

ZALDIBIAko HAPOaren
URTESABEL-AZPI 2.SEKTOREko
PLAN PARTZIALA



BEHIN BEHINEKO ONARPENA
TESTU BATERATUA
2026KO APIRILA

Hirigintza: HiriDunak estudioa



Juridikoa: Fulgencio Carlos Gutiérrez-Solana

A DOKUMENTUA _____ MEMORIA. Testu bateratua

ZALDIBIAko HAPOaren URTESABEL-AZPI 2.sektoreko PLAN PARTZIALA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA.
PLAN PARTZIALA
BEHINBEHINEKO ONARPENA

A DOKUMENTUA

MEMORIA

0. TESTU BATEGINAREN JUSTIFIKAZIOA

1. DATU OROKORRAK

1.1. SUSTATZAILEA

1.2. IDAZKETA-TALDEA

2. HIRIGINTZA AURREKARIAK ETA PLAN PARTZIALAREN HELBURUA

2.1. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA.

2.2. EGUNGO EGOERA

2.3. PLAN PARTZIALAREN HELBURUA

2.4 PLAN PARTZIALAREN TRAMITAZIOA

3. HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

3.1. JARDUN-EREMUAREN EGUNGO EGOERA

3.1.1. EGOERA

3.1.2. AZALEKO DIMENTSIOA

3.1.3. EREMUAREN DESKRIBAPENA

3.1.4. TOPOGRAFIA

3.1.5. EGUNGO ERAIKINAK ETA ERABILERAK

3.1.6. EGUNGO AZPIEGITURAK

3.2. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANGINTZAREN ZEHAZTAPENAK

3.3. HASIERAKO ONARPENAREN ONDORENGO ALDAKETAK

4. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

4.1. ANTOLAMENTU OROKORRA

4.2. KOMUNIKAZIO SAREA. BIDE-SAREA

4.3. PARTZELA PRIBATIZAGARRIAK. ERAIKUNTZA-TIPOLOGIA

4.4. ZUZKIDURAK

4.5. HIRI-ZERBITZUAK

5. SEKTOREAREN ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO EZAUGARRIAK

6. ZUZKIDURETARAKO ETA EKIPAMENDUETARAKO ESKATZEN DIREN
GUTXIENeko LAGAPENAK

6.1. LURZORUAREN 2/2006 LEGEA

6.2. 123/2012 DEKRETUA. HIRIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKOA.

6.3. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LPS

7. ESKATUTAKO GUTXIENeko LAGAPENEN BETETZEA

8. INGURUMEN-TXOSTEN ESTRATEGIKOA

9. LURZORUEN KUTSADURA

10. UHOLDE-ARRISKUA ETA ERAIKUNTZAREN ERRETIROAK

11. HASIERAKO ONARPENAREN ONDOREN EGINDAKO TXOSTEN SEKTORIALAK

12. AZTERKETA AKUSTIKOA

13. KUDEAKETA

1.-TESTU BATEGINAREN JUSTIFIKAZIOA

Jendaurreko epean aurkeztutako alegazioak partzialki onartzearen ondoriozko aldaketak sartzeko Testu Bategin hau idatzi da.

Aldaketa horiek honako hauek izan dira:

1. Plan Partzialaren hirigintzako araudiaren 5. artikulua bigarren lerrokan, F (Azterketa akustikoa) eta J (Ingurumen-txosten Estrategikoa) agiriak berariaz sartzea, hirigintzako jardura arautzeko berariazko funtzioa duten dokumentuen artean.
2. Plan Partzialaren araudira (8,2,1 artikulua) espreski sartzea, lurzatiaren eraiki gabeko aldean, barruko bideetan, ibilgailuen maniobra eta aparkalekuaz gain, besteko industriazko jarduerak egiteko debekua.
3. Bide Sistema Orokorraren erabilerak xehetasunez definitzea (8.4 artikulua), eta erabilera egokitzea hartuz: bideak, ibilgailuen pasabidea, oinezkoentzako joan-etorria horretarako prestatutako eremuetan eta; debekatutako erabileratzat: Ibilgailuen itxaronaldia eta maniobra, batez ere ibilgailu astunena, baita aparkalekua ere SO Hiri Bidearen azalera osoan, arreta berezia jarritz OR 08.2 planoan "Eremu Ahula" gisa adierazitako zonaldean, bidea estutzen delako. Erabileren definizio hori OR 08.2 planoan jasoko da
4. Araudian artikulua berri bat sartzea (**27. artikulua berria**), **Azterketa Akustikoaren neurri zuzentzaileak** betetzeari buruzkoa, eduki honekin:
 - 1.- Plan Partzial honen eremuan dagoen egungo edo etorkizuneko jardura bakoitzaren garapenean, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 DEKRETUA zehatz-mehatz bete beharra ezartzen da, Urtesabel bizitegi-azotik gertu dagoelako.
 - 2.- Gainera, 3. partzelan egin beharreko jardura eraikinen barruan egiteko beharra ezartzen da, edo azotik urrutien dagoen eremura eramateko beharra, Plan Partziala osatzen duen azterketa akustikoaren 11. epigrafean adierazten den bezala.
 - 3.- Halaber, Urtesabel bizitegi-auzoaren inguruko eremuetan zarata neurtzeko kontrolak urtero egiteko betebeharra ezartzen da.
5. Araudian artikulua berri bat sartzea (28. artikulua berria), lurzati pribatuetako industria-jardueren garapen orokorrari buruzkoa, honako eduki honekin:

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

- 1.- Plan Partzial honen eremuan dagoen egungo edo etorkizuneko jarduera bakoitzaren garapenean, jarduera bakoitzari aplikatu dakizkiokeen araudi sektorial espezifiko guztiak zorrotz betetzeko betebeharra ezartzen da.
 - 2.- Urtesabel bizitegi-auzoaren eta industria-erabileraren arteko mugakidetasuna kontuan hartuta, bizikidetza egokirako alderdi ahula baita, nahitaezkoa izango da neurketa eta berariazko azterketa egitea aplikatu beharreko araudiak espresuki justifikatzeko, erabileren arteko bizikidetza egokian eragina izan dezaketen faktore guztiak. (zarata, hauts-emisioak, bibrazioak, airearen poluzioa, etab.)
 - 3.- Jarduerak kamioien itzaroteko eta maniobratzeko espazio bat bermatu beharko dute, jarduerarako beharrezkoa izanez gero, bere partzelaren barruan edo beste partzela pribatu batzuekin partekatutako espazioetan, baina inoiz ez Bideen Sistema Orokorrean.
6. 32. Urbanizazio orokorraren baldintzak artikulua aldatzea, orain 34. artikulua izango dena, bere idazketan hurrengo testua sartuz.

-BIDEEN SOen URBANIZAZIOA ANTOLATZEKO DERRIGORREZKO JARRAIPENAK

Urbanizazio-proiektuak OR 08.2 planoan jasotako antolamendu-jarraipenak garatuko ditu, Bideen SOk behar bezala funtziona dezan eta ibilgailuen zirkulazioa eta Urtesabel auzoranzko oinezkoen nahiz ibilgailuen zirkulazioa behar bezala uztartzeko, bai eta eremuko oinezkoen zirkulazioa bera ere.

Oinezkoentzako ibilbide jarraitua diseinatu eta egin beharko da poligonoko sarreratik Urtesabel auzoko irteeraraino, ibilgailuen zirkulazioa duten bidegurutzeak hainbat puntutan ezartzen saiatuz.

Helburua da Andere eraikinerainoko ibilgailuentzako bideari zabalera handiagoa ematea, Bideen SOren behealdean ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa zailtasunik gabe eta eta behar adinako segurtasunez egin dadin.

Bereziki, arreta berezia jarri beharko zaio 08.2 planoan "Eremu Ahula" gisa adierazitako eremuari, izan ere, Bideen SOa estutu egiten da eta, ondorioz, azterketa oso xehea egin behar da.

1. DATU OROKORRAK

1.1 SUSTATZAILEA

Plan Partzial hau Zaldibiako Udalak eskatuta idatzi da, Urtesabel-Azpi 2 Sektorean hautemandako beharrei erantzuteko. Sektore hau lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dago gaur egun Plan Orokorrean, eta lehentasunezko helburua sektorea berrantolatzea eta urbanizazio egokiagoa egitea da. Horretarako, lehentasunezkoa da, halaber, Antolamenduz Kanpoko figuratik ateratzea Sektorean dauden eraikinak, udalerriko HAPOn horrela kalifikatu baitziren.

1.2 IDAZKETA-TALDEA

Enkargua HIRIDUNAK ESTUDIOA SLP hirigintza- eta arkitektura-taldeari egiten zaio. Talde horrek Bilboko San Frantzisko kaleko 38. zenbakian du egoitza profesionala, eskuineko lokalean.

Sergio Gallego Mazaríasek (Ambientalia 21. Consultoría Ambiental) ingurumen-arloan egin beharreko lanetan parte hartu eta lagundu du.

Fulgencio Carlos Gutiérrez-Solana, hirigintza-abokatua, dokumentu hau idazteko prozesuan parte hartzen du eta lege-aholkulari gisa laguntzen du.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

2. HIRIGINTZA AURREKARIAK ETA PLAN PARTZIALAREN HELBURUA

2.1. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA.

Zaldibiako udalerrian indarrean dagoen HAPOaren behin betiko onarpena 2019ko urtarilaren 24an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Dokumentu horretan, aipatutako eremua industria-lurzoru urbanizagarriaren sektore gisa sailkatuta dago; zehazki, 2. sektorea, Urtesabel-Azpi.

Sektore honetan eraikuntza batzuk daude, Plan Orokorrak antolamendutik kanpo uzten dituenak.

HAPOn, 2. sektorearen hirigintza-fitxak hirigintza-parametro hauek ezartzen ditu 2. sektorerako:

- 23.903 m²-ko azalera du guztira.
- Sektorean dauden eraikin guztiak antolamendutik kanpo geratzen dira.
- Gehienez ere 15.000 m²-ko eraikigarritasuna emango zaio, solairuarteak barne.
- Erabilera egokia Industria eremua da, eta erabilera onargarria, berriz, Hirugarren sektoreko eremua.
- Urtesabel auzorantz Sektorea zeharkatzen duen errepidea, komunikazio Sistema Orokorra bezala aurreikusten da.
- Sektorearen mugaketan, hiri-lurzoru finkatutako partzela bat uzten du kanpoan.
- Sektorea garatzeko zehaztaper batzuk sartzen dira, eta horien artean nabarmentzen da hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua nahitaez bete behar dela eta sektore osoan ibaiaren ezkerreko aldean babestera bideratutako espazio libreen tokiko sistema kokatzea.
- Kutsatutako lurzoruei buruzko zehaztaperak, azterketa akustikoa eta lurraldearen antolamendurako tresnen arreta ere jasotzen dira. Horien berri emango dugu atal guztietan.
- Ebaluazio estrategikoari dagokionez kontuan hartu beharreko gaiak, funtsean ibaiaren eta ibaiertzaren babesari dagokionez.

Sektoreko eraikin guztiak Antolamendutik Kanpo daudenez, HAPOko Urtesabel-Azpi 2. sektorearen hirigintza-fitxak honako justifikazio hau ematen du:

"HAPO honek aztertzen dituen Arau Subsidiarioek sektore honen barnean hartutako lurzoru honela sailkatzen zuen: industriako kalifikazioa zuen hiri-lurzoru finkatu gisa. Eremu honen barnean ere hartzen zen bizitegi-erabilerako eraikin bat. Arauetan onartu zen partzelazioa eta erabilerak jarduketa multzo independente baten emaitza zirela eta, noski, ez zeudela multzoko ideia batean sartuta.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA. PLAN PARTZIALA

BEHINBEHINEKO ONARPENA

Antolamendu unitario bat ez egotearen eragozpenek eremuaren pixkanakako narriadura eragin dute, zenbait partzela zabartuz. Egoera honetan Planak industriako lurzoru urbanizagarriko sektore bat mugatzen du esparru honetan, Plan Partzial baten bitartez esparrua garatzeko behar diren egitura-zehaztapenekin. Zehaztapen hauen arabera, bizitegi-erabilera onargarri gisa ezabatzen da, eta ibaiaren ezkerraldearen ingurumena babesteko jarraibideak finkatzen dira."

2.2. EGUNGO EGOERA

Sektorearen eta bertan ezarritako jardueren benetako egoera ez dator bat Plan Orokorrean deskribatutakoarekin eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea eraman zuena. Bertan esaten zenez, ezarpen horiek antolamendu unitariorik gabe egin ziren, bestalde, ohikoa lurzoru finkatueta. Eta zera ondorioztatzen zuen: Antolamendu unitario bat ez egotearen eragozpenek eremuaren pixkanakako narriadura eragin dute, zenbait partzela zabartuz.

Egia esan, dauden eraikinetan ezarritako jarduerak normaltasunez funtzionatzen jarraitzen dutela, eta nahiz eta egungo antolamendua hainbat ezarpen espontaneo onorio izan, multzoa behar bezala garatzen da, bertan kokatutako jardueren beharretara ezin hobeto egokitzen diren funtzionamendu-baldintzetan; gauza bera esan daiteke eskura dituen zerbitzu publikoei buruz, dauden lurzati guztietarako irispide egokia ahalbidetzen baitute.

Ez dirudi arrazoizkoa denik antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta jarduerak mugarik gabe mantentzea, eta egoera hori, nolabait, itxurazkotzat jo daiteke, kontuan hartuta ez dela aurreikusten lehendik dagoena ordeztuko ekintza publiko edo pribaturik. Nolanahi ere, egoera horrek ziurgabetasun juridiko handia sortzen du, bai Udalarentzat, bai lurzoruaren eta jarduera ekonomikoen jabeentzat.

Horrela, egungo egoeran, sektorean dagoen urbanizazioaren egoera ere baloratuta, badirudi eraikinak Antolamendutik Kanpo egoteak eta antolamendu xehatu berri batean eraikin berriak egiteko erabat eraitsi behar izateak gehiegizkoa ematen duela, gutxienez. Kostu ekonomikoak ez lirateke jasangarriak izango; gainera, eraikinak ez daude egoera txarrean eta urbanizazioa hobetu daiteke, baina inola ere ez du degradazio maila altuenik.

Hori guztia dela eta, ez dirudi justifikatuta dagoenik jasangarritasun ekonomikoaren azterketari nekez eutsiko liokeen antolamendu berri bat inposatzea, kontuan hartuta, berriz diogu, kasu guztietan, funtzionamenduan dauden jarduerak direla.

