

GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO
ADMINISTRAZIOA

2

ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO
HISTÓRICO DE GIPUZKOA

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

MUGIKORTASUNEKO, TURISMOKO
ETA LURRALDE ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

«Urtesabel-Azpi» 2 Sektorearen Plan Partziala (GHI-065/25-P06).

Mugikortasuneko, Turismoko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko titullarrak, 2026ko uztailaren 29, foru agindu bat eman zuen eta agindu horren edukia argitara ematen da hemen:

«Udal izapideen ondoren, Zaldibiako Udalak «Urtesabel-Azpi» 2 Sektorearen Plan Partzialaren espedientea Foru Aldundian aurkeztu du, Aldundiak behin betiko onetsi dezan.

Aurkeztutako dokumentuak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako industria-eremu horretarako indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenak garatzen ditu. Plangintza orokor horrek antolamenduz kanpokatzen jutzen zituen gaur egun dauden eraikin guztiak, eta, aldi berean, eremuaren antolamendu xehatuaren zehaztapena plan partzial batera igortzen zuen.

Urtesabel-Azpi 2 Sektoreak 23.903 m²-ko azalera du guztira, eta Zaldibia udalerriko hiriguneari iparraldean dago. Haren perimetroaren zati handi bat Zaldibia ibaiaren ibilguarekin mugakidea da, eta sarbidea GI-2133 foru-errepidetik du, ibaiaren beste aldean.

Antolatutako eremuak izaera industrial du gehienbat, nagusi diren eraikinak multzoaren ideiarik gabeko jarduketa independenteen multzo baten emaitza dira, baina, hala ere, jardueira ekonomikoak dituzte, funtzionamendu arruntan.

Izapidetzen ari den Plan Partzialaren bidez sektorea berrantolatu nahi da, eta urbanizazio egokiagoa eman nahi zaio. Horretarako, Plan Orokorrean ezarritako eraikin guztien antolamenduz kanpoko zehaztapenaren ordez, finkatu egingo dira, egiaztatuta baita egungo eraikinek eta urbanizazioak ez dutela eraistea justifikatzen duen degradazio-mailarik.

Horrela, iraunkortasunaren eta dauden baliabideen aprobetxamenduaren ikuspegia kontuan hartuta, Plan Partzialak eraikinak finkatzea eta sektorearen urbanizazioa optimizatzea planteatzen du, ibaiaren ezker aldean babestuz eta eremuaren bidez Urtesabel auzora igotzen den sistema orokorra berrantolatu, eta, aldi berean, eraikinak berreraikitzeke kasuetarako hirigintza-parametroak ezarri.

Zaldibiako Udalak espedientearen izapidetzeari ekin zion, ingurumen-organismoari planaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egiteko eskatuta. Foru Aldundi honetako Ingurumen Administrazioako Zuzendaritza Nagusiak ingurumen-txosten estrategikoa egin zuen, 2023ko abuztuaren 7an. Txosten horretan adierazi zuen ezen, planak ingurumenerako eragin negatibo nabarmenik ez duenez, ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egitea ez zela beharrezkoa, baldin eta ingurumen-txosten estrategikoan bertan adierazita zeuden ingurumena babesteko eta zuzentzeko neurriak dokumentuan txertatzen baziren.

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD, TURISMO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación del Territorio

Plan Parcial del Sector 2 «Urtesabel-Azpi» (GHI-065/25-P06).

Con fecha 29 de julio de 2026, la titular del Departamento de Movilidad, Turismo y Ordenación del Territorio dictó la Orden Foral cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación municipal, se remite a esta Diputación para su aprobación definitiva el expediente del Plan Parcial del Sector 2 «Urtesabel-Azpi» de Zaldibia.

El documento presentado desarrolla las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente para este ámbito industrial clasificado como suelo urbanizable, planeamiento general que declaraba fuera de ordenación la totalidad de los edificios actualmente existentes al tiempo que remitía la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito a un plan parcial.

El Sector 2 Urtesabel-Azpi, con una superficie total de 23.903 m², se emplaza al norte del casco urbano del municipio de Zaldibia, colindante en gran parte de su perímetro con el curso del río Zaldibia y con acceso desde la carretera foral GI-2133, al otro lado del río.

El ámbito ordenado presenta un carácter eminentemente industrial, con predominio de edificaciones resultado de un conjunto de actuaciones independientes que carecen de una idea de conjunto, pero que, sin embargo, albergan actividades económicas en normal funcionamiento.

A través del Plan Parcial en tramitación se pretende reordenar el sector y dotarle de una urbanización más adecuada, sustituyendo la determinación de fuera de ordenación de la totalidad de los edificios existentes establecida en el Plan General por la de su consolidación, ya que se ha constatado que ni las edificaciones ni la urbanización actuales presentan un grado de degradación que justifique su derribo.

De esta manera, atendiendo a una perspectiva de sostenibilidad y de aprovechamiento de los recursos existentes, el Plan Parcial plantea consolidar los edificios y optimizar la urbanización del sector, protegiendo la margen izquierda del río y reordenando el sistema general que sube al barrio de Urtesabel a través del ámbito, a la vez que se establecen parámetros urbanísticos para los supuestos de reconstrucción de los edificios.

Iniciada por el Ayuntamiento de Zaldibia la tramitación del expediente con la solicitud al órgano ambiental de la práctica de la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan, ésta concluyó con la emisión por la Dirección General de Administración Ambiental de esta Diputación Foral del informe ambiental estratégico, de fecha 7 de agosto de 2023, en el que se señaló que el plan no estaba sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria por no suponer efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se incorporaran al documento las medidas de protección y corrección ambiental señaladas en el propio informe ambiental estratégico.

Zaldibiako Udalean ingurumen-organoaren erantzuna jaso ondoren, Udalbatzaren 2024ko apirilaren 25eko erabaki baten bidez hasierako onespina eman zitzaion 2023ko abenduko dokumentuari, eta alegazio bakarra aurkeztu zen jendaurreko informazio-aldia amaitu ondoren.

Ondoren, Zaldibiako Udalak, 2025eko ekainaren 26ko osoko bilkuran, erabaki zuen behin-behinean onartzea dokumentuaren bertsio berri bat, 2025eko apirilera. Dokumentu horrek uren arloan eskumena duen administrazioak bere txostenean adierazitako gaiei eta aurkeztutako alegazioaren baiespenari erantzuten zien. 2025eko uztailaren 3an, espediente Foru Aldundi honen erregistroan sartu zen, behin betiko onets zedin.

Baina, Lurralde Antolaketa zuzendari nagusiaren 2025eko uztailaren 21eko Ebazpenaren bidez, espediente Zaldibiako Udalar itzultzea ebatzi zen, ebazpenean adierazitako gai hauek zuten zitezen: Foru Aldundi honen esku jartzea dokumentu teknikoaren, euskarri digitalean, behar bezala bideratua eta sinatua, eta administrazio-espedientearen ale oso bana.

Eskatutako dokumentazioa 2025eko uztailaren 28an jaso ondoren, Lurralde Antolamenduko zuzendari nagusiaren 2025eko irailaren 17ko Ebazpenaren bidez, Zaldibiako Udalar eskatu zitzaion, besteak beste, lurraldean zabalkunderik handiena duen egunkarietako batean argitaratutako iragarki baten bidez dokumentua jendaurrean jarri izana egiaztatzeko.

Bitartean, dokumentua Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiaren esku jarri zen, eta hark, 2025eko azaroaren 14an, dokumentua ingurumen-txosten estrategikora egokitzeari dagokionez aldeko txostena baldintza batzuekin eman zuen.

Zaldibiako Udalak berriz ere jendaurrean jarri zuen plana, hirigintza-legeriak eskatutako baldintzetan, eta, oraingo honetan, sei alegazio aurkeztu ziren.

2026ko apirilera testuategina idatzi zen, eta, bertan, aurkeztutako alegazioak partzialki onestearen ondoriozko aldaketak sartu ziren. Zaldibiako Udalak 2026ko maiatzaren 26ko osoko bilkuran onartu zuen, eta espediente Foru Aldundi honetara bidali zuen, ekainaren 16an behin betiko onar zezan.

Dokumentua berriz ere Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiaren esku jarri zen, eta hark, 2026ko uztailaren 24an, egiaztatu du planaren dokumentuetan kontuan hartu direla 2025eko azaroaren 14ko aurreko txostenean ezarritako baldintzak.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuko zerbitzu teknikoek dokumentuaren edukia aztertu dute, eta uste dute planteatzen den antolamendua zuzena dela hirigintza-helburuei dagokienez; hortaz, behin betiko onetsi behar da. Hala ere, planak zehaztugabetasun eta akats batzuk ditu, eta horiek zehaztu eta zuzendu egin behar dira, dokumentua behar bezala interpretatzen eta aplikatzen dela bermatzeko.

Lehenik eta behin, Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzorua Sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren 11. artikuluan eskatzen den gutxieneko aparkaleku-estandarra betetzeko, P1, P2 eta P3 lurzatiek beren gain hartuko dute aparkaleku-plaza pribatuei eska dakiekeen gutxieneko zenbatekoa, lurzati horietako bakoitzari esleitutako eraikigarritasunaren proportzioan.

Bigarrenik, urbanizazio-proiektuan irisgarritasunari buruz aplikatu beharreko araudia bete beharko da, bereziki hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren hiri-inguruneen irisgarritasun-baldintza teknikoei buruzko II. eranskina.

Una vez recibida en el Ayuntamiento de Zaldibia la respuesta del órgano ambiental, se procedió por acuerdo plenario de 25 de abril de 2024 a la aprobación inicial del documento de fecha diciembre 2023, presentándose una única alegación una vez finalizado el período de información pública.

Posteriormente el Ayuntamiento de Zaldibia acordó, en sesión plenaria de 26 de junio de 2025, aprobar provisionalmente una nueva versión del documento, de fecha abril 2025, que respondía a las cuestiones señaladas en su informe por la administración competente en materia de aguas y a la estimación de la alegación presentada, registrándose de entrada el expediente en esta Diputación Foral a efectos de su aprobación definitiva con fecha 3 de julio de 2025.

Sin embargo, mediante Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de 21 de julio de 2025, se resolvió devolver el expediente al Ayuntamiento de Zaldibia a efectos de que se subsanaran en el documento las cuestiones que se indicaban en dicha resolución, relativas a la puesta a disposición de esta Diputación Foral de sendos ejemplares completos del expediente administrativo y del documento técnico en soporte digital, debidamente diligenciado y firmado.

Recibida con fecha 28 de julio de 2025 la documentación solicitada, mediante Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de 17 de septiembre de 2025 se requirió al Ayuntamiento de Zaldibia, entre otras cuestiones, la acreditación del sometimiento a información pública del documento mediante anuncio insertado en uno de los diarios de mayor difusión del territorio.

Entre tanto, el documento fue puesto a disposición de la Dirección General de Administración Ambiental que emitió, con fecha 14 de noviembre de 2025, informe favorable con condiciones en relación a la adecuación del documento al Informe Ambiental Estratégico.

El Ayuntamiento de Zaldibia sometió nuevamente el plan a información pública en los términos exigidos por la legislación urbanística, presentándose en esta ocasión seis alegaciones.

Redactado un texto refundido de fecha abril 2026 en el que se incorporan las modificaciones derivadas de la estimación parcial de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento de Zaldibia procedió a su aprobación en sesión plenaria de 26 de mayo de 2026, remitiendo el expediente a esta Diputación Foral a efectos de su aprobación definitiva el pasado 16 de junio.

El documento fue nuevamente puesto a disposición de la Dirección General de Administración Ambiental que señaló en su informe de 24 de julio de 2026, que se han tenido en cuenta en los documentos del plan las condiciones establecidas en el anterior informe de 14 de noviembre de 2025.

