2 Bidegorri. Bidegorrien Lurraldearen Plan Sektorialean aurreikusitako jarduketa-programaren arabera, Aldundiak Ordizia eta Zaldibia bera lotuko dituen bidegorria egiteko asmoa du. Bidegorria eraikitzeke aurreikusitako lurzoruak hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizaezinean kokatuak daude. Dena den, sistema orokor hori Aldundiak finantzatu behar du.

3. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETETAN (ZPGJ) AURREIKUSITAKO TOKI SISTEMAK

Jarraian, Planak aurreikusten dituen Toki Sistema berriak aipatuko dira, eta, hala badagokio, kasu bakoitzean Udala zein kontzeptuz arduratu behar den adieraziko da:

a) ZPGJ1.1 Gure Ametsa. Eraikuntza horien eta ibaiaren artean dagoen lurzoru libre uzteko jarduketa da. Udalak espazio hau desjabetu eta urbanizatu beharko du.

b) ZPGJ4.1 Urbia. Jarduketa hau burutuz gero hirigunea eta Biloreko eremua, saihesbidearen azpitik, oinezkoentzako lotu ahal izango lirateke. Oinezkoen ibilbidea eskuineko ertzetik doa, pasabide batera heldu arte. Bertan, ibaia, Txindokipe eta Urbia artean gurutza daiteke. Ibaiaren alde honetatik jarraitzeko, ZPGJ honen barruan geratzen den Urbiako partzelako zati txiki bat eskuratu beharko litzateke. Era horretan, ibilbideak ibaiaren ezker aldetik eta saihesbidearen azpialdetik jarraitu ahal izango du Bilorerraino. Udalak espazio hau desjabetu eta urbanizatu beharko du.

c) ZPGJ5.1 Mendizabal. Kalea handitzea aurreikusi da. Lan hauek, AI-R5.1 eta la AI-R5.1ekin batera, Urtesabel auzoko hiri-espazioa hobetuko dute. Udalak jarduketa horren barne dagoen espazioa bakarrik desjabetu eta urbanizatu beharko du.

d) ZPGJ6.1 Elbarrena. Jarduketa etena da eta Elbarrena poligonoaren aurrean dagoen oinezkoen espaloia osatzea aurreikusten da, oinezkoentzako hirigunea eta industrigune osoa, Arotzenearaino, lotzeko. Udalak lurzoru hauek desjabetu eta urbanizatu beharko ditu. Kartografia topografikoa, katastrala eta errealitatea zehatz-mehatz bat ez datozenez, zaila da zenbat azalera desjabetu behar den jakitea, aurretik eremu horien xehetasun-azterketa egin gabe. Azterketa hau egiteko, barne hartutako lurzoruaren % 50 inguru desjabetu behar dela pentsatzen da.

4. UDALAK ORDAINDU BEHARKO DITUEN TOKIKO SISTEMEN ETA SISTEMA OROKORREN SAREA HANDITZEA EBALUATZEA.

1. Ebaluazio honetan kontuan hartzen dira Plana gauzatzeko Udalak egin beharko dituen inbertsioak.

2. Beraz, epe ertain edo luzera zuzkidurak ezarri ahal izateko Planak lurzoruak kalifikatu baino egiten ez dituen aurreikuspenak ez dira ebaluazio honen barne hartzen. Lurzoru horiek jada jabari publikokoak dira. Egoera honetan daude hilerriaren ondoko ekipamendu komunitarioko Sistema Orokorrerako aurreikusitako lurzoruak, ZPGJ1.2 Udaletxea; eta horrenbestez, ez dira ondorengo ebaluazio ekonomikoan biltzen.

3. Gainontzeko Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak gauzatzearen kostua kalkulatzeko, honako balio unitario hauek hartzen dira kontuan:

Gainazal zolatuak, hiri-instalazioen proportziozko zatia barne hartuta:	100 €/m ²
Zolatze sinplea duten edo asfaltatuta dauden azalerak:	60 €/m ²
Beste eraikuntza bati atxikitako eraikinak eraistea	5 €/m ³

4. Desjabetze-balio gisa partzelen katastro-balioa erabili da, 2. mailako faktore batekin mayoratuz. Oraindik katastro-balioa ezarri den kasuetan, hipotesi gisa, antzeko eraikinen edo partzelen balioa erabili da.