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA . PLAN PARTZIALA

BEHINBEHINEKO ONARPENA

Plan Orokorra formalki aurkaratu ez bazen ere, egia da beti dagoela irekita zeharkako aurkaratzeak egiteko; eta ez da ausartegia pentsatzea aurkaratze horiek aurrera egin zezaketela kontuan hartuta, gaur egungo egoeran balio juridikoari buruzko jurisprudentzia-irizpideak aplikatuta, sektoreko lurak hiri-lurzoru finkatu gisa sailka daitezkeela ezinbestean, orube gisa ez bada. Izan ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako baldintza guztiak betetzen dituzte.

Horregatik guztiagatik, Sektorearen barruan dauden partzela eraikiak errespetatuko dira. Hori dela eta, plan partzial honek ez du inolako gehikuntzarik aurreikusten gaur egun gauzatzen den hirigintza eraikigarritasunean.

Dagoenak osatuko duen urbanizazio-maila oso mugatua da, bai kokapenagatik, gehienbat sektorearen kanpo-mugetan proiektatzen delako, bai egikaritze-kostuagatik, espazio libreen sistemarako lurak baitira. Horren guztiaren ondorioz, eraikinak finkatzean, lurzoruaren jabeek erabat bete dute eraikitzekeko betebeharra eta ia urbanizatzekeko betebeharra.

Hirigintzako eginbeharrak zenbateraino bete diren ikusita, lagapenak egiteko betebeharra %15ekoa dela esan daiteke, hau da, jabe bakoitzari bere lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren %100 aitortzen zaio. Era berean, ez zaie urbanizazio kargarik egotziko, izan ere, esan dugun bezala, urbanizatzekeko betebeharra betetzen dute, eta Udalak nolabait onartzen ditu finkatzen diren eraikinak eraikitzekeko lizentziak ematean.

2.3. PLAN PARTZIALAREN HELBURUA

Aurreko atalean adierazitakoaren arabera, eta **dauden baliabideen iraunkortasun- eta aprobetxamendu-perspektiba kontuan hartuta, EZ da egokitzat jotzen sektore osoa eraitsi eta Orik antolamendu berria egiteko beharko litzatekeen baliabide- eta energia-gastua**, kontuan izanik, lehen esan bezala, ez dagoela inolaz ere hori justifikatzen duen degradazio-mailarik, ez eraikuntzena, ez urbanizazioarena.

Horrela, Zaldibiako Udalak dokumentu hau enkargatzen du ikuspegi jasangarri eta ingurumeneko hori garatuko duten konponbideak garatzeko. Helburua da detektatutako beharrei erantzuna emango dien proposamen bat egitea eta, aldi berean, hirigintzako fitxan azaldutako zehaztapenak garatzea.

Ondoren, Plan Partzial honen helburu orokorrak eta zehatzak definitzen dira.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

HELBURU OROKORRAK:

- Sektorea berrantolatzea jasagarritasun-irizpideekin, lehendik dauden eraikinak eta HAPOk egiturazko antolamenduko zehaztapenak mantenduz.
- Sektorearen urbanizazio egokia egitea, ibaiaren ezkeraldea babesteko.
- Eremuko sarbideak eta aparkalekuak antolatzea.

HELBURU ZEHATZAK:

- Eraikuntzak Antolamenduz Kanpoko figuratik ateratzea, aprobetxamendua finkatuz, bakoitzean eraikita dagoen bezala.
- Sektorea zeharkatuz Urtesabel auzora igotzen den bidea sistema orokorra bezala kalifikatzea.
- Ibaiertzeko espazio libreetako lurzoruak kalifikatzea, ibaiertza babesteko moduan.
- Uren arloko zehaztapenak betetzeko baldintzak ezartzea.
- Eremuko lurzoru kutsatuen gaia kudeatzeko modua ezartzea, eraikinak eraitsiko ez direla kontuan hartuta.
- Zarataren arloan indarrean dagoen araudira egokitutako azterketa akustiko berri bat egitea, gai horretan eremuaren egoera ezagutzeko eta, beharrezkoa balitz, horri buruzko neurri zuzentzaileak ezartzeko.
- Ordezkapen-araudi bat idaztea, lehendik dagoen eraikin bat eraitsiz gero oin berriko eraikin bat eraikitzeke bete beharreko baldintza sektorial guztiak ezarriko dituen.

2.4. PLAN PARTZIALAREN TRAMITAZIOA

Orain arte, hauek izan dira dokumentua izapidetzeko faseak:

- Hasierako dokumentua 2023ko martxoan entregatzea.
- Ingurumen-txosten estrategikoa, Gipuzkoako Foru Aldundiak idatzia eta GAOn argitaratua 2023ko abuztuaren 17an.
- Hasierako onespeneraren dokumentua 2024ko urtarrilean entregatzea.
- Agiriaren hasierako onarpena 2024ko apirilaren 25eko osoko bilkuran.
- Alegazioak aurkezteko epea: 2024ko ekainaren 11tik uztailaren 3ra.
- Sektorekako txostenak jasotzea:
 - Gipuzkoako Foru Aldundiaren errepideen txostena_2024ko uztailaren 7a.
 - Telekomunikazioen txostena_2024ko irailaren 5^a.
 - UR Agentzia_2024ko azaroaren 11ko txostena
 - Kantabriako Konfederazio Hidrografikoaren Txostena_2025eko martxoaren 20^a.
- Agiriaren bigarren hasierako onarpena 2025eko ekainaren 26ko osoko bilkuran.
- Bigarren alegazio epea 2025eko abenduaren 15etik 2026ko urtarrilaren 14ra.

3. HIRIGINTZA INFORMAZIOA

3.1. JARDUN-EREMUAREN EGUNGO EGOERA

3.1.1. EGOERA

"URTESEBEL-AZPI 2. sektorea" hirigintza-eremua Zaldibia udalerriko hirigunearen iparraldean dago, Zaldibia ibaiaren ibilguaren ondoan eta alboan. GI-2133 foru-errepidetik du sarbidea, ibaiaren beste aldean.

3.1.2. AZALEKO DIMENTSIOA

Sektoreak, HAPOn ezaugarrien fitxak dioen bezala, 23.903 m²-ko azalera du guztira.

3.1.3. EREMUAREN DESKRIBAPENA

Plan honen xede den eremua irregularra da, eta trapezio baten antzekoa da. Trapezio horren alderik luzeena hegoaldea da, Zaldibia ibaiaren ibilguarekin mugakidea.

Bi eremu bereizi ditu, bide-sistema orokorraren ekialdean eta mendebaldean, eta horietan daude gaur egungo eraikinak. Ekialdeko eremua txikiagoa da, azalera osoaren laurdena baino zertxobait gehiago har dezake, eta eraikin txikiagoak ditu, eta horietako batzuk espazio txikiagotan banatuta daude. Gutxi gorabehera kota berean dago, plataforma bakarra osatuz. Eremu honen iparraldeko eraikinen morfologia Urtesabel auzorako malda hartzen dute da.

Mendebaldeko eremua handiagoa da, eta eremuaren hiru laurdenak hartzen ditu. Bi plataforma lautan dago, eta haien arteko kota-aldea 4 metrokoa da, gutxi gorabehera. Eremu horretan 3 eraikin handi daude. Kota baxuenean dagoen plataforma, ekialdeko eremuko eraikinak dauden plataformaren kota berean dago. Eremuaren zati horretan, bizitegi-erabilerako hiri-lurzoru finkatuko "uharte" bat dago, eta, beraz, Plan Partzial honen eremutik kanpo dago, eraikin bat du.

Bi eremuak Urtesabel auzora sartzeko errepideak bereizten ditu. Errepide hori komunikazioetako Sistema Orokor gisa kalifikatuta dago, eta hiri-bidea da HAPOn. Bide horrek honako ezaugarriak ditu: lehenengo zati lau bat, eraikinen plataforma baxuenearen kotan, eta beste zati bat, Urtesabel auzoraino doan goranzko malda handi samarra duena.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

Eremuak honako muga hauek ditu: iparraldean lur urbanizaezina, Urtesabel auzoaren inguruko lurrak; hegoaldean, ekialdean eta mendebaldean Zaldibia ibaiaren ibilgua, bertako meandro batean baitago.

Iparralde-hegoalde noranzkoan 130 metro inguruko luzera aldakorra du, eta ekialde-mendebalde noranzkoan ere luzera aldakorra du, gehienez 275 metrokoa.

3.1.4. TOPOGRAFIA

Eremuaren deskribapenean azaldu den bezala, hiru plataforma nabarmen lauak bereizten dira, bai eta mendebaldeko eremua banatzen duen errepidea ere, eremuaren sarreratik Urtesabel auzoranzko irteeraraino 6 metroko kota gainditzen duena. Kotara deskribatutako 3 plataformak gutxi gorabehera honela daude kokatuta:

- Ekialdeko plataforma: gutxi gorabehera 162,5 kotan.
- Mendebaldeko plataforma baxua: gutxi gorabehera 161,5 kotan.
- Mendebaldeko goi-plataforma: 165 kotan, gutxi gorabehera.

Kota horiek guztiek aldaketa txikiak dituzte plataforma bakoitzaren barruan.

3.1.5. EGUNGO ERAIKINAK ETA ERABILERAK

Eremua, gaur egun, industria-erabilerako eraikinekin eraikita dago, guztiak jabetza pribatukoak, baina lehendik dauden eraikinetako baten zati bat udal-titulartasunekoa da, ondare-izaerakoa. Eraikinen kontserbazio-egoera orokorra ona da, eta ia guztietan daude funtzionamenduan jarduerak.

Eremu horretan, sektoretik kanpo badago ere, bizitegi-izaerako eraikin bat dago, hiri-lurzorua finkatuko "uharte" bat osatzen duena, hizpide dugun sektoreak erabat inguratzen duena.

Eremu publikoa banatzeko bideak ere badaude.

Jabari publikokotzat hartuko dira ibaiaren ibilguaren eta industria-lurzatien artean dauden lurrak, haien katastroko definizioaren arabera.

Sektorea zeharkatzen duen hiri-bidea komunikazioetako Sistema Orokor gisa sailkatuta dago HAPOn.

Jabetzaren egitura

Jabetzaren egitura, eremu osoarekiko, **IN 07 EGUNGO EGOERA: PARTZELA-PLANO-an** islatzen da, eta honela osatzen da:

ZALDIBIAKO URTESABEL AZPI 2. SEKTOREA. PLAN PARTZIALA

BEHINBEHINEKO ONARPENA

- Mendebaldean tamaina handiko 3 partzela pribatu daude.
- Ekialdeko eremuan tamaina txikiagoko 3 partzela pribatu daude.

Partzelaren izena	Partzelaren azalera	Eraikinen azalera eraikia (solairuarteak barne)
Partzela P1	7.014 m2	3.895 m2
Partzela P2	2.529 m2	2.105 m2
Partzela P3	4.719 m2	2.582 m2
Partzela P4	481 m2	573 m2
Partzela P5	895 m2	1.066 m2
Partzela P6	263 m2	525 m2
Partzela P6	346m2	0m2
Partzela P7	346m2	0m2
GUZTIRA	16.247 m2	10.746 m2

3.1.6. DAUDEN AZPIEGITURAK

Gaur egun, eremuak dagozkion zerbitzu-azpiegiturak ditu, eremuko eraikinak industria-erabilerekin funtzionatzen ari baitira.

Zerbitzuen adar nagusiak sektorea zeharkatzen duen bidetik igarotzen dira gehienbat, eta eremuko eraikinei zerbitzua ematen dieten adarrak horietatik ateratzen dira.

Ura banatzeko sareak, saneamendu-sarea, energia elektrikoko sarea, argiteria publikoa, telefonía eta gas-sarea daude.

- UR-HORNIDURAKO SAREA
- SANEAMENDU-SAREA
- ENERGIA ELEKTRIKOKO SAREA
- ARGITERIA PUBLIKOAREN SAREA
- TELEFONIA SAREA
- GAS SAREA

Zerbitzu horiek planoetan definituta daude:

- IN 09.1 EGUNGO EGOERA: INSTALAZIOAK
- IN 09.2 EGUNGO EGOERA: INSTALAZIOAK

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

3.2. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANGINTZAREN ZEHAZTAPENAK

A DOKUMENTU. MEMORIA honen amaieran erantsi da Zaldibiako HAPOren hirigintza-fitxa, URTESABEL-AZPI 2 Sektoreari buruzkoa.

3.3. HASIERAKO ONARPENAREN ONDORENGO ALDAKETAK

Hasierako onarpenaren dokumentua jendaurrean ikusgai egon ondoren, alegazio bakarra jaso da dokumentuaren aurka:

- Igor Goenaga Balerdik GOENAGA S.A.ren izenean aurkeztutako alegazioa (erregistro elektronikoa: A/24-00496).

Alegazioa partzialki onartu da, eta, horren ondorioz, aldaketa hauek egin dira dokumentuan:

- SLEL1 partzelaren 180m2, VD1 partzelaren parte bihurtzen dira.

- Egungo pabiloietan dauden estalkiak konpontzeko edozein lan egiteko aukera, Plan Partzialaren hirigintza-araudiaren 24. artikuluan jasoko da.

- VD1 partzelaren sarrerako atearen kokapena zuzentzearen ondorioz, VD1 eta V1 partzelen azalera egokitzen dira, eta, gainera, P7 partzela pribatizagarri berri bat sortu da Gure Etxea etxearen atzealdean. P7 lurzati honek ez du eraikigarritasunik izango.

- Hasierako onarpenaren dokumentuak P2 partzelarako 2.061,00 m2 jasotzen ditu, eta, azaldukoaren arabera, katastroko eta erregistroko datuek 2.104,85 m3 adierazten dituzte. Hala, datu hori zuzendu egin da dokumentu honetan.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

Bigarren hasierako onespeneren dokumentua jendaurrean egon ondoren, 6 alegazio jaso dira agiriaren gainean:

- 1. alegazioa, NAHIKARI ESQUISABEL UGARTEMENDIA andreak aurkeztua (NAN zk.: 44158876-A). Erregistro-zenbakia: 2025-00000001208.
- 2. alegazioa, OIHANA GOENAGA BALERDI jaunak aurkeztua (enpresaren titularra/ordezkarria: GOENAGA S.A.; IFK: A20018354; erregistro elektronikoko zenbakia: 2025-00000001169).
- 3. alegazioa, JOSE GREGORIO MACHAIN GARMENDIA jaunak aurkeztua (NAN zk.: 15927945-P; erregistro elektronikoko zenbakia: 2026-000000000001).
- 4. alegazioa, IMANOL MERCERO ETXEBERRIA jaunak (NAN zk.: 34099273W) eta OLATZ IMAZ MENDIZABAL jaunak (NAN zk.: 44150192J) aurkeztua (erregistro elektronikoko zenbakia: 2025-00000001189).
- 5. alegazioa, NAHIKARI ESQUISABEL, UNAI MATXAIN, JOSETXO MATXAIN eta OIHANA GOENAGA jaun-andreak aurkeztua (NAN zk.: 44158876-A, 44159405-A, 15927945-P eta 44150814-Z). Erregistro-zenbakia: 2025-00000001151.
- 6. alegazioa, NAHIKARI ESQUISABEL UGARTEMENDIA andreak aurkeztua (NAN zk.: 44158876-A). Erregistro-zenbakia: 2025-00000001152.