Analizado el contenido del documento por los servicios técnicos del Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se considera que la ordenación que se plantea es correcta en cuanto a sus objetivos urbanísticos, por lo que procede su aprobación definitiva. Sin embargo, el plan adolece de alguna indeterminación y errata que es preciso precisar y corregir a fin de garantizar una correcta interpretación y aplicación del documento.

En primer lugar, con el fin de dar cumplimiento al estándar mínimo de aparcamiento exigido en el artículo 11 del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales, las parcelas P1, P2 y P3 asumirán la cuantía mínima exigible de plazas privadas de aparcamiento de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada una de dichas parcelas.

En segundo lugar, en el proyecto de Urbanización se deberá dar cumplimiento a la normativa relativa a accesibilidad que resulte de aplicación, en especial al anejo II de condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Azkenik, foru agindu honen bidez, planaren dokumentazio grafikoan antzemandako zenbait akats zuzentzen dira. Horrela, OR.04 «Lerrokadurak eta sestrak» antolamendu-planoan, «gehieneko atzerapena» dioen lekuan «gutxieneko atzerapena» esan behar du; azkenik, OR.03 «Kalifikazio xehatua» planoaren eta OR.07 «Ondoriozko lurzati-planoa» eta OR.09 «Hirigintza-estandarren justifikazioa» planoen artean dagoen kontraesana, SLEL2 berdegunearen mugaketari dagokionez, azken plano horretan (OR.09) ezarritako baldintzetan ebatzi dela ulertu behar da.

Hori horrela, nire eskumeneko ahalmenak erabiliz, eta aplikatu beharreko legedia ikusita, hau

XEDATZEN DUT

Zaldibiako «Urtesabel-Azpi» 2 Sektorearen Plan Partziala behin betiko onestea, 2026ko apirilko dokumentuaren arabera eta foru agindu honen azalpen-zatian adierazitako zehaztapen eta zuzenketekin.

Foru agindu hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio bideari. Interesdunek foru agindu honen aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkez dezakete Donostiako Auzialdiko Auzitegiko Administrazioarekiko Auzien Atalean, argitalpenaren biharamunetik hasita bi hilabeteko epean.»

I. eranskina: Ingurumen-ebaluazioari buruzko 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, eta Lurralde-antolamenduko planak eta Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuak, martxoaren 24koak, hurrenez-hurren 32. eta 7.3 artikuluetan ezartzen dituzten publizitate baldintzak betetzeko informazioa.

II. eranskina: Adierazitako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegia testua.

Donostia, 2026ko uztailaren 30a.—Miren Itziar Miner Canflanca, idazkari teknikoa. (5319)

I. ERANSKINA

A) 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, Ingurumen-ebaluazioari buruzkoak, 32. artikuluen a) paragrafoan xedatutakoari jarraituz, jakinarazten da onetsitako plana eskuragarri dagoela helbide elektroniko honetan: www.zaldibia.eus.

B) Dokumentu honi dagokion ingurumen-txosten estrategikoa 2023ko abuztuaren 17ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen (158. zenbakian). <https://egoitza.gipuzkoa.eus/gao-bog/castell/bog/2023/08/17/c2306142.pdf>.

HIRIGINTZA ARAUAK. TESTU BATERATUA

ATARIKO TITULUA

HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

1. artikulua. Aplikazio-eremua.

Araudi hau OR.01 Plan Partzialaren Eremua planoan definitutako Urtesabel-Azpi-2. sektorean aplikatuko zaie urbanizazio-, eraikuntza- eta eraikuntza-jarduera mota guztiei, eta partzela, eraikin eta espazio libreen erabileraren erregulazioari ere.

2. artikulua. Indarrean jartzea.

Plan honen zehaztapenak behin betiko onarpenaren erabakia argitaratu ondoren sartuko dira indarrean, araudi honen testu osoa barne, Euskal Autonomia Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 97. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. artikulua. Indarraaldi-baldintzak.

Planaren zehaztapenek indarrean jarraituko dute, harik eta geroko beste xedapen batzuek aldatzen edo indargabetzen dituzten arte, ezarritako prozedurari jarraiki.

Finalmente, en virtud de la presente orden foral, se procede a subsanar determinados errores detectados en la documentación gráfica del plan. Así, en el plano de ordenación OR.04 «Alineaciones y rasantes» donde dice «retiro máximo» debe decir «retiro mínimo»; por último, la contradicción existente entre el plano OR.03 «Calificación pormenorizada» y los planos OR.07 «Parcelario resultante» y OR.09 «Justificación de estándares urbanísticos» en relación a la delimitación de la zona verde SLEL2 debe entenderse resuelta en los términos establecidos en este último plano OR.09.

En su virtud, en el ejercicio de las facultades que me competen, vista la legislación de aplicación,

DISPONGO

Aprobar definitivamente el «Plan Parcial del Sector 2 Urtesabel-Azpi de Zaldibia, según documento de fecha abril 2026 y con las precisiones y correcciones indicadas en la parte expositiva de la presente orden foral.

La presente orden foral es definitiva y pone fin a la vía administrativa. Las personas interesadas podrán interponer directamente contra ella recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de San Sebastián, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación.»

Anexo I: Información para dar cumplimiento a los requisitos de publicidad establecidos en los artículos 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y 7.3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Anexo II: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 30 de julio de 2026.—La secretaria técnica, Miren Itziar Miner Canflanca. (5319)

ANEXO I

A) De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) del artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se comunica que la dirección electrónica desde la que se va a acceder al plan aprobado es la siguiente: www.zaldibia.eus.

B) El informe ambiental estratégico del presente documento se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 158 de 17 de agosto de 2023: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/gao-bog/castell/bog/2023/08/17/c2306142.pdf>.

NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO REFUNDIDO

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

La presente normativa se aplicará a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres, en el Sector 2-Urtesabel-Azpi, definido en el Plano OR.01 Ámbito del Plan Parcial.

Artículo 2. Entrada en vigor.

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de esta Normativa, en los términos establecidos por el artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 3. Condiciones de vigencia.

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

Plan honetako zehaztapenen bat baliogabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, salbu eta horietako batzuk aplikaezinak direnean harreman- edo mendekotasun-arrazoiengatik.

4. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

Plan Partzialaren dokumentazioan, oro har, indarrean dauden Lurzoruaren Legean eta haren Erregelamenduetan ezarritako terminologia onartzen da, eta, bereziki, Zaldibiako Udalerriko HAPOn ezarritako terminologia, bai eta gainerako legeria aplikagarrian ezarritakoa ere.

5. artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien irismena.

Hauek dira Plan Partzial honek osatzen dituen dokumentuak:

- A dokumentua. Memoria.
- B dokumentua. Hirigintza arauak.
- C dokumentua. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
- D dokumentua. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa.
- E dokumentua. Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena.
- F dokumentua. Azterketa akustikoa.
- G dokumentua. Generoaren eraginaren aurreko ebaluazioa.
- H dokumentua. Eragin linguistikoaren ebaluazioa.
- I dokumentua. Informazio eta antolamendu planoak.
- J dokumentua. Ingurumen dokumentua
- K dokumentua. Laburpen exekutiboa.

Memoriaren 4. epigrafea (A dokumentua), Hirigintza Arauak (B dokumentua), Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa (C dokumentua), Azterketa akustikoa (F dokumentua), Ingurumen dokumentua (J dokumentua) eta Informazio eta Antolamendu Planoak (I dokumentua) dira hirigintza-jarduera arautzen duten dokumentuak eta arautzeko eginkizuna duten dokumentuak, beraz, jarduera hori nahitaez egokitu behar da haren zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuak, funtsean, azalpenezkoak dira, eta, beraz, kontraesanik izanez gero, gailentzen direnak aurrekoak izango dira.

Zenbait eskalatan egindako arau-izaerako planoen artean hirigintza-zehaztapen zehatz bati dagokionez desadostasunik ikusten bada, eskala zabalagoan idatzitako planoetan ezarritakoa nagusituko da, salbu eta desadostasun hori azken horien edukian egindako akats material nabarmenaren ondorio denean.

LEHENENGO TITULUA

LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA

6. artikulua. Lurzoruaren antolamendu orokorrari dagokion zehaztapenak.

Sektoreak HAPOn duen hirigintza-fitxaren arabera:
Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.
Kalifikazio Orokorra: Industrialdeak (B.10).

7. artikulua. Zonifikazio xehatua.

Sektorearen azalera osoaren zonifikazio xehatua hiru lurzoru-motatan banatzen da: sistema orokorre dagokien lurzoru, Plan Partzialaren antolamenduari ondoen jabari eta erabilera publikokoa izango den tokiko sistemak eta titulartasun pribatukoa den irabazizko aprobetxamendua duen industria-lurzoru pribatizagarria.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4. Terminología de conceptos.

En la documentación del Plan Parcial se adopta con carácter general la terminología establecida en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos y de modo particular la terminología establecida en el PGOU del Municipio de Zaldibia, así como la establecida en el resto de legislación aplicable.

Artículo 5. Documentos constitutivos del Plan Parcial.

Los documentos de que consta el presente Plan Parcial son los siguientes:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normativa urbanística.
- Documento C. Directrices de organización y gestión.
- Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiero.
- Documento E. Informe de sostenibilidad económica.
- Documento F. Estudio acústico.
- Documento G. Impacto de género.
- Documento H. Impacto lingüístico.
- Documento I. Planos de información y ordenación.
- Documento J. Documento ambiental.
- Documento K. Resumen ejecutivo.

El epígrafe 4 de la Memoria (Documento A), las Normas Urbanísticas (Documento B), las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C), Estudio Acústico (Documento F), Documento Ambiental (Documento J) y los Planos de Información y Ordenación (Documento I), son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6. Determinaciones correspondientes a la ordenación estructural del suelo.

Según la ficha urbanística del Sector en el PGOU:
Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado.
Calificación Global: Zonas Industriales (B.10).

Artículo 7. Zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada de la totalidad de la superficie del sector queda dividida en tres clases de suelo, el suelo correspondiente a los Sistemas Generales, el suelo Dotacional destinado a albergar los Sistemas Locales que tras la ordenación del Plan Parcial pasa a ser de dominio y uso público y el suelo Industrial privatizable con aprovechamiento lucrativo que es de titularidad privada.

Kalifikazio xehatua erabileren idazkera honetara egokituko da, Plan Orokorrean jasotako hirigintza-erabileren oinarritzko sistematizazioarekin bat datorrena:

- Industria-erabilerak.
- Komunikazio-erabilerak.
- Espazio libreen erabilerak.
- Dotazio-erabilerak.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Erabilera eta jabari publikoko sistema orokorrerako lurzorua Bide Sistemaren Sistema Orokorreko lurzorua hartzen du antolamendu xehatuan, eta Urtesabel auzorako eremua zeharkatzen duen bidea hartzen du.

Plan Partzialaren antolamendu xehatuaren ondoren erabilera eta jabari publikoko tokiko sistemak hartzeko eta eratzeko dotazio-lurzorua honako zona hauetan banatzen da:

- Espazio libreen sistema lokala (Zaldibia ibaiaren ondotik doan eremua).
- Tokiko dotazio-sistema.
- Bide-sarea eta aparkalekuak (ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa eta aparkalekua).

Erabilera eta jabari pribatuko industria-lurzorua Plan Partzialen definitutako titulartasun pribatuko lurzatiek osatzen dute, eta jarduketa isolatueterako erreferentzia-eremua osatzen dute.

8. artikulua. *Kalifikazio xehatuko eremuen erabilera, jabari eta gauzatze baldintzak.*

Lurzati eraikigarri bakoitza artikulua honetan oinarritzko alderdiei dagokienez definitzen den eraikuntza-, jabari- eta erabilera-araubidearen mende dago, eta araudi honetako artikuluetan garatzen eta zehazten da.

8.1. Eraikuntza-araubidea.

Sektorean eraikitako eraikinak egungo egoeran finkatuta geratuko dira, baina, ordezkatuz gero, sektoreko araudi aplikagarriari jarraitu beharko diote.