5. Azken batean, honako inbertsio hauek balioesten dira:

A) GI-2133 eta Santa Fe kalearen arteko bidegurutzea	
a) Urbanizatu beharreko azalera	1.900,00 m ²
b) Ebaluazio ekonomikoa	
Asfaltatzea	$1.900,00 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{114.000 \text{ €}}$
B) ZPGJ1.1 Gure Ametsa	
a) Azalera	
Desjabetzekoa eta eraistekoa	36,48 m ²
Urbanizatzena	243,75 m ²
b) Ebaluazio ekonomikoa	
Lurzorua bereganatzea	$36,48 \text{ m}^2 \times 500\text{€/m}^2 \times 2 = 36.480,00 \text{ €}$
Eraikuntza eraistea	$36,48 \text{ m}^2 \times 4,5 \text{ m} \times 5 \text{ €/m}^3 = 820,80 \text{ €}$
Zolatze sinplea	$243,75 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = 14.625,00 \text{ €}$
	51.925,80 €
C) ZPGJ4.1 Urbia	
a) Azalera	
Desjabetzekoa eta urbanizatzena	39,50 m ²
b) Ebaluazio ekonomikoa	
Lurzorua bereganatzea	$10.948,55 \text{ €} \times 2 = 21.897,11 \text{ €}$
Zolatze sinplea	$39,50 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = 2.370,00 \text{ €}$
	24.267,11 €
D) ZPGJ5.1 Mendizabal	
a) Azalera	
Desjabetzekoa eta eraistekoa	53,78 m ²
Urbanizatzena	130,15 m ²
b) Ebaluazio ekonomikoa	
Lurzorua bereganatzea	$2.791,41 \text{ €} \times 2 = 5.582,82 \text{ €}$
Zoladura	$130,15 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 = 13.015,00 \text{ €}$
	18.597,82 €
E) ZPGJ6.1 Elbarrena	
a) Azalera	
Desjabetzekoa	625,25 m ²
Urbanizatzena	1.250,50 m ²
b) Ebaluazio ekonomikoa	
Lurzorua bereganatzea	$625,25 \text{ m}^2 \times 110 \text{ €/m}^2 \times 2 = 137.555,00 \text{ €}$
Zoladura	$1.250,50 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 = 125.050,00 \text{ €}$
	262.605,00 €

6. Hortaz, Udalari dagozkion sistema orokorrak eta tokiko sistemak gauzatzeko ebaluazio ekonomikoaren emaitza hau da:

Ebaluazio ekonomikoa guztira: 471.395,73 €

Lurzorua eskuratzeko ebaluazioa 216.097,82 €

Urbanizazioa 282,956,60 €

5. AURREIKUSITAKO INBERTSIOEI AURRE EGITEKO ZALDIBIAKO UDALAREN AHALMENA BALIOZTATZEA.

1. Planean aurreikusitako inbertsioei aurre egiteko Udalaren ahalmena balioztatzeko, azken urteetako udal-aurrekontuen inbertsio errealeen 6. kapitulua har daiteke aintzakotzat.

2. Ondorengo taulan, azken hamar urteetan kapitulu honen eboluzioa erakusten duten datuak ikus daitezke:

6. kapitulua: Inbertsio errealeen eboluzioa. 1987-2012	
Urtea	Aurrekontua guztira
2014	131.986,70 €
2013	199.917,72 €
2012	75.515,23 €
2011	412.488,01 €
2010	463.984,10 €
2009	1.153.997,00 €
2008	1.395.003,74 €
2007	3.137.492,08 €
2006	1.733.127,08 €
2005	1.983.671,49 €

3. Epe honetan batez besteko inbertsioa 1.068.718,32 € izan da. Datozen urteetan batez beste gisa kopuru hori mantendu daiteke, kontuan hartuz azken urteetan (2010etik 2014ra) inbertsioa askoz ere txikiagoa izan den arren, denbora horretan zorra erabat amortizatu dela. Izan ere, 2014. urtea udalak zorrik gabe itxi zuen.

4. Aurreikusitako sistemen handitzearen ebaluazio ekonomikoa 471.395,73 eurokoa dela eta handitze horiek plan hau indarrean dagoen bitartean burutuko direla kontuan hartuz, bidezkoa dirudi pentsatzea aurreikusitako eragiketak bideragarriak direla.

5. Bestalde, azpimarratu behar da handitze hauek egiteko behar diren lurzorua eskuratzeko kostua 216.097,82 €koa dela. Horregatik, 186.4. artikuluan desjabetzeko aurreikusitako lau urteko epea beteko dela ere bermatzen da.

2018eko apirilaren 30a

Egile-taldea



Jose Luque Valdivia



Izaskun Aseguinolaza Braga