Aurkeztutako alegazioen ondorioz, alegazioen txostenak jasotzen duen bezala, aurkeztutako alegazioak partzialki baiestea erabaki da, sektorean eta haren ingurunean onartutako erabileren bateragarritasuna ziurtatzeko, eta, horretarako:

7. Plan partzialaren hirigintza-araudiaren 4. artikuluko bigarren paragrafoan berariaz sartzea F (azterlan akustikoa) eta J (Ingurumen-txosten Estrategikoa) dokumentuak hirigintza-jarduera arautzeko eta erregulatzeko funtzio espezifikoak duten dokumentuen artean.
8. Plan Partzialaren araudiari berariaz gehitzea (8,2,1 artikulua) lurzatiaren zati eraiki gabea berezko industria-jarduerak egiteko debekua, ibilgailuen maniobra eta aparkalekuez eta barruko bideez bestelakoak.
9. Xehetasunez definitzea Bide Sistema Orokorren erabilerak (8.4 artikulua), eta erabilera egokitzea jotzea: bideak, ibilgailuak igarotzea, oinezkoentzako joan-etorriak horretarako prestatutako eremuetan, eta, debekatutako erabilera gisa, ibilgailuen itxaronaldiak edo maniobrak, bereziki ibilgailu astunenak, bai eta aparkalekuak ere, Bide Sistema Orokorren

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

azalera osoan, arreta berezia jarritz OR 08.2 planoan adierazitako “eremu ahula”, bidea estutzeagatik; erabileren definizio hori OR 08.2 planoan islatuta geratuko da.

10. Araudian artikulua berri bat sartzea, azterlan akustikoaren neurri zuzentzaileak betetzeari berariaz buruzkoa, eduki honekin:

- 1.- Plan Partzial honen eremuan dagoen egungo edo etorkizuneko jarduera bakoitzaren garapenean, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 DEKRETUA zehatz-mehatz bete beharra ezartzen da, Urtesabel bizitegi-auzotik gertu dagoelako.
- 2.- Gainera, 3. partzelan egin beharreko jarduera eraikinen barruan egiteko beharra ezartzen da, edo auzotik urrutien dagoen eremura eramateko beharra, Plan Partziala osatzen duen azterketa akustikoaren 11. epigrafean adierazten den bezala.
- 3.- Halaber, Urtesabel bizitegi-auzoaren inguruko eremuetan zarata neurtzeko kontrolak urtero egiteko betebeharra ezartzen da.

11. Araudian artikulua berri bat sartzea, lurzati pribatueta industria-jardueren garapen orokorrari buruzkoa, honako eduki honekin:

- 1.- Plan Partzial honen eremuan dagoen egungo edo etorkizuneko jarduera bakoitzaren garapenean, jarduera bakoitzari aplikatu dakizkiokeen araudi sektorial espezifiko guztiak zorrotz betetzeko betebeharra ezartzen da.
- 2.- **Urtesabel bizitegi-auzoaren eta industria-erabileraren arteko mugakidetasuna kontuan hartuta**, bizikidetzaren egokirako alderdi ahula baita, nahitaezkoa izango da neurketa eta berariazko azterketa egitea aplikatu beharreko araudiak espresuki justifikatzeko, erabileren arteko bizikidetzaren egokian eragina izan dezaketen faktore guztiak. (zarata, hauts-emisioak, bibrazioak, airearen poluzioa, etab.)
- 3.- Jarduerak kamioien itzaroteko eta maniobratzeko espazio bat bermatu beharko dute, jarduerarako beharrezkoa izanez gero, bere partzelaren barruan edo beste partzela pribatu batzuekin partekatutako espazioetan, baina inoiz ez Bideen Sistema Orokorrean.

12. 32. Urbanizazio orokorraren baldintzak artikulua aldatzea, orain 34. artikulua izango dena, bere idazketan hurrengo testua sartuz.

-BIDEEN SOen URBANIZAZIOA ANTOLATZEKO DERRIGORREZKO JARRAIPENAK

Urbanizazio-proiektuak OR 08.2 planoan jasotako antolamendu-jarraipenak garatuko ditu, Bideen SOk behar bezala funtziona dezan eta ibilgailuen zirkulazioa eta Urtesabel auzoranzko oinezkoen nahiz ibilgailuen zirkulazioa behar bezala uztartzeko, bai eta eremuko oinezkoen zirkulazioa bera ere.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

Oinezkoentzako ibilbide jarraitua diseinatu eta egin beharko da poligonoko sarreratik Urtesabel auzoko irteeraraino, ibilgailuen zirkulazioa duten bidegurutzeak hainbat puntutan ezartzen saiatuz.

Helburua da Andere eraikinerainoko ibilgailuentzako bideari zabalera handiagoa ematea, Bideen SOren behealdean ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa zailtasunik gabe eta eta behar adinako segurtasunez egin dadin.

Bereziki, arreta berezia jarri beharko zaio 08.2 planoan "Eremu Ahula" gisa adierazitako eremuari, izan ere, Bideen SOa estutu egiten da eta, ondorioz, azterketa oso xehea egin behar da.

4. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

4.1. ANTOLAMENTU OROKORRA

Plan Partzialaren eremuaren antolamendu orokorra baldintzatzen dute egungo eraikinek eta horiek osatzen duten egiturak, bideen trazadurak eta eremuaren eta Zaldibia ibaiaren arteko mugakideak, perimetroaren zati handi batean.

Lehendik dauden eraikinek "antolamenduz kanpoko" eraikuntza-araubidea dute onartutako HAPOn, eta hori guztiz desegokitzen da; izan ere, eremuaren egungo egoeran, lehendik dauden eraikinak eta urbanizazio orokorra egoera onean daude.

Horrela, memoria honen 2.3 atalean ezartzen den bezala, dokumentu honen xedea arrazoitzen duena, iraunkortasunaren eta dauden baliabideen aprobetxamenduaren ikuspegia kontuan hartuta, **EZ da egokitzen jotzen sektore osoa eraisteko eta Orik antolamendu berri bat egiteko beharko litzatekeen baliabide eta energiaren gastua**, kontuan hartuta, esan dugun bezala, ez dagoela inola ere hori justifikatzen duen degradazio-mailarik, ez eraikuntzena, ez urbanizazioarena.

Horrela, eremua berrantolatzea erabaki da, partzelak eta lehendik dauden eraikinak finkatuz, eta espazio libreen eta zuzkidura-eremuen beharrezko babesak eta lagapenak ezarriz, ibaiaren trazadura babestuz.

Horrela, partzela pribatizagarriak egungo forman eta eraikigarritasunean finkatzen dira.

Ibaiarekin muga egiten duen zatian, eraikinetako bi Erreka eta Ibaien LPSn ezarritako erretiro lerroaren eraginpean egongo lirateke; beraz, Plan Partzial honek ordezkapen-ordenantza bat ezarriko du, eraikinak eraikin berriekin ordeztzen badira. Kasu horretan, ibaitik kendu beharko dira, araudi sektorialak zehazten duen bezala.

Tokiko bideak berrantolatu dira, espazio libreak babesteko helburuekin bat etor daitezen eta, aldi berean, eraikin guztietarako sarbide egokia izan dezaten.

4.2. KOMUNIKAZIO SAREA. BIDE-SAREA

Plan partzialak dagoen bide-saretik abiatuta antolatzen du eremuko bide-sare orokorra, eta sektorea zeharkatzen duen sistema orokorreko hiri-bideak zeharkatzen dituen bi gunetan banatzen du eremua.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

Lurzoru publikoko aparkalekuetarako erabiliko diren zuzkidura-eremuekin batera berrantolatu da.

Ibilgailuen eta oinezkoen bideen ezaugarri geometrikoen definizio xehatua dokumentazio grafikoan adierazten da, dagokion planoan.

Zehazki, urbanizazio-proiektuan arreta berezia eskaini beharko zaio Bide Sistema Orokorreko "Eremu aula" gisa adierazitako eremuari (08.2 planoan), bidea estutzen delako eta oinezkoentzako eta ibilgailuentzako pasabide egokia bermatu behar delako segurtasun-parametroetan. Gainera, hirigintza-araudiaren artikuluetan definituta egongo dira Errepide Sistema Orokorrean sustatzen diren erabilerak eta debekatutako erabilerak; hain zuzen ere, eremu horretan berariaz ezin izango delako ibilgailurik aparkatu, ezta ibilgailuak maniobratzeko lekua izan ere, oinezkoen eta bideen fluxua dela eta, segurtasun-parametroetan bermatu behar dira.

Urbanizazioan, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoetan, zehaztutakoa beteko da. 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarena.

4.3. PARTZELA PRIBATIZAGARRIAK. ERAIKUNTZA-TIPOLOGIA

Sektorearen antolamendutik eratortzen diren lurzati pribatizagarri industrialen izenak, esan dugun bezala, sektorean dauden eraikin eta lurzatiekin bat egiten du:

Partzela eraikigarria – P1

Partzela eraikigarria – P2

Partzela eraikigarria – P3

Partzela eraikigarria – P4

Partzela eraikigarria – P5 (P5a, P5b, P5c, P5d)

Partzela eraikigarria – P6 (P6a, P6b, P6c)

Partzel ez eraikigarria – P7

Plan Partzialak xehetasunez definitzen ditu, partzela bakoitzean, eraikuntza industrialen euskarri diren lurzatiekin, eraikuntzaren gehieneko lerroakadurak, baimendutako eraikinen gehieneko altuerak, gehieneko okupazioaren azalera eta lurzati bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna. Proiektatutako lurzati pribatizagarriak, jarraian adierazten diren hirigintza ezaugarrieekin proiektatu dira.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

P1, P2 eta P3 PARTZELAK:

Industriarako lurzati pribatizagarriak. Industria-nabe salbuetsiaren tipologia.

Hiru lurzatiek, gainera, banaketa bide pribatua dute, hirurek partekatzen dutena eta jabetzak kudeatzen duena.

Bide-espazio horren mugakide diren eraikinetarako sarbideak bermatzeko, ibilgailuak eta pertsonak igarotzeko zortasun iraunkorra eratuko da.

P4 PARTZELA:

Industria-erabilerako lurzati pribatizagarria. industria-nabe salbuetsiaren tipologia, erdi lurperatua hein batean, sektorea zeharkatzen duen bideak hartzen duen kota-aldaketaren ondorioz. Atzealdean, P5a lurzatiko eraikinari atxikita dago zati batean.

P5 PARTZELA (P5a, P5b, P5c eta P5d):

Industria-erabilerako lurzati pribatizagarriak. Mehelinen artean atxikitako nabearen eraikuntza-tipologia.

Espazio publikorako aurrealdean fatxada osoa dute, eta atzealdean, kota-aldaketa dela eta, erdi lurperatuta daude.

PARTZELA P6 (P6a, P6b, P6c):

Industri erabilerako lurzati pribatizagarria. Eraikin salbuetsiaren tipologia. Jarduera Ekonomikoen LPSren zehaztapenen arabera, aintzat hartzeko baldintzak betetzen ditu: *"Enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendurako erabiliko da (bulegoak, ostalaritza, enpresa laguntzaileak, zerbitzu komunak eta abar); titulartasun publiko zein pribatukoa izan daiteke "*

PARTZELA P7

Industri erabilerako partzela pribatizagarria, eraikuntzarik eta eraikigarritasunik gabe

PARTZELA VD1_ Banaketarako bideak

P1, P2 eta P3 partzelak banatzeko bideen eraikuntza bidez okupatzen ez den partzela. 1., 2. eta 3. partzeletako eraikinen zerbitzura dauden ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-zorra eratuko da bertan.

PARTZELA EV1

Industri erabilerako partzela pribatizagarria, eraikuntzarik eta eraikigarritasunik gabe. P1, P2 eta P3 atzekaldeko espazio berdea.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

Partzelaren izena	Partzelaren azalera	Eraikigarritasuna
Partzela P1	7.014 m2	3.895 m2
Partzela P2	2.529 m2	2.005 m2
Partzela P3	4.719 m2	2.582 m2
Partzela P4	481 m2	573 m2
Partzela P5a	184 m2	230 m2
Partzela P5b	238 m2	295 m2
Partzela P5c	240 m2	295 m2
Parcela P5d	233 m2	246 m2
Partzela 5 Guztira	895 m2	1.066 m2
Partzela P6a	101 m2	201 m2
Partzela P6b	162 m2	162 m2
Partzela P6c	162 m2(en planta 1era)	162 m2
Partzela P6 Guztira	263 m2	525 m2
Partzela P7	346 m2	0 m2
Partzela VD1	1.172 m2	0 m2
Partzela EV1	565 m2	0 m2
GUZTIRA	17.984 m2	10.746 m2

4.4. DOTAZIOAK

Aurreikusitako dotazio guztiei dagokienez, Plan Partzialaren antolamenduak nahitaez bete beharreko eskakizunei erantzuten die eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako gutxieneko estandarrak betetzen ditu. Lege hori Hirigintza Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren bidez garatu zen, Tokiko Sistemen sarera bideratutako lurzoru-erreserbari dagokionez.

Jarduera Ekonomikoen LPSan ezarritako zehaztapenak ere betetzen dira.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA . PLAN PARTZIALA

BEHINBEHINEKO ONARPENA

Plan Partzial honetan, tokiko sistemen sareko dotazio publikoetarako proiektatutako lurzoru-erreserbak, ezarritako gutxieneko estandarrak betetzeaz gain, Zaldibia ibaiaren ertza babesteko eta eremukoko balio naturalei balioa emateko moduan antolatu dira sektorean.

Plan Partzialean aurreikusitako zuzkiduretarako lurzoru-erreserbak honako hauek dira:

SGV (Hiri Bide Sistema Orokorra)	588,00 m2
VL1 (Tokiko bidea)	205,00 m2
VL2 ((Tokiko bidea)	1.050,00 m2
VL3 (Tokiko bidea)	49,00 m2
SLEL1 (Tokiko espazio librea)	2.530,00 m2
SLEL2 (Tokiko espazio librea)	980,00 m2
DL1 (Tokiko zuzkidura)	517,00 m2

4.5. HIRI-ZERBITZUAK

"Urtesabel Azpi" industria-sektoreak hiri-zerbitzuen sare guztiak ditu, eraikin bakoitzarekiko konexio-puntuekin, eta horiek guztiak egoera onean daude. Dauden instalazioak mantenduko dira, eta saneamendu-sarearen adar bakarra aldatuko da, gaur egun bakarra dena, bereizlea izan dadin.