Zehazki, eraikuntza bakoitzeko okupatutako lurzati pribatuaren (P1, P2, P3, P4, P5, P6), oinplanoko okupazioa eta eraikigarritasuna honako hau izango da:

- P1 Partzela.
Azalera: 7.014 m² (Katastroko erref. 6966019).
Gehienezko okupazioa: 3.682,00 m².
Eraikigarritasuna guztira: 3.895,00 m².
Jabaria: pribatua.

- P2 Partzela.
Azalera: 2.529 m².
Gehienezko okupazioa: 2.105,00 m².
Eraikigarritasuna guztira: 2.105,00 m².
Jabaria: pribatua.

Lurzati honen zati da banaketa-bide gisa (VD1) erabiltzen den lursail eraiki gabea, 978,00 m²-ko azalera duena, eta banaketako eta aparkalekuko bide-erabilerari eutsiko diona. (Lur horren gainean (1., 2. eta 3. partzeletako eraikinen zerbitzura dau den ibilgailu eta oinezkoentzako bide- zorra eratuko da).

- P3 Partzela.
Azalera: 4.719,00 m².
Gehienezko okupazioa: 1.205,00 m².
Eraikigarritasuna guztira: 2.582,00 m².
Jabaria: pribatua.
- P4 Partzela.
Azalera: 481,00 m².
Gehienezko okupazioa: 481,00 m².
Eraikigarritasuna guztira: 573, 00,00 m².
Jabaria: pribatua.

La calificación pormenorizada se ajustará a la siguiente redacción de usos, que coincide con la sistematización básica de los usos urbanísticos recogidos por el Plan General:

- Usos industriales.
- Usos de comunicaciones.
- Usos de espacios libres.
- Usos dotacionales.
- Usos de infraestructuras de servicios.

El suelo destinado a Sistema General de uso y dominio público comprende en la ordenación pormenorizada el suelo del Sistema General de Sistema Viario que comprende la vía que atraviesa el ámbito hacia el barrio de Urtesabel.

El suelo Dotacional destinado a albergar y constituir los Sistemas Locales de uso y dominio público después de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial se subdivide en las siguientes zonas:

- Sistema local de espacios libres (área que discurre al lado del río Zaldibia).
- Sistema Local.
- Red viaria y aparcamientos (circulación rodada, peatonal y aparcamientos).

El suelo Industrial de uso y dominio privado se compone de parcelas de titularidad privada definidas en el Plan Parcial y que constituyen el ámbito de referencia para las actuaciones aisladas.

Artículo 8. *Condiciones de uso, dominio y ejecución de las zonas de calificación pormenorizada.*

Cada una de las parcelas edificables queda sometida al régimen de edificación, dominio y uso que se define, en sus aspectos básicos, en el presente artículo y se desarrolla y particulariza en el articulado de la presente Normativa.

8.1. Régimen de edificación.

Las edificaciones construidas en el Sector quedan consolidadas en su estado actual, si bien, en caso de sustitución deberán atenderse a la normativa sectorial aplicable.

En concreto, la ocupación en planta y edificabilidad de las parcelas privadas (P1, P2, P3, P4, P5, P6) ocupadas por edificación será la siguiente:

- Parcela P1.
Superficie: 7.014 m² (Ref. catastral 6966019).
Ocupación máxima: 3.682,00 m².
Edificabilidad total: 3.895,00 m².
Dominio: privado.

- Parcela P2.
Superficie: 2.529 m².
Ocupación máxima: 2.105,00 m².
Edificabilidad total: 2.105,00 m².
Dominio: privado.

Forma parte de esta parcela el terreno no edificado destinado a viario de distribución (VD1), con superficie de 978,00 m², que mantendrá el uso viario de distribución y aparcamiento. Sobre dicho terreno se (Se constituirá sobre la misma una servidumbre de paso para vehículos y peatones al servicio de las edificaciones de las parcelas 1, 2 y 3).

- Parcela P3.
Superficie: 4.719,00 m².
Ocupación máxima: 1.205,00 m².
Edificabilidad total: 2.582,00 m².
Dominio: privado.

- Parcela P4.
Superficie: 481,00 m².
Ocupación máxima: 481,00 m².
Edificabilidad total: 573, 00,00 m².
Dominio: privado.

* P5 Partzela. Azalera: 895,00 m².

— 5a lurzatia.

Gehienezko okupazioa: 184,00 m².

Eraikigarritasuna guztira: 230,00 m².

Jabaria: pribatua.

— 5b lurzatia.

Gehienezko okupazioa: 238,00 m².

Eraikigarritasuna guztira: 295,00 m².

Jabaria: pribatua.

— 5c lurzatia.

Gehienezko okupazioa: 240,00 m².

Eraikigarritasuna guztira: 295,00 m².

Jabaria: pribatua.

— 5d lurzatia.

Gehienezko okupazioa: 233,00 m².

Eraikigarritasuna guztira: 245,00 m².

Jabaria: pribatua.

* P6 Partzela. Azalera 263,00 m².

— 6a lurzatia.

Gehienezko okupazioa: 101,00 m².

Eraikigarritasuna guztira: 201,00 m².

Jabaria: pribatua.

— 6b lurzatia.

Gehienezko okupazioa: 162,00 m².

Eraikigarritasuna guztira: 162,00 m².

Jabaria: pribatua.

— 6c lurzatia.

Gehienezko okupazioa: 162,00 m².

Eraikigarritasuna guztira: 162,00 m².

Jabaria: pribatua.

8.2. Erabilera-araubidea.

Plan Partzial honen erabilera-araubidea indarreko HAPoren hirigintza-araudiaren 53., 55., 56., 57., 58. eta 59. artikuluetan ezarritakoa izango da, araudi honetan jasotako zehaztapenekin. Zehazki:

1. P1, P2, P3, P4 eta P5 partzelen erabilera-araubidea honako hau izango da:

a) Erabilera egokiak: industrialak, 1., 2. eta 3. kategorietan.

b) Erabilera onargarriak: hirugarren sektorekoak:

— 2. kategoriako merkataritza-jarduerak, eta 3. eta 4. mailak ere onartuko dira, jarduerak industria-jarduerekin lotuta badaude.

— Bulegoak.

— Jolas-jarduerak, merkataritza-erabileren baldintza berberetan.

— Komunikazioak, ibilgailuen zirkulazio, aparkaleku eta garaje modalitateetan.

— Ekipamendu komunitarioa, industria-jarduerekin zerikusirik ez duen jende asko biltzen ez duten modalitate guztietan.

c) Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzan ez direnak.

Partzeletako eremu eraiki gabeetan, berariaz debekatzen da industria-jarduerak garatzea, ibilgailuen zirkulazioa, maniobrak eta ibilgailuen aparkalekuak ez badira.

2. P6 lurzatiaren erabilera-araubidea honako hau izango da:

a) Erabilera egokia: zerbitzuen dotazio-ekipamendua (bulegoak, ostalaritza, enpresa laguntzaileak, zerbitzu komunak, etab.).

* Parcela P5. Superficie 895,00 m².

— Parcela 5a.

Ocupación máxima: 184,00 m².

Edificabilidad total: 230,00 m².

Dominio: privado.

— Parcela 5b.

Ocupación máxima: 238,00 m².

Edificabilidad total: 295,00 m².

Dominio: privado.

— Parcela 5c.

Ocupación máxima: 240,00 m².

Edificabilidad total: 295,00 m².

Dominio: privado.

— Parcela 5d.

Ocupación máxima: 233,00 m².

Edificabilidad total: 245,00 m².

Dominio: privado.

* Parcela P6. Superficie 263,00 m².

— Parcela 6a.

Ocupación máxima: 101,00 m².

Edificabilidad total: 201,00 m.

Dominio: privado.

— Parcela 6b.

Ocupación máxima: 162,00 m².

Edificabilidad total: 162,00 m².

Dominio: privado.

— Parcela 6c.

Ocupación máxima: 162,00 m².

Edificabilidad total: 162,00 m².

Dominio: privado.

8.2. Régimen de uso.

El régimen de usos de este Plan Parcial será el establecido en los artículos 53, 55, 56, 57, 58 y 59 de la normativa urbanística del PGOU en vigor, con las precisiones contenidas en esta normativa. En concreto:

1. El régimen de uso de las parcelas P1, P2, P3, P4 y P5 será el siguiente:

a) Usos propiciados: Industrial, en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a

b) Usos admisibles: Terciarios.

— Comerciales de categoría 2.^a, y también serán admisibles la 3.^a y 4.^a en el caso en el que las actividades estén relacionadas con actividades industriales.

— Oficinas.

— Recreativos, en las mismas condiciones que los usos comerciales.

— Comunicaciones, en las modalidades de circulación rodada, aparcamiento y garajes.

— Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionada con las actividades industriales.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

En las áreas no edificadas de las parcelas se prohíbe expresamente el desarrollo de actividades industriales que no sean las de circulación de vehículos, maniobras y aparcamiento de vehículos.

2. El régimen de uso de la parcela P6 será el siguiente:

a) Uso propiciado: Equipamiento Dotacional de servicios (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc.).

- b) Erabilera onargarriak:
- Komunikazioak, ibilgailuen zirkulazio, aparkaleku eta garaje modalitateetan.
 - Ekipamendu komunitarioa, industria-jarduerekin zerikusi-rik ez duen jende asko biltzen ez duten modalitate guztietan.

c) Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sar-tzen ez direnak.

8.3. Jabari-araubidea.

Jabari pribatuko araubidea P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 eta EV1 partezeletarako.

Jabari publikoko araubidea SSGG viario, VL1, VL2, SLEL1, SLEL2, eta DL1 partezeletarako.

8.4. Dotazio partzelak.

* Berezko erabilera espazio libreak (SO, SLEL) (f.20).

– SLEL1 (f.20): Tokiko Sistema: 2.710,00 m².

Eraikigarritasuna S/R: 0,00 m².

Erabilera-araubidea: HAPOren araudiaren 56. artikulua.

Erabilera publikoa. Ibaiaren erribera eta oinezkoentzako pa-sealekua.

Jabari publikoa.

– SLEL2 (f.20): Tokiko Sistema: 980,00 m².

Eraikigarritasuna S/R: 0,00 m².

Erabilera-araubidea: HAPOren araudiaren 56. artikulua.

Erabilera publikoa. Ibaiaren erribera eta oinezkoentzako pa-sealekua.

Jabari publikoa.

* Berezko erabilera ekipamendua (DL).

– DL1: Tokiko Sistema: 517,00 m²-ko azalera.

Eraikigarritasuna S/R: 25,00 m².

Erabilera-araubidea: HAPOren araudiaren 56. artikulua, kon-postaje-plantetarako beharrezkoak diren teilapeak edo eraikinak eraikitzea edo instalatzea baimenduz.

Erabilera publikoa. Aparkalekua

Jabari publikoa.

* Berezko erabilera bide-sarearen (VL).

– SGV: S. Orokorra: 588,00 m²-ko azalera.

Eraikigarritasuna S/R: 0,00 m².

Erabilera egokiak:

Bideak eta ibilgailuen pasabidea eta oinezkoen joan-etorria horretarako egokitutako guneetan.

Erabilera debekatuak: Ibilgailuen itxaronaldia eta maniobra, batez ere ibilgailu astunena, baita aparkalekua ere Sistema Orokorretako Hiri Bidearen azalera osoan, arreta berezia jarritz OR 08.2 planoan «Eremu Ahula» gisa adierazitako zonaldean, bidea estutzen delako.

OR 08.2 planoan identifikatutako «Eremu Ahula»ren barruan dauden Bideetako Tokiko Sistemaren eremuetan ere aplikatuko da Bideetako Sistema Orokorren erabilera-erregimen hori.

– VL1: Bide Tokiko Sistema: Azalera 663,00 m².

Eraikigarritasuna S/R: 0,00 m².

Erabilera publikoa. Ibilgailuentzako bideak.

Jabari publikoa.

– VL2: Bide Tokiko Sistema: Azalera 663,00 m².