Dokumentazio grafikoko planoetan, "OR. 10.1 eta 10.2 INSTALAZIOAK " atalean, dauden zerbitzu-sareen eskemak eta sare orokorreko konexio-puntuak deskribatzen dira, baita saneamendu-sarearen proposatutako aldaketa ere. Sareen eskemen trazadura Zaldibiako Udaleko zerbitzu teknikoek emandako informazioan eta egindako bisitetan oinarrituta egin da.

Jarraian deskribatzen diren zerbitzu-sareetarako proposatutako eskemak orientagarriak dira, eta dagokion Urbanizazio Proiektuan zehaztuko dira.

4.5.1. UR-HORNIDURAKO SAREA

Gaur egungo edateko uraren hornidura ALDABURU biltegitik doa. Biltegi hori Urtesabel bizitegi-auzotik 300 bat metrora dago, eta auzo horretatik 50 bat metrora ponpaketa-estazio bat dago. Kanalizazioa Urtesabel bizitegi-auzotik sektorerara iristen denean, sektorea zeharkatzen duen bidetik igarotzen da 63 mm-ko PE hodi batetik, eta hodi horretatik eraikinetarako hargune-adarrak abiatzen dira.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

Sektorean dagoen ur-hornidurako sarearen trazadura dokumentazio grafikoko "OR. 10.2. INSTALAZIOAK" planoan zehaztuta dago. Bertan adierazten dira, gutxi gorabehera, eraikinetarako hartune-adarrak.

4.5.2. SANEAMENDU SAREA

Sektoreko saneamendu sarea 2012. urtean eguneratu da, "Urtesabel auzoko saneamendu sarea hobetzeko eguneratzeak. 2012ko obra-amaiera", saneamendu-sarea sistema bereizle batera eguneratzeko. Bizitegitarako auzoan bezala, trazaduraren zati bat aldatu zen industrialdean (Ekialdea) eta sektorea zeharkatzen duen eta etxebizitzaren eremura sarbidea ematen duen bidearen azpian.

Sektorearen mendebaldeko saneamendu-sarea aldatu egingo da, eremu horretan ere sistema bereizlea egon dadin.

a) Ur zikinen saneamendu sarea

Hondakin-uren saneamendu-sarea 300 mm-ko kolektoreetatik igarotzen da. Kolektore horiek 500 mm-ko hodi biltzaile nagusira konektatzen dira, ibaiaren ibilguarekiko paraleloan. Sektorearen mendebaldean 500 mm-ko diametroko kolektore unitario bat dago oraindik, hodi biltzaile nagusira konektatzen dena. Sarean aurreikusten den aldaketaren bidez, lehendik dagoen kolektore unitarioa hondakin-uren kolektore bihurtuko da, eta bertara isurtzen diren euri-urak euri-uren kolektore baten bidez birbideratuko dira. Kolektore horrek, ekialdean egin den bezala, zuzenean ibaira isuriko ditu euri-urak. Sektoreko hondakin-uren saneamendu-sarearen trazadura eta aurreikusitako aldaketa dokumentazio grafikoaren "OR 10.1 INSTALAZIOAK" planoan zehaztuta daude.

b) Euri-uren saneamendu sarea

Sektoreko azaleko uren eta eraikinen estalkietatik datozen uren drainatzea biltzen duen euri-uren saneamendu-sarea 300 eta 500 mm-ko kolektoreetatik igarotzen da, eta horiek ibaiaren ibilgura isurtzen dute. Sektorearen mendebaldean 500 mm-ko diametroko kolektore unitario bat dago oraindik.

Sarean aurreikusten den aldaketaren bidez, lehendik dagoen kolektore unitarioa hondakin-uren kolektore bihurtuko da, eta bertara isurtzen diren euri-urak, euri-uren kolektore baten bidez birbideratuko dira. Kolektore horrek, ekialdean egin den bezala, zuzenean ibaira isuriko ditu euri-urak.

Sektoreko euri-uren saneamendu-sarearen trazadura eta aurreikusitako aldaketa dokumentazio grafikoaren "OR 10.1 INSTALAZIOAK" planoan zehaztuta daude.

4.5.3. ENERGIA ELEKTRIKOKO SAREA

Gaur egun, tentsio ertaineko bi airetiko linea zeharkatzen ditu sektoreak, mendebaldetik ekialdera, bata erdialdetik eta bestea goialdetik.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

Sektorearen ekialdeko eraikinen konexio elektrikoa, sektorearen goiko aldeko tentsio ertaineko aireko lineatik transformadore bateraino egiten da, 5. partzelako nabeen atzealdean, eta transformadoretik aireko linea batetik eraikin bakoitzeraino.

Mendebaldeko eremuko eraikinak modu independentean lotuta daude aireko linea bidez.

Sektoreko energia elektrikoaren sarearen trazadura dokumentazio grafikoko "OR 10.2 INSTALAZIOAK" planoan zehaztuta dago. Bertan, eraikuntzetarako konexio elektrikoak adierazten dira, gutxi gorabehera.

4.5.4. ARGITERIA PUBLIKOAREN SAREA

Gaur egun, sektoreko bideek eta aparkalekuek argiteria publikoko sarea dute. Aparkalekuaren perimetro-eremuak, errepide nagusitik hurbil daudenak, gutxi gorabehera 9 metroko altuera duten paldo bidez argizatuta daude. Eraikinetatik gertu dauden eremuak hormako farolen bidez argizatuta daude, eraikinei atxikita.

4.5.5. TELEFONIA SAREA

Gaur egun, airetiko telefonia-linea batek zeharkatzen du sektorea. Linea hori hainbat zutoinetan oinarritzen da, eta eraikinetarako deribazioak ditu. Ekialdean, 4. eta 5. eraikinek osatzen duten plazan, telefonia-kutxatila batzuk daude. Ez da aldaketarik aurreikusten.

4.5.6. GAS SAREA

Gaur egun, sektoreak gas-hodiak ditu sektorea zeharkatzen duen bidearen azpitik, eta gasaren bidez hornitzen dituzte Urtesabel bizitegi-auzoa eta 4. partzelako eraikina. Gainerako eraikinek ez dute gas naturalaren hornidurarik. Udalerriak hornitzen duen gasaren azpiestazioa sektore horren sarreran dago, aparkalekuaren ondoko eskuinaldean.

Sektoreko gas-sarearen trazadura dokumentazio grafikoaren "OR 10.2 INSTALAZIOAK" planoan zehaztuta dago. Bertan adierazten dira, gutxi gorabehera, eraikinetarako hartune-adarrak.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA . PLAN PARTZIALA

BEHINBEHINEKO ONARPENA

5. SEKTOREAREN ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO EZAUGARRIAK

URTESEBEL-AZPI 2. sektoreko ondoriozko partzelen antolamenduan, Plan Partzialak erabilera eta jabari pribatukoak diren partzela pribatizagarriak, eraikin industrialen euskarri idrenak, eta erabilera eta jabari publikokoak diren zuzkidura eta ekipamendu publiko eta sozialerako lurzoruak bereizten ditu. Plan Partzialean zehaztutako aldeak ondoren zehazten dira.

5.1 ANTOLAMENDU OROKORREKO AZALERAK.

INDUSTRIA-SEKTOREKO LURZORUA:	23.903,00 m ²
ERABILERA ETA JABARI PRIBATUKO LURZORUA:	17.984,00 m ²
ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO LURZORUA:	5.919,00 m ²

5.2 SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD PROPUESTAS EN LA ORDENACION

- PARTZELA PRIBATUAK..... 17.984,00 m²

Partzelaren izena	Partzelaren azalera	Eraikigarritasuna
Partzela P1	7.014 m ²	3.895 m ²
Partzela P2	2.480 m ²	2.016 m ²
Partzela P3	4.719 m ²	2.582 m ²
Partzela P4	481 m ²	573 m ²
Partzela P5a	184 m ²	230 m ²
Partzela P5b	238 m ²	295 m ²
Partzela P5c	240 m ²	295 m ²
Parcela P5d	233 m ²	246 m ²
Partzela 5 Guztira	895 m ²	1.066 m ²
Partzela P6a	101 m ²	201 m ²
Partzela P6b	162 m ²	162 m ²
Partzela P6c	162 m ² (en planta 1era)	162 m ²
Partzela P6 Guztira	263 m ²	525 m ²
Partzela P7	346 m ²	0m ²
Partzela VD1	1.172 m ²	0m ²
Partzela EV1	565 m ²	0m ²

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

GUZTIRA	17.984m2	10.746 m2
---------	----------	-----------

- HIRI BIDE SISTEMA OROKORRA (SSOO) – SGV..... 588,00 m2
- TOKIKO ZUZKIDURAK..... 5.331,00 m2

Tokiko Espazio Libreen Sistema (SLEL1, SLEL2):.....3.510,00 m2

SLEL1 2.530,00 m2

SLEL2 980,00 m2

Tokiko Zuzkidura Sistema publikoa (aparkalekua)(DL1):.....517,00 m2

Tokiko bideak (VL1, VL2):.....1.304,00 m2

VL1 205,00 m2

VL2 1.050,00 m2

VL3 49,00 m2

- **Sektore baten interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako eraikuntza..... 565,00 m2**
(Jarduera Ekonomikoen LPSaren arabera, 8. LPSaren antolamendu-arauak, II. kapituluan, 11. artikuluan, b) idatz-zatian:

"11. artikulua – Araudi-sistematizazioa.

b) Sektore baten interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako eraikuntzaren gutxieneko zuzkidura: gutxienez sabai-azalera eraikigarriaren %3 enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendurako erabiliko da (bulegoak, ostalaritza, enpresa laguntzaileak, zerbitzu komunak eta abar); titulartasun publiko zein pribatukoa izan daiteke."

P6 lurzati eraikigarriak Jarduera Ekonomikoen LPSren baldintza beteko du, hau da, Eraikuntza Sektorea titulartasun pribatuko Interes Publikoko eta Sozialeko Zerbitzuetarako hornitzea.

6. ZUZKIDURETARAKO ETA EKIPAMENDUETARAKO ESKATZEN DIREN GUTXIENEO LAGAPENAK

Jarraian, indarrean dauden arau-dokumentuetan ezarritako lagapen publikoen gutxieneko eskakizunen artikulua transkribatuko dira.

6.1. LURZORUAREN 2/2006 LEGEA

III. Kapitulua: kopuruak eta estandarrak

77. artikulua. Hirigintza-erakigarritasunaren mugak.

5. Batez ere industrietarako eta hirugarren arlorako erabili behar diren hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, area edo sektorearen azalera guztiaren % 30 bete behar dute gutxienez, eraikinek.

79. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak.

2d) Landareetarako: bizitegiarako lurzoruan, etxebizitza bakoitzeko, zuhaitz bat landatu beharko da; eta orobat industrietarako edo hirugarren sektorerako lurzoruan ere, hirigintza-erakigarritasuna gehitzen den eremuaren barruan, eraikitako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko. Hiri-lurzorurako ere berdin-berdin balio du landareetarako estandar horrek.

3. Erabilera nagusia industriarako edo hirugarren sektorerako duten lurzoru urbanizagarriko sektoreei dagokienez, sektore horien antolamendu xehatuan gutxieneko lursail batzuk gorde behar dira tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako. Sektorearen azalera guztiaren % 12 izango da gutxieneko hori, eta erreserba horren bi heren berdeguneetarako erabili beharko da.

4. Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako eta ekipamendu pribatuarako gorde beharreko erreserbei dagokienez –aurreko bi paragrafoetan aipatu dira–, erregelamendu bidez zehaztuko da erabilera zehatzetarako nola banatuko diren.

6.2. 123/2012 DEKRETUA. HIRIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKOA.

II. Kapitulua: Hirigintza-erakigarritasunaren mugak

3. artikulua. Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun-estandarrak betetzea.

2.– Nagusiki industria-erabilera, hirugarren sektorerako erabilera edo jarduera ekonomikotarako erabilera duten area edo sektoreen kasuan, lursail pribatiboek duten azaleraren baturaren eta arearen edo sektorearen guztizko azaleraren arteko erlazioaren bidez egiaztatu ahal izango da 77.5 artikuluan ezarritako estandarra betetzen dela.

BEHINBEHINEKO ONARPENA

3.– Artikulu honetako lehenengo eta bigarren paragrafoetan zehaztutako kasuetan, azalerak kalkulatzeko ken daitezke area edo sektorean egon arren sektoreko arautegiaren ondorioz eraikigarriak ez diren lurzoru-azalerak.

III. Kapitulua: Zuzkidura-estandarrik

9. artikulua. Tokiko zuzkiduren estandarrik lurzoru urbanizagarrian.

2.– Landaretarako: zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da bizitegitarako lurzoruko etxebizitza berri bakoitzeko eta industriarako edo hirugarren sektorerako lurzoruko 100 metroko eraikuntza-gehikuntzako, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza xede duen eremuan.

3.– Nagusiki industriarako edo hirugarren sektorerako lurzoru urbanizagarrien sektoretako antolamendu xehatuak ezarri behar ditu tokiko sistemen sarerako zuzkidura publikotarako gutxienez gorde beharreko lursailak, sektore guztiaren % 12 edo gehiago har dezaketenak, sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lursailak kenduta, eta erreserba horren erdia berdegunetarako izango da.

Berdegunetarako zati horren barruan zenbait erabilera gauza daitezke: lorategiak, lorategi-eremuak, oinezkoentzako ibilbideak, urmaelak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratzeak, mintegiak eta antzekoak), babestutako berdeguneak (zuhaiztiak eta zuhaixka-erako landareak dauden tokiak), parke linealak eta antolamendu xehatuan justifikatutako eta ezarritako beste erabilera batzuk, bereziki aintzat hartuta sektoreko ekoizpen-erabilera eta adierazitako legezko estandarra betetzea. Beste erdia ekipamendu kolektibotarako erabiliko da, aparkalekutarako eta antzeko erabileratarako, alegia.

6.3. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LPS

JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA SORTZEKO ETA SALTOKI HANDIAK ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANAREN ANTOLAMENDURAKO ARAUAK:

8. LAParen antolamendu-arauak:

II. Kapitulua. Jarduera ekonomikoetarako lurzoru

11. artikulua. Araudi-sistematizazioa.