Eraikigarritasuna S/R: 0,00 m².

Erabilera publikoa. Ibilgailuentzako bideak.

Jabari publikoa.

b) Usos admisibles:

– Comunicaciones, en las modalidades de circulación rodada, aparcamiento y garajes.

– Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

8.3. Régimen de dominio.

Régimen de dominio privado para las parcelas: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 y EV1.

Régimen de dominio público para las parcelas: SSGG Viario, VL1, VL2, SLEL1, SLEL2 y DL.

8.4. Parcelas dotacionales.

* Uso característico espacios libres (SG, SLEL) (f.20).

– SLEL1 (f.20): Sistema. Local: Superficie 2.710,00 m²

Edificabilidad S/R: 0,00 m².

Régimen de usos: artículo 56 de la normativa del PGOU.

Uso público. Zona vede ribera del río y paseo peatonal.

Dominio público.

– SLEL2 (f.20): Sistema. Local: Superficie 980,00 m².

Edificabilidad S/R: 0,00 m².

Régimen de usos: artículo 56 de la normativa del PGOU.

Uso público. Zona vede ribera del río y paseo peatonal.

Dominio público.

* Uso específico equipamiento (DL).

– DL1: Sistema Local: Superficie 517,00 m².

Edificabilidad S/R: 25,00 m².

Régimen de usos: artículo 56 de la normativa del PGOU, autorizando la construcción o instalación de tejavanos o edificaciones necesarias para plantas de compostaje.

Uso público. Aparcamiento.

Dominio público.

* Uso específico red viaria (VL).

– SGV: S. General: Superficie 588,00 m².

Edificabilidad S/R: 0,00 m².

Régimen de usos:

Usos propiciados: Viario y paso de vehículos y tránsito peatonal en las zonas habilitadas para ello.

Usos prohibidos: Espera y maniobra de vehículos, especialmente de vehículos pesados, así como el aparcamiento en toda la superficie del SG Viario, con especial atención al área señalada como área vulnerable en el plano OR 08.2, por el estrechamiento de la vía.

Este régimen de uso del Sistema General Viario también se aplicará en las zonas del Sistema Local Viario existentes dentro de la «Zona Vulnerable» identificada en el plano OR 08.2.

– VL1: Sistema Local Viario: Superficie 663,00 m².

Edificabilidad S/R: 0,00 m².

Uso público. Viario rodado.

Dominio público.

– VL2: Sistema Local Viario: Superficie 663,00 m².

Edificabilidad S/R: 0,00 m².

Uso público. Viario rodado.

Dominio público.

— VL3: Bide Tokiko Sistema: Azalera 49,00 m².
Eraikigarritasuna S/R: 0,00 m².
Erabilera publikoa. Ibilgailuentzako bideak.
Jabari publikoa.

BIGARREN TITULUA

PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

9. artikulua. Xehetasun azterketa.

Partzela bakoitzean dauden eraikinak osorik ordezeko, xehetasun-azterketa bat izapidetu beharko da nahitaez. Azterlan horretan, eraikinen lerrokadurak, sestrak eta bolumenak zehaztuko dira, sektoreko araudiaren zehaztapenak errespetatuz, bereziki Zaldibia ibaiarekiko erretiroak.

Plan Partzialeko planoetan zehaztutako lerrokadurak, 0,50 m baino gutxiago aldatzen ez dituzten modifikazioak ez dira eraikuntzan lerrokaduren doikuntzat hartuko.

Plan Partzialeko planoetan zehaztutako altuerak 1,50 m baino gutxiago aldatzen ez dituzten modifikazioak ez dira bide-ardazaren sestran doikuntzat hartuko.

Xehetasun-azterketen eremua, gutxienez, plan partzial honetan definitutako lurzati bakoitzarena izango da.

Eraitsi eta eraikiz gero, eraikin berriek sektoreko araudiak errespetatuko dituzte, besteak beste, EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeak LAParen atzerapenak.

10. artikulua. Partzelazioak.

Plan Partzialaren antolamendu xehatuak zehazten ditu irabaziko aprobetxamendua duten lurzoruak eta jabari publikoko tokiko dotazio partzelak.

1.000 m²-ko gutxienezko partzela bat zehazten da, gutxienez 20 metroko aurrealdearekin, Plan Partzialean zehaztutako partzelak zatitu ahal izateko.

Horrela, P1, P2 eta P3 partzelak zatigarriak dira.

11. artikulua. Urbanizazio proiektua.

Urbanizazio-proiektu bakarra idatzi eta izapidetuko da, OR 08. urbanizazio eremua planoan definitutako urbanizazio-eremuaren urbanizazio orokorreko obra guztiak definituz.

Urbanizazio-obra guztiak Zaldibiako Udalaren ekimenez egin dira; kasu honetan, Plan Partzialaren sustatzailea.

Partzela eraikigarri bakoitzaren barruko urbanizazio-obra, lurzoru publikoak ez badira, eraikuntzarekin batera egingo dira, eta, beharrezkoa denean, eraikuntza-proiektuan zehaztuko dira.

Urbanizazio-proiektua idazteko, Plan Partzial honetan espazio publikoak eta azpiegitura-sareak diseinatzeko, kalkulatzeko eta gauzatzeko ezartzen diren arauak eta irizpideak beteko dira, bai eta, hala badagokio, Zaldibiako Udaleko Zerbitzu Teknikoek edo dagokion erakunde eskudunak ematen dituzten jarraibideak ere.

Lurzoruaren Legeak eskatutako agiri eta zehaztapenez gain, Urbanizazio Proiektuak ibaiaren ertzeko espazio publikoen obrak eta Plan Partzial honetan ezarritako bide-sarean eta zerbitzu-sareetan beharrezkoak diren obra txikiak garatuko ditu.

Proiektuak irisgarritasuna sustatzeko 20/97 Legearen eta hiri-ingurune irisgarritasunari buruzko arau teknikoari buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren zehaztapenetara egokitu beharko du.

— VL3: Sistema Local Viario: Superficie 49,00 m².
Edificabilidad S/R: 0,00 m².
Uso público. Viario rodado.
Dominio público.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9. Estudio de detalle.

Para actuaciones edificatorias de sustitución integral de las edificaciones existentes en cada parcela será obligatoria la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se definan las alineaciones, rasantes, volúmenes de las edificaciones, respetando las determinaciones de la normativa sectorial, especialmente, los retiros con respecto al río Zaldibia.

No se considerará reajuste de las alineaciones de la edificación aquellas modificaciones que no alteren en más menos 0,50 m las alineaciones definidas en los planos del Plan parcial.

No se considerará reajuste de las rasantes de los ejes viarios o peatonales aquellas modificaciones que no alteren en más menos 1,50 m las alturas definidas en los planos del Plan Parcial.

El ámbito de los Estudios de Detalle será, como mínimo, el de cada una de las parcelas definidas en este plan parcial.

En caso de derribo y construcción, las nuevas edificaciones respetarán las normativas sectoriales, entre las que se incluirían los retiros del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Artículo 10. Parcelaciones.

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial determina los suelos con aprovechamiento lucrativo constituido en parcelas concretas con un aprovechamiento definido y las parcelas de suelo dotacional de dominio público con carácter Local.

Se define una parcela mínima de 1.000 m², con un frente mínimo de 20 metros para la posible división de las parcelas definidas en el Plan Parcial.

Así, resultan divisibles las parcela P1, P2 y P3.

Artículo 11. Proyecto de urbanización.

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que defina la totalidad de las obras de urbanización general del ámbito de urbanización definido en el Plano OR. 08 Ámbito de urbanización.

La totalidad de la ejecución de las obras de urbanización se realizará por iniciativa del Ayuntamiento de Zaldibia, en este caso, promotor del Plan Parcial.

Las obras de urbanización interiores a cada parcela edificable, que no sean destinadas a suelo público, se llevarán a cabo de forma complementaria con la edificación y se definirán, cuando sea necesario, la en el Proyecto de Edificación.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de los diversos espacios públicos y de las redes de infraestructura se aportan en el presente Plan Parcial y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Zaldibia o del organismo competente correspondiente.

Además de los documentos y especificaciones exigidos por la Ley del Suelo, el Proyecto de Urbanización desarrollará los espacios públicos del borde del río y las obras menores necesarias en la red viaria y redes de servicio establecidas en el presente Plan Parcial.

El Proyecto deberá ajustarse a las determinaciones de la Ley 20/97 para la promoción de la accesibilidad y al Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre Normas Técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano.

Urbanizazio-proiektuak «Zaldibia ibaiaren erribera lehengo-
ratzeko proiektua» izan beharko du, Ingurumenaren Iraunkortasunari buruzko Txostenean zehazten den bezala.

Urbanizazio-proiektuak OR 08.2 planoan jasotako eta hiri-
gintza-araudi honen 34. artikuluan garatutako urbanizaziorako
antolamendu-gidalerroak garatu beharko ditu, eta horiek lotes-
leak izango dira.

12. artikulua. Urbanizazio obrak gauzatzea.

Aurreikusitako urbanizazio-obrak ezin izango dira egin Plan
Partzial hau behin betiko onartzen ez den bitartean.

Plan Partzial honetan aurreikusitako antolamenduaren ga-
rapena eta egikaritzea, hirigintza-jarduketako araubideari dago-
kionez, Plan honetan ezarritakora egokituko da, eta hirigintza-
araudi honetako 34. artikuluan eta OR 08.2 planoan jasotako
antolamendu-jarraibideak garatuko dira.

13. artikulua. Eraikitzeo ahalmena erabiltzea.

Plan partzial honetan definitutako partzela bakoitzak jardue-
keta isolatuen eremu independente bat osatzen du. Jarduketara
isolatu horiek plan partzial honetan ezarritako zehaztapenetara
egokitu beharko dira, batez ere egungo eraikinak ordeztzen dire-
nean.

14. artikulua. Lurzoru- eta aprobetxamendu-lagapenak.

Lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatu ondoren, urbani-
zazioaren eta eraikuntzaren finkatze-mailaren arabera, eremu-
aren jabeek lagapen-betebeharrak betetzat jotzen dira, tokiko
sistemei eta hirigintza- ekintzak sortutako gainbalioetan admi-
nistrazioak duen partaidetzari dagozkienak.

HIRUGARREN TITULUA

**ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN
BALDINTZAK**

15. artikulua. Partzela eraikigarrien mugaketa.

Partzela eraikigarri bakoitzaren mugak (P-1, P-2, P-3, P-4,
P-5 eta P-6) Plan Partzial honen planoan marraztuta agertzen
direnak dira.

16. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Partzela bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasuna Plan Partzial
hau idazterakoan zegoena izango da, eta dauden eraikinak egun-
go aprobetxamenduarekin eta bolumenarekin finkatuko dira.

a. Sestra gaineko aprobetxamendua.

Irabazizko erabileretarako gehieneko sestra gaineko aprobe-
txamendua, 10.746,00 m²-koa da industria- erabileretarako eta
baimendutako erabileretarako.

b. Sestra azpiko aprobetxamendua.

Ez dago baimenduta sestra azpiko aprobetxamendua.

17. artikulua. Eraikuntzako lerrokadurak.

Gaur egungo eraikinen lerrokadurak nahitaezkoak izango di-
ra, eraikina ordezten denean izan ezik. Kasu horretan, beste le-
rrokadura batzuk ezarri ahal izango dira, xehetasun-azterketaren
bidez eta betiere erreka eta ibaien LAPeen ezarritako atzera-
penak errespetatuz.

Hori guztia OR.04 Lerrokadurak eta sestrak planoan islatzen
den moduan.

18. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.

Oro har, eraikin baten eraikuntza-aprobetxamenduaren gisa
zenbatuko dira eraikin horretarako ezarritako lerrokaduren ba-
rruan dauden espazioak.

Solairuarteko m² eraikiak ere aprobetxamendu gisa zenba-
tuko dira.

El proyecto de urbanización deberá contener un «proyecto
de Restauración de la ribera del río Zaldibia como se especifica
en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El proyecto de urbanización deberá desarrollar las directri-
ces de ordenación para la urbanización contenidas en el plano
OR 08.2, desarrolladas en el artículo 34 de esta normativa ur-
banística, siendo estas vinculantes.

Artículo 12. Ejecución de las obras de urbanización.

No podrán llevarse a cabo las obras de urbanización previs-
tas en tanto no quede aprobado definitivamente el presente
Plan Parcial.

El desarrollo y ejecución de la ordenación prevista en el pre-
sente Plan Parcial se ajustará, en cuanto al régimen de actua-
ción urbanística, a lo establecido en el presente Plan, desarro-
llándose las directrices de ordenación contenidas en el artículo
34 de esta normativa urbanística y el plano OR 08.2.

Artículo 13. Ejercicio de la facultad de edificar.

Cada una de las parcelas definidas en este plan parcial
constituye ámbitos independientes de actuaciones aisladas, ac-
tuaciones que deberán ajustarse a las determinaciones esta-
blecidas en este plan parcial, especialmente en supuesto de
sustitución de las actuales edificaciones.

Artículo 14. Cesiones de suelo y de aprovechamiento.

Consolidada la edificabilidad existente por el grado de con-
solidación de la urbanización y la edificación, se considera que
los propietarios de los terrenos del ámbito tienen cumplidos los
deberes de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados
a sistemas locales y a la participación de la administración en
las plusvalías generadas por la acción urbanística.

TÍTULO TERCERO

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y
VOLUMEN**

Artículo 15. Delimitación de las parcelas edificables.

Los límites de cada parcela edificable (P-1, P-2, P-3, P-4, P-5
y P-6) 1 son los que aparecen grafiados en el plano del presente
Plan Parcial Plano OR.07 Parcelas resultantes.

Artículo 16. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística de cada parcela será la existente
en el momento de redacción de este Plan Parcial, consolidando
los edificios existentes con el aprovechamiento y volumen actual.

a. Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a
usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es
10.746,00 m² en usos industriales y usos permitidos.

b. Aprovechamiento bajo rasante.

No se autoriza aprovechamiento bajo rasante.

Artículo 17. Alineaciones de edificación.

Las alineaciones de las edificaciones actuales serán obliga-
toria excepto en caso de sustitución del edificio, en cuyo su-
puesto, podrán establecerse otras nuevas, mediante Estudio de
Detalle y con respeto, en todo caso de los retiros establecidos
en el PTS de arroyos y Ríos.

Todo ello tal y como queda reflejado en el Plano OR.04 Ali-
neaciones y rasantes.

Artículo 18. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Computarán con carácter general como parte del aprove-
chamiento edificatorio de un edificio los espacios compendi-
dos dentro de las alineaciones establecidas para dicho edificio.

También computarán como aprovechamiento los m² cons-
truidos de entreplanta.

19. artikulua. *Eraikuntzaren altuera eta gehieneko solairuen kopurua.*

Eraikinen gehieneko altuera eraikin bakoitzaren egungoa izango da.

Baimendutako gehieneko altueraren gainetik, eraikinaren barne-instalazioen funtzionamendurako beharrezkoak diren elementuak eraiki daitezke, hala nola tximiniak, hozte-moduluak, igogailuen kanpoko makinak eta abar. Zerbitzatzen duten eraikinerako beharrezkoa dela justifikatu beharko da, eta betiere eraikinean integratuta geratu beharko da.

Eraikin bakoitzaren aprobetxamendua gehienez 3 solairutan garatu ahal izango da, betiere solairu bakoitzak 3 metroko altuera librea izan beharko du.

20. artikulua. *Eraikuntza-altuera neurtzeko irizpideak.*

Oro har, eraikinaren altuera neurtzeko, beheko erreferentziatzat hartuko da fatxadaren azaleraren batez besteko puntua, lurzoru urbanizatuarekiko elkargunean. Goiko erreferentziatzat, berriaz, fatxadaren azaleraren punturik altuenaren maila edo fatxadak estalkiaren planoarekin duen elkargunearena.

21. artikulua. *Sestrak.*

Urbanizazioaren sestrak Plan honetako planoetan ezarritakora egokituko dira, eta topografiara egokitzeko behar bezala justifikatutako doikuntza txikiak egin ahal izango dira. Doikuntza hauek ez dira Plan Plan Partzialaren aldaketatzat hartuko.

22. artikulua. *Hegaldiak eta atzeraemanguneak.*

Eraikineko gorputzen hegalkinak ez daude baimenduta, ez itxita, ez irekita.

Plano salbuetsien hegalkinak baimenduko dira, barneko forjatuen jarraitutasuna izan edo ez, kanpoko espazioen bat babestu ahal izateko. 3,00 m-tik gorako altueratik gorako hegaldiak bakarrik onartuko dira, betiere hegaldia espazio pribatuaren gainekoa bada.

Ezin izango da inolako hegaldirik egin, baldin eta oinplano proiektzioa espazio publikoen gainean badago.

Eraikinen diseinuan ez da atzeraemangunerik onartuko.

23. artikulua. *Teilatu-hegalak.*

Eraikinek ez dute teilatu-hegalik izango, fatxada eta estalkiaren arteko elkargunea fatxada beraren barruan geldituko delarik.

24. artikulua. *Estalkia.*

Konposizioa librea izango da, eta, ahal dela, bi isurialdekoa izango da. Isurialde inklinatuak ur batera estalkiak ere baimenduta daude, gehieneko altuerari buruzko zehaztapenak betez.

Pabiloien egungo estalkietan egin beharreko edozein konponketa-lan baimenduko da, horien morfologia edozein dela ere.

LAUGARREN TITULUA

INGURUMEN-ZEHAZTAPENAK

25. artikulua. *Uholde eremuetan baimendutako erabilerak.*

Aplikagarria da Erreken eta Ibaien LAPeko E.2.- (E.2.Uholdeen aurkako babesari buruzko araudi espezifikoak) E.2.5 ataleko (Lurzoruaren araubide espezifikoak eta 100 eta 500 urte bitarteko errepikatze- denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitezkeen eremuetako jarduketak) araudi espezifikoari dago-kiona, sektorearen zati txiki bat uholde-arriskuko gune horretan baitago.

Artículo 19. *Altura y número de plantas máximos de la edificación.*

La altura máxima de las edificaciones será la actual de cada una de ellas.

Por encima de la altura máxima permitida solo es posible edificar aquellos elementos necesarios para el funcionamiento de las instalaciones internas de la edificación como chimeneas, módulos de refrigeración, cuartos de máquinas exteriores de ascensores etc., debiendo quedar justificado su necesidad para el edificio al que sirven y debiendo quedar, en todo caso integrados en el edificio.

El aprovechamiento de cada edificio podrá desarrollarse en un máximo de 3 plantas, siempre que cada planta tenga una altura libre de 3 metros.

Artículo 20. *Criterios para la medición de la altura de edificación.*

Con carácter general, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de intersección de esta con el plano de cubierta.

Artículo 21. *Rasantes.*

Las rasantes de la urbanización se ajustarán a lo establecido en los Planos del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía, sin que ello suponga modificar el presente Plan Parcial.

Artículo 22. *Vuelos y retranqueos.*

No están permitidos los vuelos de cuerpos de la edificación, ni cerrados ni abiertos.

Se permitirán vuelos de planos exentos, sean continuidad de forjados interiores o no, con el fin de poder resguardar algún espacio exterior. Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m y siempre que el vuelo sea sobre espacio privado.

No se permitirán vuelos de ningún tipo en los cuales su proyección en planta este situada sobre los espacios públicos.

No se permitirán retranqueos en el diseño de las edificaciones.

Artículo 23. *Aleros.*

Las edificaciones no tendrán aleros, siendo el encuentro del plano de fachada con la cubierta interior a la propia fachada.

Artículo 24. *Cubierta.*

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, quedando también autorizadas o permitidas las cubiertas consistentes en toldos inclinados a un agua, cumpliendo las especificaciones de altura máxima.

Se permitirá cualquier trabajo de reparación necesario en las cubiertas actuales de los pabellones cualquiera que sea su morfología.

TÍTULO CUARTO

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Artículo 25. *Usos permitidos en zonas inundables.*

Es de aplicación el apartado E.2 del PTS de Arroyos y Ríos, E.2.- Normativa específica sobre protección contra inundaciones, y concretamente lo que se refiere a la normativa específica del apartado E.2.5.- Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno, ya que una pequeña parte del sector se encuentra situado en esta mancha de inundabilidad.

Hala, eremu horietan komeni da uholde-arrisku naturalarekin bateragarriak diren erabilerak hartzea, baina, batez ere, urbanizatuta dauden eta/edo hirigintzaren aldetik partzialki garatuta dauden eremuetan edo, hala badagokio, dagokion LPPak zehazten dituenetan, hirigintza-jarduketa edo azpiegitura lineal berriak (komunikazioak, azpiegitura zehatzak, etab.) ahalbidetu ahal izango dira, honako baldintza hauekin:

Saihestu egingo da zerbitzu edo ekipamendu sentikorrek eta/edo funtsezko azpiegitura publikoak ezartzea, hala nola ospitaleak, ikastetxeak edo osasun-zentroak, adinekoen edo urritu fisiko edo psikikoen egoitzak, kanpatzeko eremuak, suhiltzaileen parkeak, Babes Zibileko zerbitzuen instalazioak edo antzekoak.

Hala ere, salbuespen gisa, 500 urteko errepikatze-denborako uraldiari dagokion ur-laminaren kotaren gainetik daudenean eta uholde larrien ondoriozko larrialdi-egoeretan irisgarritasuna bermatzen denean baimendu ahal izango dira.

Sektoreko urpean gera daitezkeen eremuetan, Ibaiak eta Erreka LApean ezarritako baldintzatzaileez gain, Kantauri Ekialdeko Mugapearen Hidrologikoan araututakoak ere aplikatuko dira, eta, bereziki, 37.6 eta 45. artikulua. Uholde-arriskua duten gainerako eremuetako erabileren mugak; horien arabera, ez da onartzen, besteak beste, landa-lurzoruetan edo lurzoru urbanizatueta kokatzea uholde-arriskua dakarten mota guztietako hondakinak edo betelanak biltzea.

26. artikulua. Prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak.

Plan Partzialaren garapen-dokumentuek eta, zehazki, urbanizazio-proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntza-proiektuak Plan Partzial honen Ingurumen Dokumentu Estrategikoaren 9. epigrafean ezarritako prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak jasoko dituzte.

Seigarren tituluan garatzen da. Urbanizatzeko baldintzak.

27. artikulua. Azterketa akustikoaren ondoriozko neurri-zuzentzaileak.

1. Plan Partzial honen eremuan dagoen egungo edo etorkizuneko jarduera bakoitzaren garapenean, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretua zehatz-mehatz aztertu beharra ezartzen da, Urtesabel bizitegi-auzotik gertutasunagatik.

2. Gainera, 3. partzelan garatu beharreko jarduera, eraikinen barruan garatzeko beharra ezartzen da, edo auzotik urrunen dagoen eremura lekualdatzea, Plan Partzialaren azterlan akustikoaren 11. epigrafean adierazten den bezala.

3. Urtesabel bizitegi-auzotik gertu dauden eremuetan zarata neurtzeko urteko kontrolak egiteko betebeharra ere ezartzen da.

28. artikulua. Partzela pribatueta jardueren garapena.

1. Plan Partzial honen eremuan dagoen egungo edo etorkizuneko jarduera bakoitzaren garapenean, jarduera bakoitzari aplika dakizkikeen araudi sektorial espezifiko guztiak zorrotz betetzeko betebeharra ezartzen da.