LAParen zehaztapen lotesle gisa, EAE osoan jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarriko lurzoru-sektore berriak garatzeko nahitaez bete beharreko ratio orokor hauek finkatzea xedatzen da:

a) Sektore baten gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua: %65eko oinplanoko gehienezko okupazio-azalera eta %95eko gehienezko sabai-azalera eraikigarria, sektorearen zatiko plangintzan lursail eraikigarri, bide-sareko elementu edo zuzkidura-zona gisa konfiguratutako sektoreko plataforma erabilgarri nabarmen horizontalen multzoaren azalera garbia erreferentziazat hartuta, behin lur-mugimenduak egin ondoren eta, ondorioz, lur-erazketen eta lubeten azalera kenduta.

b) Sektore baten interes publiko eta sozialeko zerbitzuotarako eraikuntzaren gutxieneko zuzkidura: gutxienez sabai-azalera eraikigarriaren %3 enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendurako erabiliko da

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

(bulegoak, ostalaritza, enpresa laguntzaileak, zerbitzu komunak eta abar); titulartasun publiko zein pribatukoa izan daiteke.

c) Sektore baten gutxieneko aparkaleku-zuzkidura: aparkaleku-plaza bat eraikitako 100 m2 sabaiko; gutxienez plazen %20 sarbide publikoko bide-sarean ezarriko dira.

d) Gutxienez sektorearen azalera gordin osoaren %15 erreserbatzea espazio libreen eta ekipamenduen toki-zuzkidura publikoetarako.

7. ESKATUTAKO GUTXIENEN LAGAPENEN BETETZEA

7.1. HIRIGINTZAKO ESTANDARREN BETETZEA. LURZORUAREN 2/2006 LEGEA

77.5 artikulua. Sektorearen azalera guztiaren % 30 bete behar dute, gutxienez, eraikinek:

- Sektorearen azalera: **23.903 m²**

- Eraikinak hartzen duen azalera: **8.631 m²**

8.631/23.903x100 = 35,9% > 30% BETETZEN DU

79.3 artikulua. Gutxieneko lursail batzuk gorde behar dira tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako. Sektorearen azalera guztiaren % 12 izango da gutxieneko hori, eta erreserba horren bi heren berdeguneetarako erabili beharko da:

- Sektorearen azalera: **23.903 m²**

Zuzkidura publikoak: 12% 23.903 = **2.868 m²**

- Berdeguneetarako: **3.510 m²** (Tokiko espazio libreen sistema: ibaiertza eta ibaiaren ondoko oinezkoentzako ibilbidea)

- Gainontzekoa: **1.821 m²** (Tokiko zuzkidura: Tokiko bideak eta aparkaleku publikoa)

GUZTIRA: 5.331 m² > (12%) 2.868 m² BETETZEN DU

7.2. 123/2012 DEKRETUA. HIRIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKOA BETETZEA

Artículo 9.

2. Landaretzarako:

Zuhaitzak landatzea edo kontserbatzea: 10.702 m²/100 = 107 zuhaitz

Ibaiertza birnaturalizatzeko behar adina zuhaitz kontserbatu edo landatuko dira, Ur Agentziaren (URA) zehaztapenei jarraikiz, eta ibaiaren ertza babesteko estrategia bat ezarriko da.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako 79.3 artikuluan justifikatua.

Berdegunetarako zati horren barruan zenbait erabilera gauza daitezke: lorategiak, lorategi-eremuak, oinezkoentzako ibilbideak, urmaelak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratzeak, mintegiak eta antzekoak), babestutako berdeguneak (zuhaiztiak eta zuhaixka-erako landareak dauden tokiak), parke linealak eta antolamendu xehatua justifikatutako eta ezarritako beste erabilera batzuk, bereziki aintzat hartuta sektoreko ekoizpen-erabilera eta adierazitako legezko estandarra betetzea. Beste erdia ekipamendu kolektibotarako erabiliko da, aparkalekutarako eta antzeko erabileratarako, alegia.

7.3 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LPS BETETZEA

a) Sektore baten gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua:

%65eko oinplanoko gehienezko okupazio-azalera, sektorearen zatiko plangintzan lursail eraikigarri, bide-sareko elementu edo zuzkidura-zona gisa konfiguratutako sektoreko plataforma erabilgarri nabarmen horizontalen multzoaren azalera garbia erreferentziazat hartuta:

- Eraikinak hartzen duen azalera: **8.631 m²**

- Azalera garbia horizontala: **20.223 m²** (malda handiko eta jabari publiko hidraulikoko eremuak deskontatu dira)

Oinplanoko gehienezko Okupazio-azalera: $65\% \cdot 20.223 = 13.145 > 8.585 \text{ m}^2$. **BETETZEN DU**

%95eko gehienezko sabai-azalera eraikigarria, sektorearen zatiko plangintzan lursail eraikigarri, konfiguratutako sektoreko plataforma erabilgarri nabarmen horizontalen multzoaren azalera garbia erreferentziazat hartuta:

- Sektorearen Sabai-azalera Eraikigarria (eraikigarritasun maximoa): **10.746 m²**

- Azalera garbia horizontala: **20.223 m²** (malda handiko eta jabari publiko hidraulikoko eremuak deskontatu dira)

Gehienezko Sabai-azalera Eraikigarria: $95\% \cdot 20.223 = 19.212 > 15.000 \text{ m}^2$. **BETETZEN DU**

b) Sektore baten interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako eraikuntzaren gutxieneko zuzkidura: gutxienez sabai-azalera eraikigarriaren %3 enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendurako erabiliko da (bulegoak, ostalaritza, enpresa laguntzaileak, zerbitzu komunak eta abar); titulartasun publiko zein pribatukoa izan daiteke.

- Sektorearen Sabai-azalera Eraikigarria: **10.746 m²**

Enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendurako: $3\% \cdot 10.702 = 321 \text{ m}^2 < 525 \text{ m}^2$ (biltegia, Jantzilan, Goieki "Goierriko Garapen Agentzia") **BETETZEN DU**

c) Sektore baten gutxieneko aparkaleku-zuzkidura: aparkaleku-plaza bat eraikitako 100 m² sabaiko; gutxienez plazen %20 sarbide publikoko bide-sarean ezarriko dira.

- Sektorearen Sabai-azalera Eraikigarria: **10.746 m² (solairuarteak barne)**

- Aparkaleku-plazak: $10.702/100 = 107$ plazak

Sarbide publikoko bide-sarean ezarriko aparkalekuak: $20\% \cdot 107 = 22 \text{ plazak} < 40 \text{ plazak}$ **BETETZEN DU**

Partzela pribatuetan ezarritako aparkalekuak: $80\% \cdot 107 = 85$ plazak. P1, P2 eta P3 lurzatiek lurrazaleko aparkaleku-plazak hartzeko espazioak dituzte, eta estandarra betetzeko nahikoa leku dago. Betebehar hori jarduera aldatzen edo handitzen bada edo eraikinak ordeztzen badira beteko da.

d) Gutxienez sektorearen azalera gordin osoaren %15 erreserbatzea espazio librean eta ekipamenduen toki-zuzkidura publikoetarako.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

- Sektorearen azalera gordin Osoa: **23.903 m²**

Zuzkidura publikoak (espazio libreak eta ekipamenduak): $15\% \ 23.903 = 3.585 \text{ m}^2 < 4.027 \text{ m}^2$ (espazio libreak eta tokiko zuzkidurak). **BETETZEN DU**

8. INGURUMEN-TXOSTEN ESTRATEGIKOA

2023ko abuztuaren 17an, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen Zaldibiako **2-Urtesable-Azpi** sektorearen Plan Partzialaren Ingurumen-Txosten Estrategikoa.

Hala, ITEk honako hau dio:

Beraz, ez da uste Plan Partzialak ingurumen-ondorio esanguratsurik izan dezakeenik, ez bertan planteatutako jarduketan ezaugarriengatik, ez eragindako ingurunearen sentikortasunagatik. Era berean, kontuan hartuta proposatutako plana zehatza eta mugatua dela, eragindako eremuaren hedadura txikia dela eta haren ondoriozko eraikuntza-jarduketek irismen mugatua dutela, ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egin behar izateak ez luke ekarriko hobekuntza nabarmenik espero daitezkeen ingurumen-inpaktuen identifikazioan eta balorazioan, ezta plangintzan txertatu beharreko neurri zuzentzaileetan ere.

Horrenbestez, aurreko guztiarekin bat etorritz, eta Ingurumen Ebaluazioari buruzko abendua ren 9ko 21/2013 Legearen 31. artikuluan xedatutakoaren arabera, eta Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuak eta haien jarduketa-eremuak eta funtzioak zehazteko ekainaren 30eko 4/2023 Foru Dekretuan aurreikusitakoaren arabera, Trantsizio Ekologikoaren Zuzendaritza Nagusi honek ingurumen-txosten estrategikoa egin du, baldintza hau ekin:

*Lehenengoa. Urtesabel-Azpi 2. sektoreko Plan Partzialaren ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta ez egitea; izan ere, 21/2013 Legearen V. eranskinean eta 10/2021 Legearen II. C eranskinean ezarritako irizpideen arabera egindako analisiaren arabera, eta egindako kontsulten emaitza kontuan hartuta, **ondorioztatzen da ez duela eragin negatibo nabarmenik izango ingurumenean**, betiere ingurumen-txosten estrategiko honen bigarren apartatuan ezarritako baldintzak bete zuten badira.*

Bigarrena. Urtesabel-Azpi 2 Sektorearen Plan Partzialak eta haren ingurumen-dokumentu estrategikoak zehaztapen hauek jasoko dituzte ingurumena babesteko eta zuzentzeko neurriei dagokienez:

Jarraian, ITEn aipatzen diren ingurumena babesteko eta zuzentzeko neurrien laburpena zehazten da:

1. IAEk plana osatzen duen dokumentua izan behar du. Ingurumena babesteko, zuzentzeko eta integratzeko neurriak eta IAEren ingurumen-jarraipenerako programa lotesleak izango dira. Hirigintzako araudian sartzea, zuzenean edo IAEra igorrita. Urbanizazio proiektuan aurrekontu bat sartzeko betebeharra zehaztuko da, bi ataletako determinazioak abian jarriko direla ziurtatuko duena eta hura betearazteko arduradunak ezarriko dituen.
2. Lehengoratzeko ekologikoa: urbanizazio proiektua, espazio libreen ingurumena eta paisaia lehengoratzeko atala, IAEk ezarritako baldintzetan.
3. Inbaditzaileak desagerrarazteko programa bat zehaztu eta onartuko da.
4. Jabari Publiko Hidraulikoko polizia-eremuetan jarduteko, URAren baimena beharko da aldeztu aurretik.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A . P L A N P A R T Z I A L A

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

5. Jasangarritasun energetikoa: Urbanizazio proiektuak eta, hala badagokio, Eraikuntza proiektuak jasangarritasun energetikorako neurriak jasoko dituzte. (4/2019 Legea betez)

Eraikin berriak: eraginkortasun energetiko handiena bilatuz diseinatuko dira.

Komenigarria Jasangarritasun energetikoaren azterketa, gomendioa.

6. Hondeaketa-lurrak eta eraikuntza- eta eraispen-hondakinak kudeatzeko neurriak. Urbanizazio-proiektuek eta, hala badagokio, eraikuntza-proiektuek hondakinak kudeatzeko azterlanak izan beharko dituzte.

7. Lurzoru kutsatuak: Inbentariatutako lurzatiak: urbanizazio edo eraikuntza jardueretan 4/2015 Legearen 23. artikuluko egoeraren bat gertatzen bada, lurzoruaren kalitateatearen adierazpena egin beharko da.

8. PPren araudiak urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuetan txertatu beharreko jardunbide egokien neurriak zehaztuko ditu, iraunkortasun-irizpideetara eta klima-aldaketa arintzeko eta horretara egokitzeko irizpideetara egokitzen dela bermatzeko.

9. PPk Plana garatzen duten proiektuek jaso behar dituzten neurri zuzentzaileak zehaztuko ditu, urbanizazioaren eraikuntza-fasean eta, hala badagokio, eraikuntza berrietan ingurumen-inpaktuak eta eragozpenak minimizatzeko.

10. Kalitate akustikoa: dokumentuaren Azterketa Akustikoa betetzea.

9. LURZORUEN KUTSADURA

HAPOren hirigintza-fitxan ezartzen denez, sektorearen zati bat kutsatuta egon daitekeen lurzoru baten gainean dago, eta "Plan Partzialean aurreikusitako jarduketa gauzatzeko, lurzoruaren kalitate-adierazpena beharko da. Plan Partzialak eskakizun hori jaso beharko du".

Hala, Prozedura Hasteko Dokumentuan ezarri zen bezala, sektorearen garapenak ez du ekarriko hirigintza-erabileren aldaketarik, industria-erabilera izaten jarraituko baitu, eta egikaritzean ez du ekarriko eremu osoko lur-mugimendu orokorrik, eraikinak finkatuta eta jardunean baitaude.

Beraz, ez da gertatzen lurzoruaren kalitatearen adierazpena Plan Partzial hau izapidetu aurretik edo aldi berean egin beharko litzatekeen kasu bakarra: **Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko, ekainaren 25eko, 4/2015 Legearen 23.1 artikularen d) apartatuan aurreikusitakoa.**

23. artikulua. Lurzoruaren kalitatearen deklarazioaren kasuak.

1.- Autonomia Erkidegoko ingurumen-organoari dagokio lurzoruaren kalitatearen deklarazioa egitea, honako hauetakoren bat gertatzen denean:

- a) Kutsa dezakeen jarduera edo instalazio bat dagoen edo egon den lurzoru batean, jarduera bat jarri edo handitzea.*
- b) Lur-mugimenduak egitea lurzorua kutsa dezakeen jarduera edo instalazio bat egon den leku batean, gaur egun jardunean ez dagoenean.*
- c) Lurzorua kutsa dezakeen jarduera edo instalazio bat behin betiko uztea.*
- d) Kutsa dezakeen jarduera edo instalazio bat dagoen edo egon den lurzoru baten erabilera aldatzea.*
- e) Arriskua eragin ahal izateko adinako kontzentrazioetan lurzorian substantzia kutsatzaileak daudelako zantzu oinarrituak.*
- f) Lurzoruaren jabe edo edukitzaile diren pertsona fisiko edo juridikoek eskatzea.*

Artikulu horretan aurreikusitako gainerako kasuak plangintza gauzatu ondoren gertatuko dira. Horregatik, eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Sailarekin adostutako irizpideen arabera, Plan Partzialak Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenaren eskakizuna jasoko du Legean jasotako kasuren bat gertatzen denean.

Testuinguru horretan, IAEk Hasierako Dokumentuan ezarritakoa berresten du, eta Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena egiteko baldintza gisa ezartzen du jarduketak 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako kasuren batean egin behar direla.

10. UHOLDE-ARRISKUA ETA ERAIKUNTZAREN ERRETIROAK

Plan Partzial honen hirigintza-araudiak jasoko du goragoko mailako dokumentuetan ezarritako zehaztapen sektorialak nahitaez bete behar direla eraikinak ordeztuz gero.