2. Urtesabel bizitegi-auzoaren eta industria-erabileraren arteko mugakidetasuna kontutan hartuta, bizikidetzat egokirako alderdi kaltebera baita, nahitaezkoa izango da berariazko neurketa eta analisisa egitea, aplikatzekoak diren araudiak eta erabileren arteko bizikidetzat egokian eragin dezaketen faktore guztiak berariaz justifikatzeko (zarata, hauts-emisioak, bibrazioak, airearen kutsadura, etab.).

3. Jarduerak kamioien itxaroteko eta maniobratzeko espazio bat bermatu beharko dute. Jarduerarako beharrezkoa bada, partzelaren barruan bertan edo beste partzela pribatu batzuekin partekatutako espazioetan, baina inoiz ez SO Hiribidean.

Así, en estas zonas es recomendable adoptar usos compatibles con su condición natural de inundabilidad aunque, sobre todo en las áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente o en las que, en su caso, determine el correspondiente PTP, se podrán posibilitar nuevas actuaciones urbanísticas o infraestructuras lineales (comunicaciones, infraestructuras puntuales, etc.) bajo los siguientes condicionantes:

Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles y/o infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, áreas de acampada, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares.

No obstante, con carácter excepcional, se podrán permitir cuando se sitúen por encima de la cota de la lámina de agua correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y se asegure su accesibilidad en situaciones de emergencia por graves inundaciones.

En las zonas inundables del Sector le serán de aplicación, además de los condicionantes establecidos en el PTS Ríos y Arroyo, los regulados en el Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental y, en particular, los artículos 37.6 y 45. Limitaciones a los usos en el resto de zona inundable, según los cuales no se permiten, entre otras cuestiones, en zonas inundables, acopios de todo tipo de residuos o rellenos que supongan inundabilidad, se ubiquen en suelos rurales o urbanizados.

Artículo 26. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Los documentos de desarrollo del Plan Parcial y en concreto el proyecto de urbanización y los proyectos de edificación en su caso incorporarán las medidas preventivas, correctoras y compensatorias establecidas en el epígrafe 9 del Documento Ambiental Estratégico de este Plan Parcial.

Se desarrolla en el Título Sexto. Condiciones de urbanización.

Artículo 27. Medidas correctoras derivadas del estudio acústico.

1. En el desarrollo de cada actividad actual o futura que exista en el área de este Plan Parcial, se establece la obligatoriedad de análisis pormenorizado, del cumplimiento estricto de Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, debido a la cercanía al barrio residencial de Urtesabel.

2. Se establece además la necesidad de desarrollo de la actividad a desarrollar en la Parcela 3 en el interior de los edificios o el traslado al área más alejada del barrio, tal y como se indica en el epígrafe 11 del estudio Acústico que integra el Plan Parcial.

3. Se establece también la obligatoriedad de realizar controles anuales de medición de ruido en las áreas próximas al barrio residencial de Urtesabel.

Artículo 28. Desarrollo de las actividades en las parcelas privadas.

1. En el desarrollo de cada actividad actual o futura que exista en el área de este Plan Parcial, se establece la obligatoriedad de cumplimiento estricto de todas las normativas sectoriales específicas aplicables a cada una de las actividades.

2. Considerando la colindancia entre el barrio residencial de Urtesabel y el uso industrial, un aspecto vulnerable para la correcta convivencia, será obligatorio la medición y análisis expreso para la justificación expresa de las normativas aplicables, de todos los factores que puedan influir en la correcta convivencia entre los distintos usos (ruido, emisiones de polvo, vibraciones, contaminación del aire, etc.).

3. Las actividades deberán asegurarse un espacio de espera y maniobra de camiones, en caso de ser necesario para la actividad, dentro de la propia parcela, o en espacios compartidos con otras parcelas privadas, pero nunca en el SG Viario.

BOSGARREN TITULUA

DISEINU ARKITEKTONIKOAREN BALDINTZAK

29. artikulua. Kokapena, zerbitzuak eta instalazioak.

Ordezuz gero eraikitzen diren eraikin berriek bat etorri beharko dute indarrean dagoen hirigintza- eta eraikuntza-araudia- rekin, eta, hala badagokio, honako zerbitzu eta instalazio hauek hornitzeko obrak egiteko aukera eman beharko dute:

— Ibilgailuen sarbidea partzelaren mugaraino, eta DB-SI EKTrA hurbiltzeko eta ingururako baldintzak betetzea.

— Lokal teknikoetarako eta hiri-hondakinen gaikako bilketa- rako guneak.

— Edateko uraren eta energia elektrikoaren hornidura, erai- kinaren egungo edo aurreikusitako erabilerarako nahikoa emari eta potentziarekin, bai eta suteen aurkako babes-ekipoen sarea ere, indarrean dagoen araudiaren arabera.

— Saneamendu-sare berezia.

— Telekomunikazio-instalazioak.

30. artikulua. Segurtasuna eta irisgarritasuna.

Eraikinen eta haien instalazioen egiturazko segurtasuna, su- teetarako segurtasuna, erabilera, osasungarritasuna eta irisgar- ritasuna bermatzeko, Eraikuntzako Kode Teknikoa (EKT) eta api- rilaren 11ko 68/2000 Dekretua (hiri-inguruneen, espazio publi- koen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen iris- garritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak eta horiek aldatzen dituzten xedapen teknikoak onartzen dituen) aplikatuko dira.

Oin berriko eraikinetan, zirkulazioko espazio eta elementu komunak, espazio-konfigurazioarekin proiektatu eta egingo dira, erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jar dezaketen angelu hilak, atzeraemanguneak, izkinak, gune ilunak eta gainerako espazioak egon ez daitezen.

31. artikulua. Ekoeraginkortasuna eraikinetan.

Eraikin berriak egiten badira, ahalik eta energia-eraginkorta- sun handiena lortzeko eta energia berriztagarrien aprobetxa- mendua lortzeko diseinatuko dira. Ahal den neurrian, «zero kon- tsumo» eraikinak lortzen saiatuko dira, eraikinen energia-era- ginkortasunari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan definitzen den moduan. Era berean, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da argiteria publikoan.

Oin berriko eraikinak ekoeraginkorrak izango dira. Baliabideen erabilerari dagokionez, eraginkorrak izango dira, bereziki ene- giaren, materialen eta uraren kontsumoari dagokionez, energia berriztagarrien erabilera erraztuz. Kanpoko energia gutxi beharko dute behar bezala funtzionatzeko, euria eta lurpeko urak behar bezala erabiliko dituzte eta hondakin-urak behar bezala kudea- tuko dituzte, ingurumen- ziurtagiria duten materialak erabiliz.

* Materialen aukeraketa.

Obra-lizentzia lortzeko aurkeztuko den dokumentazioak me- moria bat izango du, erabiliko diren eraikuntza-material nagi- siak aukeratzeko irizpidea justifikatzeko. Horretarako, iraunkor- tasun-irizpideak baloratu beharko dira, bai materialen aukera- ketan, bai eraikuntza-sistemetan.

Materialak aukeratzeko orduan, eta ingurumenaren ikuspe- gitik, eraikinak egiteko erabilitako materialen ingurumen-inpak- tua murrizteko irizpide hauek hartuko dira kontuan:

— Lehenetsi egin behar da eraikuntzako materialen eta ele- mentuen jatorria obra garatzen den eskualde-eremutik hurbilen egotea, horien garraioa ahalik eta gehien murrizteko.

TÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Artículo 29. Emplazamiento, servicios e instalaciones.

Los edificios nuevos que se construyan en caso de sustitu- ción deberán situarse acordes a la normativa urbanística y de edificación vigentes y disponer, o en su caso permitir, la realiza- ción de las obras conducentes a la dotación de los siguientes servicios e instalaciones:

— Acceso rodado hasta el límite de parcela y cumplir las con- diciones de aproximación y entorno del CTE DB-SI.

— Espacios para locales técnicos y recogida selectiva de re- sidos urbanos.

— Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente o previsto del edifi- cio, así como la red para equipos de protección contra incendios acorde a la normativa vigente.

— Red de saneamiento separativo.

— Instalaciones de telecomunicación.

Artículo 30. Seguridad y accesibilidad.

Para garantizar la seguridad estructural, la seguridad en caso de incendios, de utilización, salubridad y accesibilidad de los edificios y de sus instalaciones, se aplicará el Código Técni- co de Edificación (CTE) y el Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edifi- caciones y sistemas de información y comunicación, así como las disposiciones técnicas que los modifiquen.

En edificios de nueva planta, los espacios y elementos co- munes de circulación serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial tal que eviten la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espa- cios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias.

Artículo 31. Ecoeficiencia en los edificios.

En el caso de que se construyan nuevos edificios se diseña- rán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovecha- miento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de efi- ciencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el má- ximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

Los edificios de nueva planta serán ecoeficientes. Serán efi- cientes en relación con el uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favorece- rán el uso de energías renovables, necesitarán poca energía ex- terior para su adecuado funcionamiento, harán un uso adecua- do de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionarán ade- cuadamente las aguas residuales, utilizando materiales con certificación medioambiental.

* Elección de materiales.

La documentación presentada para la obtención de la licen- cia de obras incluirá una memoria justificativa del criterio de elección de los principales materiales de construcción a utilizar en la ejecución. Para ello, se deberán valorar criterios de soste- nibilidad tanto en la elección de los materiales como de los sis- temas constructivos.

En la elección de los materiales, y desde un punto de vista medioambiental, se tendrán en cuenta los siguientes criterios destinados a disminuir el impacto ambiental de los materiales utilizados en la construcción de edificios:

— Debe priorizarse justificar que la procedencia de los ma- teriales y elementos de construcción sea la más cercana al ám- bito regional donde se desarrolla la obra, de forma que se re- duzca al máximo posible el transporte de los mismos.

– Energia gutxi kontsumitzen duten materialak erabiltzeari eman behar zaio lehentasuna, bai erauzteko prozesuan, bai fabrikatzeko prozesuan, dauden beste aukera batzuen aurretik.

– Baliabide berriztagarrietatik datozen materialak erabiliko dira, eta, ahal dela, lehengai ugarietatik eta ingurumen-inpaktu eta toxikotasun txikiko lehengaieetatik datozenak.

– Baso-kudeaketa iraunkorreko praktiken bidez lortutako egurra erabiliko da.

– Material birziklatuak eta berrerabilgarriak erabiltzea lehenetsiko da, eta, horretarako, birziklatzea maximizatuko duen obra-hondakinak kudeatzeko plan bat aplikatuko da eta gauzatzean ingurumen-inpaktua murrizteko neurriak behar bezala betetzen direla kontrolatuko da.

– Eraikuntza-materialen iraunkortasun-ezaugarriak, mantentze-baldintzak eta hondakin gisa duten portaera hartuko dira kontuan.

– Oro har, igeltsu eta eskaiola naturalak, zeramikak, isolamendu naturalak (kortxoak, lihoa, kalamua, landare-zuntzak, zelulosa...), buztinezko termoa, karezko morteroak, jatorria bermatzen duten egurrak, pintura eta berniz naturalak eta abar erabili beharko dira, erretxina sintetiko eta formaldehidoak (konposate aglomeratuak...), poliuretanoak, zepa industrialekin oinarritutako igeltsuak, isolamendu sintetikoak (poliestirenoa), hormigoi eta zementu konbentzionalak, jatorri zalantzarik gabeko egurrak, grak eta abar dituzten egurrak erabili beharrean.

– Saneamendu-eraikuntzetan, instalazio elektrikoetan edo kanpoko arotzerietan, PVCaren erabilera ahalik eta gehien mugatu beharko da. Dauden aurrerapen teknologikoen arabera, ingurumenarekiko eraginkorrenak, eraginkorrenak eta errespetuzkoenak diren materialak erabili beharko dira.

32. artikulua. Partzelen barruko urbanizazioaren baldintzak, eraikina ordeztuz gero.

Oro har, industria-eraikinetako eraikuntza-proiektuak dagoen partzelaren urbanizazioaren garapen osoa jaso beharko du, eta honako hauek definitu beharko ditu:

– Partzelaren oinplanoa, eraikuntzaren eta gainerako eraikuntza osagarrien kokapenarekin, halakorik balego.