Araudiak uholde-arriskuari buruzko zehaztapenak ere zehaztuko ditu; hau da, T-500 aparkaleku-eremua.

11. HASIERAKO ONARPENAREN TXOSTEN SEKTORIALAK

Memoria honen 2.4 epigrafean azaldu den bezala, hasierako onespeneren dokumentuaren txosten sektorial hauek jaso dira:

- Gipuzkoako Foru Aldundiaren errepideen txostena_2024ko uztailaren 7a.
- Telekomunikazioen txostena_2024ko irailaren 5a.
- UR Agentzia_2024ko azaroaren 11ko txostena.
- Kantabriako Konfederazio Hidrografikoaren Txostena_2025eko martxoaren 20^a.

Jarraian, txosten horien emaitza azaltzen da, eta, halakorik balego, behin-behineko onarpen-dokumentuan sartutako aldaketak.

- **Gipuzkoako Foru Aldundiaren errepideen txostena_2024ko uztailaren 7a.**
Txosten horrek ondorioztatzen duenez, "dokumentua aztertuta, ez dago eragozpenik sail honek onesteko dituen eskumenei dagokienez".
- **Telekomunikazioen txostena_2024ko irailaren 5a.**
Txosten honek ondorioztatzen duenez, "Telekomunikazioei buruzko ekainaren 28ko 11/2022 Lege Orokorren 50.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, **aldeko txostena ematen da ZALDIBIAKO (GIPUZKOA) HAPOko**" URTESEBEL-AZPI "2. SEKTOREKO PLAN PARTZIALA telekomunikazioen araudi sektorialera egokitzeari dagokionez."

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA . PLAN PARTZIALA

BEHINBEHINEKO ONARPENA

- **UR Agentzia**_2024ko azaroaren 11ko txostena.

Txosten honek ondorioztatzen duenez, "ZALDIBIA IBAIAREN ESKUINEKO ERTZEKO IBILGUEN POLIZIA-ZONAN, ZALDIBIAKO UDAL-MUGARTEAN (GIPUZKOA), URTESEBEL-AZPI 2. SEKTOREAREN **PLAN PARTZIALAREN HASIERAKO ONESPENAREN ALDEKO TXOSTENA ematen da**, baldin eta Plan Partzialaren behin-behinean onartu aurretik, hirigintza araudian honako baldintza hauek jasotzen badira:

- Eraitsi eta eraikiz gero, eraikin berriek araudi sektorialak errespetatuko dituzte, besteak beste, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeako LAParen atzerapenak.

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

- Zaldibia ibaiaren ertzetan egiten den edozein erabilera edo jardura ibaiaren konexio ekologikoaren funtzio nagusia betetzearen mende egongo da. Beraz, prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak hartu beharko dira, hala nola:

- Urbanizazio-proiektua diseinatzea, zuhaitz autoktonoak babesteko, zuhaitz horien mozketak ez bada behar-beharrezkoa da.
- Espezie inbaditzaileak ezabatzea.
- Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak (GGGS) urbanizazioa.
- Obrek dirauten bitartean, solidoak atxikitze sistemak eta gurpilak garbitzeko guneak jartzea, urak berreskuratzeko ekipamenduarekin, ibilgura isurketarik egon ez dadin.

- Plan Partzialean jasotako jarduketak Zaldibia ibaiaren ibilguen zaintza-eremuan daudenez, Administrazio Hidraulikoaren aldez aurreko nahitaezko baimena beharko da horiek gauzatzeko.

- **Kantabriako Konfederazio Hidrografikoaren Txostena_2025eko martxoaren 20^a.**

Txosten horrek honako hau ezartzen du: "Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta eta aurrez azaldutako arrazoibidearen arabera, **honako hau ondorioztatzen da**:

B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

1. **Queda adecuadamente justificada la existencia, suficiencia y disponibilidad de los recursos hídricos** necesarios para amparar las necesidades consecuentes con las determinaciones del Plan Parcial que se tramita.
2. La solución del saneamiento de aguas residuales del ámbito mediante su incorporación a la red de saneamiento que culmina en el EDAR de Gaikao resulta consecuente con lo establecido en el artículo 52.1 de la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (Normativa PH).
3. Las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, son aguas residuales que deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Administración hidráulica. En dicha autorización se tendrán en cuenta las medidas preventivas de reducción en origen del volumen de aguas recogidas y, en consecuencia, de la carga contaminante que se vierte al medio receptor (artículo 50.6 Normativa PH), en relación con lo anterior, será necesario introducir sistemas de drenaje sostenible (artículo 48.1 Normativa PH).
4. Dada la afección por inundabilidad señalada en el cuerpo de este informe, en virtud de lo dispuesto por el artículo 37.6 Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental aprobada por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (Normativa PH), no se permitirán en la zona inundable acopios de todo tipo de residuos y rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad. Del mismo modo se deberá dar cumplimiento al artículo 45. Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable de la Normativa PH.
5. En virtud de lo dispuesto en el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, según redacción dada por RD 9/2008, de 11 de enero), la zona de servidumbre ha de reservarse expedita para, entre otros, el paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, no pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. En este sentido las actuaciones que se propongan y/o cierres de las mismas, en su caso, se dispondrán exteriores a la zona de servidumbre de cauces definida en el artículo 6 del mencionado RDPH.
6. Se precisa especial atención y la necesaria toma de medidas preventivas para la protección de los cauces y de la vegetación de ribera en las actuaciones que se realicen en terrenos de policía de los mismos. En todo caso, durante la ejecución de las obras se evitarán derrames de materiales u otras sustancias que puedan llegar a

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA. PLAN PARTZIALA

BEHINBEHINEKO ONARPENA

generar un impacto aguas abajo del cauce. En este sentido se deberá tener especialmente en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.

7. Se recuerda lo recogido en el informe sectorial emitido por este Organismo de cuenca durante la tramitación del PGOU de Zaldibia en relación al Sector 2 Urtesabel-Azpi, en cuanto a que “para favorecer la función de corredor ecológico del dominio público hidráulico, procurará dejar espacios libres en las zonas cercanas al río, favoreciendo la mejora y la revegetación de las riberas en los tramos que sea posible, respetando -si existiesen- las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas, etc.) integrándolas en el diseño general del sector, exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación; en todo caso la nueva vegetación que se prevea deberá adaptarse con la elección de vegetación autóctona y propia de riberas de río”.

8. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces y dominio público hidráulico precisará autorización administrativa previa o declaración responsable ante el Organismo de cuenca. Tanto la autorización como la declaración responsable serán independientes de cualquier otra que haya de ser otorgado por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (Art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto, 849/1986, de 11 de abril según redacción introducida por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio por el que se modifica el RDPH).

Por todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en estas conclusiones, exclusivamente en el ámbito competencial de este Organismo de cuenca, **se informa favorablemente el Plan Parcial que se tramita.**

12. AZTERKETA AKUSTIKOA

Zarataren arloko araudira egokitutako azterketa akustiko bat egiten da. Dokumentu honi erantsi zaio.

13. K U D E A K E T A

Memoria honetan adierazi den bezala, plan partzialak egungo antolamendua aitortu eta finkatzen du, eta, aldi berean, eraikigarritasuna eta hari eusten dioten lurzatiak finkatzen ditu; era berean, zuzkidura publikoak gaur egun izaera publikoa duten lursailetan kokatzen dira.

Ondorioz, ez da inolako birpartzelazio-prozesurik egin behar, plangintzak planari doitutako partzelarioa jasotzen duen eta egungo jabeei esleitzen dien neurrian.

Bestalde, eremuaren urbanizazio-maila nahikoa da ezarritako eraikigarritasunaren zerbitzurako; aurreikusitako urbanizazio-obrak legean jarduketa isolatuetarako ezarritako osagarrien artean sailka daitezke.

Etorkizunean planteatuko diren eraikingintza-jarduketek erreferentzia bakartzat egungo partzelazioa izango dutenez, jarduketa isolatutzat kalifikatu ahal izango dira.

Eta aurreko arrazoibide guztien ondorioz, esparrua ez da jarduketa integratutzat hartu behar, ezta inolako egikaritze-unitaterik eratu ere; eta, dauden urbanizazioari eta eraikuntzari aitortzen zaien egikaritze-maila kontuan hartuta, ez du zentzurik urbanizatzeko jarduketa-programa izapidetzeak.

2026ko apirila
Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

B DOKUMENTUA ____HIRIGINTZA ARAUAK. Testu bateratua

ZALDIBIAko HAPOaren URTESABEL-AZPI 2.sektoreko PLAN PARTZIALA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA.
PLAN PARTZIALA
TESTU BATERATUA
BEHN BEHINEKO ONARPENA

B DOKUMENTUA
HIRIGINTZA ARAUAK

ATARIKO TITULUA: HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

1. artikulua.- APLIKAZIO-EREMUA
2. artikulua.- INDARREAN JARTZEA
3. artikulua.- INDARRALDI-BALDINTZAK
4. artikulua.- KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA
5. artikulua.- PLANA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA

LEHENENGO TITULUA: LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA

6. artikulua.- LURZORUAREN ANTOLAMENDU OROKORRARI DAGOZKION ZEHAZTAPENAK
7. artikulua.- ZONIFIKAZIO XEHATUA
8. artikulua.- KALIFIKAZIO XEHATUKO EREMUEN ERABILERA, JABARI ETA GAUZATZE BALDINTZAK

BIGARREN TITULUA: PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

9. artikulua.- XEHETASUN AZTERKETA
10. artikulua.- PARTZELAZIOAK
11. artikulua.- URBANIZAZIO PROIEKTUA.
12. artikulua.- URBANIZAZIO OBRAK GAUZATZEA.
13. artikulua.- ERAKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA
14. artikulua.- LURZORU- ETA APROBETXAMENDU-LAGAPENAK.

HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK

15. artikulua.- PARTZELA ERAIKIGARRIEN MUGAKETA
 16. artikulua.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA.
 17. artikulua.- ERAIKUNTZAKO LERROKADURAK.
 18. artikulua.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ZENBATZEKO IRIZPIDEAK.
 19. artikulua.- ERAIKUNTZAREN ALTUERA ETA GEHIENEKO SOLAIRUEN KOPURUA
 20. artikulua.- ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO IRIZPIDEAK.
 21. artikulua.- SESTRAK.
 22. artikulua.- HEGALDIK ETA ATZERAEMANGUNEAK.
 23. artikulua.- TEILATU-HEGALAK.
 24. artikulua.- ESTALKIA.
-

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

T E S T U B A T E R A T U A

B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

LAUGARREN TITULUA: INGURUMEN-ZEHAZTAPENAK

- 25. artikulua.- UHOLDE EREMUETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK
- 26. artikulua.- PREBENTZIO-, ZUZENKETA- ETA KONPENTSAZIO-NEURRIAK.
- 27. artikulua - AZTERKETA AKUSTIKOAREN ONDORIOZKO NEURRI ZUZENTZAILEAK
- 28. artikulua - PARTZELA PRIBATUETAKO JARDUAREN GARAPENA

BOSGARREN TITULUA: DISEINU ARKITEKTONIKOAREN BALDINTZAK

- 29. artikulua.- KOKAPENA, ZERBITZUAK ETA INSTALAZIOAK.
- 30. artikulua.- SEGURTASUNA ETA IRISGARRITASUNA
- 31. artikulua.- EKOERAGINKORTASUNA ERAIKINETAN
- 32. artikulua.- PARTZELEN BARRUKO URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK, ERAIKINA ORDEZTUZ GERO.
- 33. artikulua.- LERROKADURAK, ALTUERAK ETA ATZERAEMANGUNEAK

SEIGARREN TITULUA: URBANIZAZIO BALDINTZAK

- 34. artikulua.- URBANIZAZIO OROKORREKO BALDINTZAK
- 35. artikulua.- ZERBITZU-AZPIEGITURAK IGAROTZEKO ZORTASUNAK
- 36. artikulua.- INGURUMENA LEHENGORATZEA
- 37. artikulua.- JASANGARRITASUN ENERGETIKOA
- 38. artikulua.- ZALBIDIA IBAIAREN ERTZETAKO ERABILERAK

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA.
PLAN PARTZIALA
TESTU BATERATUA
BEHN BEHINEKO ONARPENA

ATARIKO TITULUA: HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

1. artikulua.- APLIKAZIO-EREMUA

Araudi hau OR.01PLAN PARTZIALAREN EREMUA planoan definitutako URTESEBEL-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.- INDARRALDI-BALDINTZAK

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

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

4. artikulua.- KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

Plan Partzialaren dokumentazioan, oro har, indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen 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 ANTOLATZEKO 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 antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketa (C dokumentua), Azterketa akustikoa (F Dokumentua), Ingurumen

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

dokumentua (J Dokumnetua) eta Informazio eta Antolamendu Planoak (I. dokumentua) dira hirigintza-jarduera arautzen duten dokuemntuak eta arautzeko eginkizuna duten dokumentuak, beraz, jarduera hori nahitaez egokitu beharko 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.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

LEHENENGO TITULUA: LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA

6. artikulua.- LURZORUAREN ANTOLAMENDU OROKORRARI DAGOZKION 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 orokorreki dagokien lurzoria, Plan Partzialaren antolamenduaren ondoren jabari eta erabilera publikokoa izango den tokiko sistemak eta titulartasun pribatukoa den irabazizko aprobetxamendua duen industria-lurzoru pribatizagarria.

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 lurzoruak Bide Sistemaren Sistema Orokorreko lurzoria 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-lurzoria 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-lurzoria Plan Partzialaren definitutako titulartasun pribatuko lurzatiek osatzen dute, eta jarduketarako isolatueterako erreferentzia-eremua osatzen dute.

8. artikulua.- KALIFIKAZIO XEHATUKO EREMUEN ERABILERA, JABARI ETA GAUZATZE BALDINTZAK

Lurzati eraikigarri bakoitza artikuluko 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, ordeztuz gero, sektoreko araudi aplikagarriari jarraitu beharko diote.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

Zehazki, eraikuntza bakoitzeko okupatutako LURZATI PRIBATUEN (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

Jabari pribatua

P2 Partzela – Azalera: 2.529 m²

Gehienezko okupazioa: 2.105,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 2.105,00 m²

Jabari 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 dauden 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

Jabari pribatua

P4 Partzela – Azalera 481,00 m²

Gehienezko okupazioa: 481,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 573, 00,00 m²

Jabari pribatua

P5 Partzela – Azalera: 895,00 m²

5a_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 184,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 230,00 m²

Jabari pribatua

5b_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 238,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 295,00 m²

Jabari pribatua

5c_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 240,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 295,00 m²

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

Jabari pribatua

5d_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 233,00 m2

Eraikigarritasuna guztira: 245,00 m2

Jabari pribatua

P6 Partzela – Azalera 263,00 m2

6a_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 101,00 m2

Eraikigarritasuna guztira: 201,00 m2

Jabari pribatua.