– Aparkalekuetarako sarbide- eta maniobra-eremuak eta aparkalekuen kokapena.

– Lorezaintza-eremuak eta horien tratamendua, halakorik balego.

– Zoladuraren geometria, materialak eta koloreak, lursailaren itxitura eta errotulazioa - seinalezapena.

– Dauden zerbitzuak eta azpiegiturak berrezartzea.

– Hiri-zerbitzuetako sareetatik kanpoko itxituraraino doan tartearen oinplanoa eta zeharkako sekzioa, hodiak, hartuneak eta sare-elementuak eta horiei dagozkien xehetasunak dituenak.

Obra-amaierako dokumentazioarekin batera, honako hauek entregatuko dira:

– Zerbitzu-hartuneen eta trazaduraren as-built kokapena eraikinen kanpoaldean zein barruan, kutxetak, hondoko kotak eta estalkia adierazita.

– Amaitutako urbanizazioaren argazkiak.

– Sare orokorretik kanpoko itxituraraino doan tartearen oinplanoa eta zeharkako sekzioa, hodiak, hartuneak eta sareen elementuak eta horiei dagozkien xehetasunak dituenak.

33. artikulua. Eraikinen konfigurazioa.

Eraikuntzak egungo eraikinen lerrokaduretarako egokitu beharko dira, edo bestela, berriak proposatu beharko dira xehetasunezko azterlan baten bidez, araudi honen 9. artikuluan zehaztutako den bezala.

– Debe priorizarse la utilización de materiales de bajo consumo energético tanto durante su proceso de extracción como de fabricación, frente a otras alternativas existentes.

– Se utilizarán materiales procedentes de recursos renovables, y preferentemente aquéllos procedentes de materias primas abundantes y de bajo impacto ambiental y toxicidad.

– Se empleará madera obtenida a través de prácticas de gestión forestal sostenible.

– Se priorizará emplear materiales reciclados y reutilizables, aplicando un plan de gestión de residuos de obra que maximice el reciclaje y controlando la correcta ejecución de las medidas de reducción del impacto ambiental durante la ejecución.

– Se tendrán en consideración las características de durabilidad, condiciones de mantenimiento y comportamiento como residuo de los materiales de construcción.

– De manera genérica se deberán utilizar preferentemente yesos y escayolas naturales, cerámicas, aislamientos naturales tales como corcho, lino, cáñamo, fibras vegetales, celulosa...; termo arcilla, morteros de cal, maderas con garantías de procedencia, pinturas y barnices naturales, etc. frente a materiales como el PVC, aluminio, colas industriales, derivados de la madera que contengan resinas sintéticas y formaldehídos (aglomerados composites...), pinturas plásticas y sintéticas, poliuretanos, yesos de base de escorias industriales, aislamientos sintéticos (poliestireno), hormigones y cementos convencionales, maderas de dudosa procedencia, gres...

– En construcciones de saneamiento, instalaciones eléctricas o carpinterías exteriores se deberá limitar al máximo la utilización del PVC. Se deberán utilizar aquellos materiales que sean los más eficientes, eficaces y respetuosos con el medio ambiente, según los avances tecnológicos existentes.

Artículo 32. Condiciones de la urbanización interior de las parcelas en caso de sustitución de edificio.

Con carácter general, el Proyecto de Edificación en los edificios industriales deberá comprender el desarrollo íntegro de la urbanización de la parcela sobre la que se sitúa, definiendo:

– Plano en planta de la parcela con la situación de la edificación y demás construcciones auxiliares si las hubiera.

– Zonas de acceso y maniobra y situación de los aparcamientos.

– Zonas de jardinería y tratamiento de las mismas, si las hubiera.

– Geometría, materiales, y colores de la pavimentación, cerramiento de parcela y rotulación - señalización.

– Reposición de servicios e infraestructuras existentes.

– Plano de planta y sección transversal del tramo comprendido desde las redes de servicios urbanos hasta el cerramiento exterior con las tuberías, acometidas y elementos de redes y sus correspondientes detalles.

Con la documentación Fin de Obra se entregará además de la documentación reglamentaria:

– Situación as-built de las acometidas de servicios y trazado tanto en el exterior como en el interior del edificio con indicación de arquetas, cotas de fondo y tapa...

– Fotografías de la urbanización terminada.

– Plano de planta y Sección transversal del tramo comprendido desde la red general hasta el cerramiento exterior con las tuberías, acometidas y elementos de redes y sus correspondientes detalles.

Artículo 33. Alineaciones, alturas y retranqueos.

Los desarrollos edificatorios deberán adecuarse a las alineaciones existentes de los edificios actuales o proponer unas nuevas mediante un Estudio de detalle cómo se ha especificado en el artículo 9 de esta normativa.

1. Prestutasun handieneko eraikuntza-elementuak, hala nola bulego- eta zerbitzu-eremuak, fatxada nagusia kokatuko dira, ahal dela. Fatxada nagusizat hartuko da partzelara sartzeko bidearen aurrez aurre dagoena edo bide publikoetan presentzia handiena duena.

2. Fatxaden lerrokadurek, oro har, ez dute atzeraemangune izango, salbu eta jardueraren jarduna hobetzera edo lerrokadurak erregularizatzen bideratutako irizpide geometriko argi bati erantzuten diotenean edo lerrokadurak diseinuaren elementu bereziei erantzuten diotenean.

3. Hegalkinak onartuko dira, eraikuntzaren hirigintza-parametroek ahalbidetzen badute. Hegalkinak gehienez ere 1,5 metrokoak izango dira eraikitako azalaren lerrokaduretatik kanpo, baldin eta espaloia sestraren gainetik gutxienez 4 metroko altuera badute eta mugakideekiko 5 metroko distantzia errespetatzen bada.

4. Fatxadan ez dira onartuko konfigurazioari ez dagozkion elementu irtenak, hala nola hozte-aparatuak, airea ateratzea, keak hustea, etabar. Instalazio hauek diseinu-soluzio egokien bidez behar bezala konpondu beharko dira.

5. Gehieneko lerrokaduretatik kanpoko elementu osagarriak.

Ez da onartuko inolako eraikin, eraikuntza edo instalazio osagarririk plangintzak ezarritako gehieneko lerrokaduretatik kanpo.

6. Eraldaketa-zentroak, kontagailuen zentralizazioa edo hiri-azpiegituren hornidurarekin lotutako beste zerbitzu batzuk eraikineko gehieneko lerrokaduretatik kanpo instalatzea baimenduko da, betiere hainbat partzelak partekatzen badituzte. Elementu hauek ingurunean integratuta egon beharko dira, oinezkoentzako ibilbide nagusietan ikuspena oztopatu gabe.

Elementu horiek partzela bati zerbitzu eskusiboa ematen diotenean, eraikinaren barruan sartu beharko dira.

7. Beren ezaugarriak direla-eta eraikinaren kanpoaldean instalazio eta eroanbide konplexuak behar dituzten jarduerak plangintzak finkatutako gehieneko lerrokaduren barruan instalatu beharko dituzte, eta horretarako jarritako ikusizko pantailen bidez ezkutatu.

8. Eraikuntzaren altuera, berariazko hirigintza-erregela-menduan besterik adierazi ezean, 10 metrokoa izango da sestratik teilatu-hegalera, erlaitzera edo estalkiaren goiko aldera, perimetroko petoa 11 metrora iritsi ahal izango delarik, eta derigorrez bete-beharrekoa izango dena estalki inklinatuen kasuan, betiere konposizioan pisu espezifikorik ez badu. Gailurrak berriz ez du 11,5 metrotako altuera gaindituko, eraikuntza-perimetroaren inguruko petoak segurtasun-elementu bat osatuko duelarik.

9. Homogeneotasun-irizpide gisa, eraikuntzaren altuera inguruko eraikinen altuerara egokitzan saiatuko da, betiere eraikinek horri buruz ezarritako araudia betetzen badute.

SEIGARREN TITULUA

URBANIZAZIO BALDINTZAK

34. artikulua. Urbanizazio orokorreko baldintzak.

Urbanizazio-proiektuak eta eraikuntza-proiektuekin batera idazten diren urbanizazio-obren proiektu osagarriek gutxieneko urbanizazio-baldintza hauek beteko dituzte:

— Urbanizazioa antolatzekeo gidalerroak Bide SO-an.

1. Los elementos edificatorios de mayor prestancia, como las zonas de oficinas y servicios se situarán preferiblemente configurando la fachada principal o parte de ésta, entendiendo por fachada principal aquella que se encuentra enfrentada con la vialidad de acceso a la parcela o que tiene una mayor presencia sobre la vialidad pública.

2. Como criterio general, las alineaciones de fachadas en su conjunto, no presentarán retranqueos caprichosos salvo que respondan a un criterio geométrico claro orientado a mejorar la operativa de la actividad o regularizar las alineaciones o respondan a elementos singulares de su diseño encaminados a un enriquecimiento plástico de éstas.

3. Se admitirán vuelos, en caso de que lo permitan los parámetros urbanísticos de la edificación, con la limitación añadida de que sean como máximo de hasta 1,5 metros fuera de las alineaciones de las superficies edificadas siempre y cuando su altura mínima sobre la rasante de la acera sea de 4 metros y se respete la distancia de 5 metros a colindantes.

4. No se admitirán elementos salientes en fachada que no sean propios de su configuración, tales como aparatos de refrigeración, extracciones de aire, evacuación de humos... instalaciones que deberán resolverse adecuadamente mediante soluciones apropiadas de diseño.

5. Elementos auxiliares fuera de las alineaciones máximas.

No se permitirán edificaciones, construcciones o instalaciones auxiliares de ningún tipo fuera de las alineaciones máximas establecidas por el planeamiento.

6. Se permitirá la instalación de elementos como centros de transformación, centralización de contadores u otros servicios relacionados con el suministro de infraestructuras urbanas fuera de las alineaciones máximas de la edificación, siempre y cuando sean compartidos por varias parcelas y se tomen las medidas necesarias para su integración en el entorno, sin obstaculizar la visibilidad en los recorridos peatonales principales.

Cuando dichos elementos den servicio exclusivo a una parcela deberán integrarse dentro de la edificación.

7. Aquellas actividades que por sus características requieran instalaciones y conducciones de carácter complejo en el exterior de la edificación deberán instalarlas dentro de las alineaciones máximas fijadas por el planeamiento y ocultarlas por pantallas visuales instaladas al efecto.

8. La altura de la edificación, salvo indicación contraria en la reglamentación urbanística específica, será de 10 metros desde la rasante al alero, cornisa o cara superior de cubierta, pudiendo llegar a 11 metros el peto perimetral, de obligado cumplimiento en el caso de cubiertas inclinadas, siempre y cuando estas no tengan un peso específico en la composición formal del edificio. La cumbre no sobrepasará los 11,5 metros, de manera que el peto conforme un elemento de seguridad en todo el perímetro edificatorio.

9. Como criterio de homogeneidad, la altura de la edificación procurará adaptarse a la altura de las edificaciones del entorno, siempre y cuando éstas cumplan la reglamentación establecida al respecto.

TÍTULO SEXTO

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 34. Condiciones de urbanización general.

El Proyecto de Urbanización y los Proyectos Complementarios de Obras de Urbanización que se redacten con los Proyectos de Edificación darán cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

— Directrices de ordenación de la urbanización en el SG viario.

Urbanizazio-proiektuak OR 08.2 planoan jasotako antolamendu-gidalerroak garatuko ditu. Bide Sistema Orokorren funtzionamendu egokia izan dadin, batez ere ibilgailuen zirkulazioaren eta Urtesabel auzorako ibilgailuen zein oinezkoen zirkulazioaren arteko bizikidetzat bermatzeko, baita eremuaren barruko oinezkoen zirkulaziorako ere.