6b_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 162,00 m2

Eraikigarritasuna guztira: 162,00 m2

Jabari pribatua.

6c_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 162,00 m2

Eraikigarritasuna guztira: 162,00 m2

Jabari pribatua.

8.2. Erabilera-araubidea.

Plan Partzial honen erabilera-araubidea indarreko HAPOn 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 sartzen ez direnak.

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

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

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

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

b) Erabilera onargarriak:

- Komunikazioak, ibilgailuen zirkulazio, aparkaleku eta garaje modalitateetan.
- Ekipamendu komunitarioa, industria-jarduerekin zerikusirik ez duen jende asko biltzen ez duten modalitate guztietan.

c) Debeekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

8.3. Jabari-araubidea

Jabari pribatuko araubidea P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 y EV1 partzeletarako.

Jabari publikoko araubidea SSGG VIARIO, VL1, VL2, SLEL1, SLEL2, eta DL1 partzeletarako.

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 pasealekua.

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 pasealekua.

Jabari publikoa

- BEREZKO ERABILERA EKIPAMENDUA (DL)

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

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

Eraikigarritasuna S/R 25,00 m2

Erabilera-araubidea: HAPOn araudiaren 56. artikulua, konpostaje-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 guneeetan.

Erabilera debekatuak: Ibilgailuen itxaronaldia eta maniobra, batez ere ibilgailu astunena, baita aparkalekua ere SO Hiri Bidearen azalera osoan, arreta berezia jarritz OR 08.1 planoan "Eremu Ahula" gisa adierazitako zonaldean, bidea estutzen delako.

OR 08.2 planoan identifikatutako "Eremu Ahula"ren barruan dauden Tokiko Bideen Sistemako eremuetan ere aplikatuko da **Bideen SOren 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

VL3: Bide Tokiko Sistema: Azalera 49,00 m2

Eraikigarritasuna S/R 0,00 m2

Erabilera publikoa. Ibilgailuentzako bideak

Jabari publikoa

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

BIGARREN TITULUA: PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

9. artikulua.- XEHETASUN AZTERKETA

Partzela bakoitzean dauden eraikinak osorik ordeztzeko, 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, 0,50m baino gutxiago aldatzen ez dituzten modifikazioak ez dira eraikuntzaren lerrokaduren doikuntzatzat hartuko.

Plan Partzialeko planoetan zehaztutako altuerak 1,50m baino gutxiago aldatzen ez dituzten modifikazioak ez dira bide-ardatzen sestraren doikuntzatzat 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 Ibaiak eta Errekak Antolatzeako LAParen atzerapenak.

10. artikulua.- PARTZELAZIOAK

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

1000 m²-ko gutxienerako 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 egingo 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

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

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-inguruneke irisgarritasunari buruzko arau teknikoek buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren zehaztapenetara egokitu beharko du.

Urbanizazio-proiektuak "Zaldibia ibaiaren erribera lehengoratzeko proiektua" izan beharko du, Ingurumenaren Iraunkortasunari buruzko Txostenean zehazten den bezala.

Urbanizazio-proiektuak OR 08.2 planoan jasotako eta hirigintza-araudi honen 34. artikuluan garatutako urbanizaziorako antolamendu-gidalerroak garatu beharko ditu, eta horiek lotesleak 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 antolamendua garatzeko eta gauzatzeko, hirigintza-jarduketaren araubideari dagokionez, Plan honetan ezarritakoa bete beharko da.

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

13. artikulua.- ERAKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

Plan partzial honetan definitutako partzela bakoitzak jarduketa isolatuen eremu independente bat osatzen du. Jarduketa isolatu horiek plan partzial honetan ezarritako zehaztapenetara egokitu beharko dira, batez ere egungo eraikinak ordeztzen direnean.

14. artikulua.- LURZORU- ETA APROBETXAMENDU-LAGAPENAK.

Lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatu ondoren, urbanizazioaren eta eraikuntzaren finkatze-mailaren arabera, eremuaren jabeek lagapen-betebeharrak betetzat jotzen dira, tokiko sistemei eta hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan administrazioak duen partaidetzari dagozkienak.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

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 egungo aprobetxamenduarekin eta bolumenarekin finkatuko dira.

a.- Sestra gaineko aprobetxamendua.

Irabazizko erabileretarako gehieneko sestra gaineko aprobetxamendua, 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 dira, eraikina ordeztzen denean izan ezik. Kasu horretan, beste lerrokadura batzuk ezarri ahal izango dira, xehetasun-azterketaren bidez eta betiere erreka eta ibaien LAPean ezarritako atzerapenak 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 barruan dauden espazioak.

Solairuarteko m² eraikiak ere aprobetxamendu gisa zenbatuko dira

19. artikulua.- ERAIKUNTZAREN ALTUERA ETA GEHIENEO 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 gelak eta abar. Zerbitzatzen duten eraikinerako beharrezkoa dela justifikatu beharko da, eta betiere eraikinean integratuta geratu beharko da.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

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, berriz, 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 espazioaren 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 30 cm-ko teilatu-hegala izango dute gehienez.

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.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

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 espezifiko) E.2.5 ataleko (Lurzoruaren araubide espezifiko eta 100 eta 500 urte bitarteko errepikatze-denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitezkeen eremuetako jarduketak) araudi espezifikoari dagokiona, sektorearen zati txiki bat uholde-arriskuko gune horretan baitago.

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 sentikorrak 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-lurzoru eta lurzoru urbanizatu eta 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

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

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 PRIBATUETAKO JARDUEREN GARAPENA

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

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

3.- Jarduerak kamioien itzaroteko 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.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

BOSGARREN TITULUA: DISEINU ARKITEKTONIKOAREN BALDINTZAK

29. artikulua.- KOKAPENA, ZERBITZUAK ETA INSTALAZIOAK.

Ordez tuz gero eraikitzen diren eraikin berriek bat etorri beharko dute indarrean dagoen hirigintza- eta eraikuntza-araudiarekin, 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 bilketarako guneak
- Edateko uraren eta energia elektrikoaren hornidura, eraikinaren 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, suteetarako segurtasuna, erabilera, osasungarritasuna eta irisgarritasuna bermatzeko, Eraikuntzako Kode Teknikoa (EKT) eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua (hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-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 daitezten.

31. artikulua.- EKOERAGINKORTASUNA ERAIKINETAN

Eraikin berriak egiten badira, ahalik eta energia-eraginkortasun handiena lortzeko eta energia berriztagarrien aprobetxamendua lortzeko diseinatuko dira. Ahal den neurrian, «zero kontsumo» eraikinak lortzen saiatuko dira, eraikinen energia-eraginkortasunari 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 energiaren, 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 kudeatuko dituzte, ingurumen-ziurtagiria duten materialak erabiliz.

Materialen aukeraketa

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

Obra-lizentzia lortzeko aurkeztuko den dokumentazioak memoria bat izango du, erabiliko diren eraikuntza-material nagusiak aukeratzeko irizpidea justifikatzeko. Horretarako, iraunkortasun-irizpideak baloratu beharko dira, bai materialen aukeraketan, bai eraikuntza-sistemetan.

Materialak aukeratzeko orduan, eta ingurumenaren ikuspegitik, eraikinak egiteko erabilitako materialen ingurumen-inpaktua murrizteko irizpide hauek hartuko dira kontuan:

- Lehenetsi egin behar da eraikuntzako materialen eta elementuen jatorria obra garatzen den eskualde-eremutik hurbilen egotea, horien garraioa ahalik eta gehien murrizteko.
- 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 lehengaietatik 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 (konposite aglomeratuak...), poliuretanoak, zepa industrialen oinarriko igeltsuak, isolamendu sintetikoak (poliestirenoa), hormigoi eta zementu konbentzionalak, jatorri zalantzarikoko 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 dagokion 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 - seinaleztapena.
- Dauden zerbitzuak eta azpiegiturak berrezartzea.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

- 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 eraikinaren 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 lerrokaduretara egokitu beharko dira, edo bestela, berriak proposatu beharko dira xehetasunezko azterlan baten bidez, araudi honen 9. artikuluan zehaztu den bezala.

1. Prestutasun handieneko eraikuntza-elementuak, hala nola bulego- eta zerbitzu-eremuak, fatxada nagusia kokatuko dira, ahal dela. Fatxada nagusitzat 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 dietenean edo lerrokadurak diseinuaren elementu bereziei erantzuten dietenean.
3. Hegalkinak onartuko dira, eraikuntzaren hirigintza-parametroek ahalbidetzen badute. Hegalkinak gehienez ere 1,5 metrokoak izango dira eraikitako azalaren lerrokaduretatik kanpo, baldin eta espaloiaaren 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

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

T E S T U B A T E R A T U A

B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

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. Hirigintza-araudi espezifikoan kontrakorik adierazi ezean, eraikinaren altuera 10 metrokoa izango da sestratik teilatu-hegalera, erlaitzera edo estalkiaren goiko aldera. Perimetro-petoak gehienez 11 metro izango ditu.

9. Homogeneotasun-irizpide gisa, eraikuntzaren altuera inguruko eraikinen altuerara egokitzen 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 ANTOLATZEKO GIDALERROAK BIDE SOan

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 bizikidetza 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 "Eremu 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 2.50x 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 orokorrarekin lotu aurreko partzelaren kanpoko mugan dagoen lotura-arketa bateraino.

Hala badagokio, hondakin-ura aldez 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.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA.
PLAN PARTZIALA
TESTU BATERATUA
BEHN BEHINEKO ONARPENA

35. artikulua.- ZERBITZU-AZPIEGITURAK IGAROTZEKO ZORTASUNAK

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 aitortutako hirigintza-eskubideak erabat egikaritzea eragotzi ez dezaten behar diren baldintzekin eta trazadurarekin.

Era berean eta baldintza berberekin, partzela pribatuek, kokapenagatik, 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 LEHENGORATZEA

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

Lehenertzearen lehentasuna izango da Zaldibia ibai-ertzeko 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.

Illo 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 iragazkorrak, orube eta espazio marjinalen 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 mende egongo da, eta, beraz, prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H N B E H I N E K O O N A R P E N A

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-proiektuan sartzeko neurrien azterketa.
- Obrek dirauten bitartean, solidoak atxikitzeko sistemak eta gurpilak garbitzeko guneak jartzea, urak berreskuratzeko ekipamenduarekin, ibilgura isurketarik egon ez dadin.

Bestalde, Plan Partzialean jasotako jarduketak Zaldibia ibaiaren ibilguen zaintza-eremuan daudenez, Administrazio Hidraulikoaren aldez aurreko nahitaezko baimena beharko da horiek gauzatzeko.

2026ko apirila
Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

C DOKUMENTUA EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA

1. JARDUERAREN KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA
2. JABEEN ZERRENDIA.
3. GARATZEKO ETA JARDUTEKO ERREGIMENA.
4. URBANIZAZIO-OBRAK EGITEKO MODUA.

1. JARDUERAREN KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA.

Plan Partzial honen helburua da Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumnetuan URTESABEL-AZPI 2. sektorerako ezarritako zehaztapenak garatzea, Zaldibiako udalerrian.

Jarduketa lurzoru urbanizagarriko sektore gisa definitzen da.

Plan Partzialaren eremuaren antolamendu orokorra, egungo eraikinek eta eraikin horiek osatzen duten egiturak, bideen trazadurak eta eremuaren eta Zaldibia ibaiaren arteko mugakideak baldintzatzen dute,

Horrela, memoriaren 2.3 epigrafean ezartzen den bezala, **iraunkortasunaren eta baliabideen aprobetxamenduaren ikuspegitik, eremua berrantolatzea erabaki da, lehendik dauden partzelak eta eraikinak finkatuz, eta espazio librean eta zuzkidura-eremuen beharrezko babesak eta lagapenak ezarriz, horrela ibaiaren trazadura babestuz.**

Horrela, partzela pribatizagarriak egungo forman eta eraikigarritasunean finkatzen dira.

2. JABEEN ZERRENDIA.

- **GANBO S.A.**, Elbarrena auzoko 2. zenbakian dagoen lursail eta pabiloiaren jabea. 1.771 zenbakiko erregistro-finka da, eta katastroko erreferentzia 6966015D da.

- **Dñ. María Felicitas Tolosa Artano** andrea, Elbarrena auzoko 3. zenbakian dagoen pabiloiko BAT lokalaren jabea, 1.882 erregistro-finka osatzen duena. Katastroko erreferentzia 6966038 da.

- **Javier Estanga Iriarte eta María Isabel Urcola Beloqui**, Elbarrena auzoko 3. zenbakian dagoen pabiloiko BI lokalaren jabeak. Lokal hori 1.886 erregistro-finka da, eta katastroko erreferentzia 6966038 da.

- **Promociones Suatxipi S.L.**, Elbarrena auzoko 3. zenbakian dagoen pabiloiko HIRU lokalaren jabea. Lokal hori 1.872 erregistro-finka da, eta katastroko erreferentzia 6966038 da.

- **María Pilar Alviz Criado, María Pilar Sánchez Alviz eta Javier Sánchez Alviz**, Elbarrena auzoko 3. zenbakian dagoen pabiloiko LAU lokalaren jabeak. Lokal hori 1.872 erregistro-finka da, eta 6966038 katastroko-erreferentzia du.

- **GOIERRIKO EKIMENA S.A.**, Elbarrena auzoko 5. zenbakiko lursailaren eta pabiloiaren 2 zenbakiko lokalaren jabea. Lokal horrek 2.113 erregistro-finka osatzen du, eta katastroko erreferentzia 6966009 da.

- **JAZKI 18, S.COOP**, Elbarrena auzoko 5. zenbakiko pabiloiko 3. zenbakiko lokalaren jabea. Lokal horrek 2.114 erregistro-finka osatzen du, eta katastroko erreferentzia 6966009 da.

- **ZALDIBIAKO UDALA**, Elbarrena auzoko 5. zenbakian dagoen lokalaren jabea.

- **BIRZIKLAPENAK BENTA-BERRI RECICLAJES S.L.**, Elbarrena auzoko 7. zenbakiko lursail eta pabiloiaren jabea. Finka horrek 1491 eta 1280 zenbakiko erregistro-finkak osatzen ditu, eta 6966018 da katastroko erreferentzia.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA. PLAN PARTZIALA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

- **GOENAGA S.A.**, Elbarrena auzoko 9. zenbakiko lursail eta pabiloiaren jabea. Finka horrek 1373 eta 1.543 zenbakiko erregistro-finkak osatzen ditu, eta horien katastro-erreferentziak 6966017 eta 6966018 dira.