Oinezkoentzako ibilbide jarraitua diseinatu eta egin beharko da poligonoko sarreratik Urtesabel auzorako irteeraraino. Ibilgailuen zirkulazioa eta oinezkoen zirkulazioaren arteko bidegurutzeak definitu beharko dira hainbat puntutan ezartzen saiatuz.

Helburua da poligonoko sarreratik Andere eraikinerainoko ibilgailuentzako bideari zabalera handiagoa ematea, Sistema orokorraren lehenengo zati horretan ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa zailtasunik gabe eta segurtasun nahikoarekin egin dadin.

Bereziki, arreta berezia jarri beharko zaio 08.2 planoan «Ere-mu Ahula» gisa adierazitako eremuari; izan ere, Sistema orokorra estutu egiten da, eta azterketa oso xehatua egin beharko da.

— Bide-sarea.

Lehendik dauden bideei eragiten dieten sarbideak, loturak edo bestelako elementuak diseinatu egingo dira, haiek inbaditu gabe eta biraketak zailtasunik gabe egiteko aukera emanda.

Aparkaleku bakoitzaren gutxieneko azalera 2,20 x 4,50 m-koa izango da.

Mugikortasun urriko pertsonentzat gordetako aparkaleku-plaza 2,50 x 6,00 metrokoa izango da gutxienez.

Urbanizazioan erabili beharreko materiala (bide-zoruak, zintarriak, zoladurak, akaberak, hiri-altzariak, etab.) Udalak berariaz baimendu beharko du.

— Saneamendua eta isurketa.

Euri- eta hondakin-urak edozein jardueratan husteko sareak bereizleak izango dira.

Euri-uren kolektoreek euri-ur garbia baino ez dute hustu behar hurbilen dagoen ibilgura.

Edozein hondakin-ur (fekala eta/edo industrial) hondakin-uren kolektore batera isuri behar da, baina biak bereizita (fekala eta/edo industrial), sare orokorrekin lotu aurreko partzelaren kanpoko mugan dagoen lotura-arketa bateraino.

Hala badagokio, hondakin-ura aldeztu aurretik tratatuko da (tratamendu horren beharrik edo ez justifikatuko da).

Gainerako sareak, diseinua eta materialak HAPOn hirigintza-araudira eta Udal Zerbitzu Teknikoek araudi hori onartzera igortzen dira.

35. artikulua. *Zerbitzu-azpiegiturak igartzeko zortasuna.*

Partzela pribatuek beharrezko azpiegituren lurpeko eroanbideen bide-zorra izango dute.

Eremuko zerbitzu orokorretako azpiegitura-sareak diseinatzeko baldintzengatik jabari pribatukoak diren partzelak zeharkatu behar direnean, horien elementuak instalatu ahal izango dira, Plan Partzial honetan aitoritutako hirigintza-eskubideak erabat egikaritzea eragotzi ez dezaten behar diren baldintzekin eta trazadurarekin.

Era berean eta baldintza berberekin, partzela pribatuek, kopapenagatik, sare orokorretarako konexioa egin ezin dutenak, beste jabe batzuen jabetzak zeharkatu gabe, beharrezkoak diren eroanbideak instalatu ahal izango dituzte besteren finka horietan, sortzen dituzten kalte eta eragozpenen zenbatekoa ordainduta.

36. artikulua. *Ingurumena lehengoratzeari.*

Urbanizazio-proiektuak sektoreko espazio libreen sistema osoaren ingurumena eta paisaia lehengoratzeko atal bat jaso beharko du, baita aktuzioek eragindako gainerako eremuena ere.

El proyecto de urbanización desarrollará las directrices de ordenación contenidas en el plano OR 08.2 para el correcto funcionamiento del SG Viario y la correcta convivencia entre tráfico rodado y circulación, tanto rodada como peatonal hacia el barrio Urtesabel, además de la propia circulación peatonal interna del área.

Se deberá diseñar y ejecutar un recorrido peatonal continuo desde la entrada al polígono hasta la salida al barrio de Urtesabel, tratando de establecer los cruces con tráfico rodado en varios puntos.

Se trata de dar más anchura al vial rodado hasta el edificio Andere para que en la parte baja del SG viario el tráfico rodado y peatonal se realice sin dificultad y con seguridad suficiente.

En particular, se deberá poner especial atención al área señalada en el plano 08.2 como «Área Vulnerable», ya que existe un estrechamiento del SG viario que establece la necesidad de un análisis muy pormenorizado.

— Red viaria.

Los accesos, empalmes u otros elementos que afecten a los viales preexistentes se diseñarán sin invadir los mismos y permitiendo los giros sin dificultad.

La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 m.

La plaza de aparcamiento reservada a vehículos de personas con movilidad reducida serán al menos de 2,50 x 6,00 m.

El material a utilizar en la urbanización (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, mobiliario urbano, etc.) deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento.

— Saneamiento y vertido.

Las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales en cualquier actividad, serán separativas.

Los colectores de pluviales solo deben evacuar agua de lluvia limpia al cauce más próximo.

Cualquier agua residual (fecal y/o industrial) debe ser vertida a un colector de aguas residuales pero diferenciando ambas (fecal y/o industrial) hasta una arqueta de enlace previa en el límite exterior de la parcela previa a la conexión con la red general.

Si procede el agua residual será tratada previamente (se justificará la no necesidad de dicho tratamiento).

El resto de redes, su diseño y materiales se remite a la normativa urbanística del PGOU y a su aprobación de mismo por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 35. *Servidumbres de paso de infraestructuras de servicio.*

Las parcelas privadas presentarán servidumbre de paso de las conducciones subterráneas de infraestructuras necesarias.

Cuando por las condiciones de diseño de las redes de infraestructuras de servicio generales del ámbito se requiera atravesar parcelas que sean de dominio privado se podrán instalar los elementos de las mismas con las condiciones y el trazado necesarios para que no impidan el pleno ejercicio de los derechos urbanísticos reconocidos por este Plan Parcial.

De igual modo y con las mismas condiciones los propietarios de aquellas parcelas que por su situación respecto a las redes generales de servicios no puedan efectuar la conexión debida con dichas redes sin atravesar otros pertenecidos de distinto dueño, podrán instalar las conducciones necesarias en dichas fincas ajenas resarcando el importe de los perjuicios y molestias que originen.

Artículo 36. *Restauración ambiental.*

El proyecto de urbanización deberá incluir un apartado de restauración ambiental y paisajística de la totalidad del sistema de espacios libres del sector, así como del resto de áreas afectadas por las actuaciones.

Leheneratzearen lehentasuna izango da Zaldibia ibai-ertze-ko morfologia eta landaredia birnaturalizatzea, Oria Garaiko KBEaren kontserbazio-helburuetan lagunduz. Ibaiertzeko baso bat ezartzeko beharrezko jarduerak jaso beharko ditu, espezie inbaditzaileak desagerraraziz eta haltzadi kantauriarreko berezko espezieak landatuz (*Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*, *Corylus avellana*, *Salix* sp, etab.).

Ahal den neurrian, ibaiertzeko landarediaren zabalerak nahikoa zabala izan behar du ibaia babesteko bideek eta industria-jarduerak eragindako inpaktu bisual, argitsu eta akustikoetatik, bai eta ibai-tarteen arteko lotura ekologikoa hobetzen laguntzeko ere.

37. artikulua. Jasangarritasun energetikoa.

Urbanizazio-proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntza-proiektuak irizpideak eta neurriak jasoko dituzte, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzko otsailaren 21eko 4/2019 Legean eta hura garatzeko dekretuan ezarritako betebeharren arabera.

Ilido horretan, Plana garatzen duten proiektuek honako hauek lortzera bideratutako neurriak eta ingurumen-jardunbide egokiak jasoko dituzte:

1. Eraikuntzan eta eraikuntzan berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea.
2. Uraren eta hornidura- eta saneamendu-sistemen erabileraren eraginkortasuna.
3. Espazio publikoak, bideak eta espaloiak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako konponbideak bilatuz, hala nola DAEn proposatutako hiri-drainatze iraunkorreko sistemak edo beste batzuk, hala nola zoladura iragazkorak, orube eta espazio marginalen landareztatzea, fatxada berdeak, etab.
4. Berdeguneak diseinatu eta kudeatzea, naturaltasun, eraginkortasun eta iraunkortasun irizpideekin.

38. artikulua. Zaldibia ibaiaren ertzetako erabilerak.

Zaldibia ibaiaren ertzetan egiten den edozein erabilera edo jarduera, ibaiaren konexio ekologikoaren funtzio nagusiaren men- de egongo da, eta, beraz, prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsa- zio-neurriak hartu beharko dira, hala nola:

— Behar-beharrezkoa ez den zuhaitz autoktonoen babesa barne hartzen duen urbanizazio-proiektua diseinatzea.

— Espezie inbaditzaileak ezabatzea.

— Drainatze jasangarriko hiri-sistemak urbanizazio-proiek- tuan sartzeko neurrien azterketa.

— Obrek dirauten bitartean, solidoak atxikitze sistemak eta gurpilak garbitzeko guneak jartzea, urak berreskuratze ekipa- menduarekin, ibilgura isurketarik egon ez dadin.

Bestalde, Plan Partzialean jasotako jarduketak Zaldibia ibaia- ren ibilguen zaintza-eremuan daudenez, Administrazio Hidrauli- koaren alde aurreko nahitaezko baimena beharko da horiek gauzatzeko.

La restauración tendrá como prioridad la renaturalización de la morfología y la vegetación de la margen fluvial del río Zal- dibia, contribuyendo a los objetivos de conservación de la ZEC Alto Oria y deberá contemplar las actuaciones necesarias para el establecimiento de un bosque de ribera, mediante la elimina- ción de las especies invasoras y la plantación de especies pro- pias de la aliseda cantábrica (*Alnus glutinosa*, *Fraxinus excel- sior*, *Corylus avellana*, *Salix* sp, etc.).

En la medida de lo posible, la anchura de la vegetación de ribera debe ser lo suficientemente amplia para proteger el río de los impactos –visuales, luminosos, acústicos– de los viales y las actividades industriales, así como para contribuir a la mejora de la conectividad ecológica entre los diferentes tramos de la ZEC situados aguas arriba y aguas abajo del sector.

Artículo 37. Sostenibilidad energética.

El proyecto de urbanización y, en su caso, los de edificación, incorporarán criterios y medidas según las obligaciones que es- tablece la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Ener- gética de la Comunidad Autónoma Vasca y su decreto de desa- rrollo.

En este sentido, los proyectos que desarrollen el Plan incor- porarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

1. La reducción del consumo de materias primas no reno- vables en la construcción y edificación.
2. La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
3. La renaturalización de espacios públicos, viales y ace- ras, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como los propios sistemas de drenaje urbano sostenibles propuestos en el DAE u otros como los pavimentos permeables, revegetación de solares y espacios marginales, fachadas verdes, etc.
4. El diseño y gestión de los espacios verdes con criterios de naturalidad, eficiencia y sostenibilidad.

Artículo 38. Usos en las márgenes del río Zaldibia.

Cualquier uso o actividad que se desarrolle en las márgenes del río Zaldibia deberá estar supeditada al cumplimiento de la función principal de conexión ecológica del río, por lo que se de- berán adoptar medidas preventivas, correctoras y compensato- rias, como:

— Diseño del proyecto de urbanización que incluya la protec- ción de arbolado autóctono cuya tala no sea estrictamente ne- cesaria.

— Eliminación de especies invasoras.

— Estudio de medidas para incluir Sistemas Urbanos de Dre- naje Sostenible (SUDS) en el proyecto de urbanización.

— Instalación durante las obras de sistemas de retención de sólidos y zonas de lava ruedas con equipamiento de recuperación de las aguas para que no exista vertido a cauce.

Por otra parte, dado que las actuaciones contempladas en Plan Parcial se encuentran dentro de la zona de policía de cauces del río Zaldibia, requerirán de la preceptiva autorización previa de la Administración Hidráulica para su ejecución.