3. GARATZEKO ETA JARDUTEKO ERREGIMENA.

Plan Partzialak lehendik dagoen antolamendua aitortu eta sendotzen du, eta, aldi berean, eraikigarritasuna eta hari eusten dioten lurzatiak finkatzen ditu; era berean, zuzkidura publikoak gaur egun izaera publikoa duten lurretan kokatzen dira.

Ondorioz, ez da birpartzelazio-prozesurik egin behar, plangintzak planari doitutako partzela-multzoa baitauka, eta egungo jabeai esleitzen baitzaie.

Bestalde, eremuaren urbanizazio-maila nahikoa da ezarritako eraikigarritasunaren zerbitzurako; aurreikusitako urbanizazio-obrak jarduketa isolatuetarako legeari ezarritako osagarrien artean koka daitezke.

Etorkizunean planteatzen diren eraikuntza-jarduketek egungo partzela-erreferentzia bakarra izango dutenez, jarduketa isolatutzat kalifikatu ahal izango dira.

Eta, aurreko arrazoibide horien guztien ondorioz, ez da beharrezkoa eremua jarduketa integratutzat hartzea, ezta inolako egikaritze-unitate izatea ere; eta, lehendik dauden urbanizazioari eta eraikuntzari aitortzen zaien exekuzio-maila dela eta, ez du zentzurik urbanizatzeko jarduketa-programa izapidetzeak.

Urbanizazio-proiektu bakarra egingo da, ekimen publikoz. Urbanizazio-eremu osoa hartuko du, OR.08.1 URBANIZAZIO-EREMUA PLANOAN zehaztutako eremurako. Proiektu honek errekaen erriberako espazio libreen zaharberritze eta mantentze lanak, Urtesabel auzorako oinezkoen ibilbide baten egikaritza eta bide-zatian beharrezkoak diren erremate eta pintaketak egitea jasoko ditu.

4. URBANIZAZIO-OBRAK EGITEKO MODUA.

Urbanizazio-lanek barne hartuko dituzte ibaiertzeko espazio libreen zaharberritze- eta mantentze-lanak, Urtesabel auzorako oinezkoentzako ibilbide bat egitea eta bide-zatian behar diren erremateak eta pintaketak egitea. Obra horiek Zaldibiako Udalak egingo ditu.

2026ko apirila

Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

C DOKUMENTUA EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA

1. JARDUERAREN KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA
2. JABEEN ZERRENDIA.
3. GARATZEKO ETA JARDUTEKO ERREGIMENA.
4. URBANIZAZIO-OBRAK EGITEKO MODUA.

1. JARDUERAREN KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA.

Plan Partzial honen helburua da Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumnetuan URTESABEL-AZPI 2. sektorerako ezarritako zehaztapenak garatzea, Zaldibiako udalerrian.

Jarduketa lurzoru urbanizagarriko sektore gisa definitzen da.

Plan Partzialaren eremuaren antolamendu orokorra, egungo eraikinek eta eraikin horiek osatzen duten egiturak, bideen trazadurak eta eremuaren eta Zaldibia ibaiaren arteko mugakideak baldintzatzen dute,

Horrela, memoriaren 2.3 epigrafean ezartzen den bezala, **iraunkortasunaren eta baliabideen aprobetxamenduaren ikuspegitik, eremua berrantolatzea erabaki da, lehendik dauden partzelak eta eraikinak finkatuz, eta espazio librean eta zuzkidura-eremuen beharrezko babesak eta lagapenak ezarriz, horrela ibaiaren trazadura babestuz.**

Horrela, partzela pribatizagarriak egungo forman eta eraikigarritasunean finkatzen dira.

2. JABEEN ZERRENDIA.

- **GANBO S.A.**, Elbarrena auzoko 2. zenbakian dagoen lursail eta pabiloiaren jabea. 1.771 zenbakiko erregistro-finka da, eta katastroko erreferentzia 6966015D da.

- **Dñ. María Felicitas Tolosa Artano** andrea, Elbarrena auzoko 3. zenbakian dagoen pabiloiko BAT lokalaren jabea, 1.882 erregistro-finka osatzen duena. Katastroko erreferentzia 6966038 da.

- **Javier Estanga Iriarte eta María Isabel Urcola Beloqui**, Elbarrena auzoko 3. zenbakian dagoen pabiloiko BI lokalaren jabeak. Lokal hori 1.886 erregistro-finka da, eta katastroko erreferentzia 6966038 da.

- **Promociones Suatxipi S.L.**, Elbarrena auzoko 3. zenbakian dagoen pabiloiko HIRU lokalaren jabea. Lokal hori 1.872 erregistro-finka da, eta katastroko erreferentzia 6966038 da.

- **María Pilar Alviz Criado, María Pilar Sánchez Alviz eta Javier Sánchez Alviz**, Elbarrena auzoko 3. zenbakian dagoen pabiloiko LAU lokalaren jabeak. Lokal hori 1.872 erregistro-finka da, eta 6966038 katastroko-erreferentzia du.

- **GOIERRIKO EKIMENA S.A.**, Elbarrena auzoko 5. zenbakiko lursailaren eta pabiloiaren 2 zenbakiko lokalaren jabea. Lokal horrek 2.113 erregistro-finka osatzen du, eta katastroko erreferentzia 6966009 da.

- **JAZKI 18, S.COOP**, Elbarrena auzoko 5. zenbakiko pabiloiko 3. zenbakiko lokalaren jabea. Lokal horrek 2.114 erregistro-finka osatzen du, eta katastroko erreferentzia 6966009 da.

- **ZALDIBIAKO UDALA**, Elbarrena auzoko 5. zenbakian dagoen lokalaren jabea.

- **BIRZIKLAPENAK BENTA-BERRI RECICLAJES S.L.**, Elbarrena auzoko 7. zenbakiko lursail eta pabiloiaren jabea. Finka horrek 1491 eta 1280 zenbakiko erregistro-finkak osatzen ditu, eta 6966018 da katastroko erreferentzia.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA. PLAN PARTZIALA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

- **GOENAGA S.A.**, Elbarrena auzoko 9. zenbakiko lursail eta pabiloiaren jabea. Finka horrek 1373 eta 1.543 zenbakiko erregistro-finkak osatzen ditu, eta horien katastro-erreferentziak 6966017 eta 6966018 dira.

3. GARATZEKO ETA JARDUTEKO ERREGIMENA.

Plan Partzialak lehendik dagoen antolamendua aitortu eta sendotzen du, eta, aldi berean, eraikigarritasuna eta hari eusten dioten lurzatiak finkatzen ditu; era berean, zuzkidura publikoak gaur egun izaera publikoa duten lurretan kokatzen dira.

Ondorioz, ez da birpartzelazio-prozesurik egin behar, plangintzak planari doitutako partzela-multzoa baitauka, eta egungo jabeai esleitzen baitzaie.

Bestalde, eremuaren urbanizazio-maila nahikoa da ezarritako eraikigarritasunaren zerbitzurako; aurreikusitako urbanizazio-obrak jarduketa isolatueterako legeari ezarritako osagarrien artean koka daitezke.

Etorkizunean planteatzen diren eraikuntza-jarduketek egungo partzela-erreferentzia bakarra izango dutenez, jarduketa isolatutzat kalifikatu ahal izango dira.

Eta, aurreko arrazoibide horien guztien ondorioz, ez da beharrezkoa eremua jarduketa integratutzat hartzea, ezta inolako egikaritze-unitate izatea ere; eta, lehendik dauden urbanizazioari eta eraikuntzari aitortzen zaien exekuzio-maila dela eta, ez du zentzurik urbanizatzeko jarduketa-programa izapidetzeak.

Urbanizazio-proiektu bakarra egingo da, ekimen publikoz. Urbanizazio-eremu osoa hartuko du, OR.08.1 URBANIZAZIO-EREMUA PLANOAN zehaztutako eremurako. Proiektu honek errekaen erriberako espazio libreen zaharberritze eta mantentze lanak, Urtesabel auzorako oinezkoen ibilbide baten egikaritza eta bide-zatian beharrezkoak diren erremate eta pintaketak egitea jasoko ditu.

4. URBANIZAZIO-OBRAK EGITEKO MODUA.

Urbanizazio-lanek barne hartuko dituzte ibaiertzeko espazio libreen zaharberritze- eta mantentze-lanak, Urtesabel auzorako oinezkoentzako ibilbide bat egitea eta bide-zatian behar diren erremateak eta pintaketak egitea. Obra horiek Zaldibiako Udalak egingo ditu.

2026ko apirila

Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

D DOKUMENTUA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO AZTERLANA

Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlan honek planteatutako hirigintza-proposamenen bideragarritasuna ezagutzeko zehaztapenak jasotzen ditu, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 62. artikulua betez.

Plan Partzial honetan argi dago ezinezkoa dela bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzea, normalean garatzen den metodoari dagokionez; izan ere, dokumentu honen helburua da Zaldibiako udalerriko eremu batean egoera guztiz anormala erregularizatzea.

Lurzoruen balioaz haratago, gaur egun bideraezintasun nabarmena dago, eremuko eraikin guztiak antolamendutik kanpo geratzen baitira, nahiz eta eremuan ezarritako jarduerak normaltasunez garatzen jarraitu.

Hau da, dokumentu honen asmoa da eremuaren jabeak eta Zaldibiako udalerria bera babestea segurtasun juridikorik ezetik, eta horrek jarduerak gutxitzea ekar lezake, ezin baitira hobetu, lagundu edo finantzatu, eraikinak antolamendutik kanpo baitaude.

Memorian jasotzen den bezala, eremuaren jabeek lagapen, urbanizazio eta hirigintza-gainbalioei buruzko betebeharrak betetzat jotzen dira, eta dokumentu honek lurzoruen kalifikazioa eta hirigintza-eraikigarritasunak jasotzen ditu, egungo egoeran.

Eremuaren urbanizazioa egoera onean dago eta funtzionamenduan dauden zerbitzu-azpiegitura guztiak barne hartzen ditu.

Hala, Zaldibiako Udalak, ekimen publiko bidez, urbanizazio-proiektu bat egingo du. Proiektu horrek, *Ingurumen-Txosten Estrategikoan* jasotako ingurumen-zehaztapenak bilduko ditu, Zaldibia ibaiaren erribera lehengoratzeko estrategiarekin eta bide-eremuetan egin beharreko ajuste txikiekin, hala nola lineak pintatzea eta erremate batzuk egitea.

Inbertsio hori ez da oso handia, eta udalerriko berdeguneak nabarmen hobetuko dira.

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN SINTESIA.

Horregatik guztiagatik, frogatutzat jotzen da jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa; izan ere, egungo egoeraren ondorioz, aipatutako lurzoruak segurtasun-gabeziako egoeran daude, eta dokumentu hau onartuta konponduko litzateke egoera hori.

2026ko apirila
Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

E DOKUMENTUA

IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30eko garatzeko premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 31, 1, f) artikuluan xedatutakoarekin bat, iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria aurkezten da. Memoria honetan, behar diren azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo horren ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eragiten dien hirigintza-jardunak ogasun publikoetan duen eragina haztatuko da. Jarduera horrek ekoizpen-erabileretara bideratutako azaleran eta lurzoruaaren egokitzapenean duen eragina ere.

Plan honen edukiak finkatu egiten du eremuan lehendik dagoen eraikigarritasuna, hau da, eraikiak, bere jarduerak matxan kontutan hartuta. Horrek ez du ekarriko azpiegitura berririk ezartzea, ezta eremuan dagoeneko garatutakoak ez diren zerbitzuak ematea ere.

Lagapen publikoen bidez lortutako lurzorua publikoak ziren lehen, eta, beraz, Udalak jada mantentzen ditu. Eremuak zerbitzu-azpiegitura guztiak ditu, dauden jarduerak behar bezala funtzionatzeko.

Beraz, Plan Partzial honek ez du ekarriko udal-ogasunarentzat aurreikusitako beharrianak handitzea.

Udalak, ekimen publiko bidez, eremua urbanizatzeko proiektua egingo du. Proiektu horren bidez, Zaldibia ibaiaren erriberako ingurumena lehengoratzeko estrategia bat prestatuko du, eta Urtesabel auzorako oinezkoentzako ibilbide bat egingo du.

Bestalde, dokumentu honek proposatzen du eremuko eraikinen egungo egoera lehengoratzeko, hau da, egungo egoeran finkatzea proposatzen du, orain arte bezala beren jarduera gauzatzen jarraitu ahal izan dezaten. Ildo horretan, HAPOk proposatzen zuen egoerak, jabe txikien eremu baterako, arrisku larrian jartzen zuen eraikinen eta jardueren iraunkortasuna; izan ere, antolamenduz kanpoko erregimenean zeudenez, lehendik zeuden eraikinak segurtasun-gabezia juridikoko egoeran geratzen ziren, laguntzarik edo finantzaketarik jasotzeko aukerarik gabe.

Horrela, uler liteke area osoa erosi eta garatuko lukeen sustatzaile handirik ez dagoenez, eta hori oso gertagaitza denez, jabe txikiak babesik gabe uzteaz gain, eremua degradazio-prozesu batean sar daitekeela epe ertainean, eta horrek Ogasun Publikoaren diru-sarrerak gutxitzea ekarriko luke.

Horrela, Udalak epe ertainera egingo duen urbanizazio inbertsioa, Sektorean garatzen diren jardueren bidez diru-kutxa publikoetarako diru-sarrerak ziurtatzeko inbertsioa dela uste da.

Aipatutako inbertsioa hobekuntza nabarmena da udalerriko espazio libreen sarearen eta oinezkoentzako ibilbideen konfigurazioan, eta ez du inbertsio-erakunde handirik; beraz, Plan Partzialaren garapenean iraunkortasun ekonomikoa dagoela ondorioztatu da.

2026ko apirila
Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhua Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

GENERO ERAGINAREN AURREKO EBALUAZIOA

Euskal Autonomia Erkidegoaren eremuan egiten diren arau-proiektuei eta administrazio-ekintza batzuei Generoaren arabera Eraginari buruzko Txostena egin behar zaie, martxoaren 16ko 1/2023 Legegintzako Dekretuak onartutako Emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen kontrako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko legearen testu Bateginaren 20 artikuluan eta Jarraibideetan aurreikusitakoa betez.

Dokumentu honetan, aztergai dugun Plan Partzialaren proposamenek genero-gaietan duten eragina justifikatzen da.

Plan Partzial honetan jasotako proposamenen helburua da: sektorean gaur egun dagoen hirigintza-egoera erregularizatzea, espazioak berrantolatuz lurzoru bakoitzaren kalifikazioa argitzea eta lehendik dauden eraikinak finkatzea.

Horrela, HAPOk sortutako sektorearen jarduera ekonomikorako segurtasunik gabeko egoera baten ondoren, dokumentu honek proposatzen du lehendik dauden eraikinak eta jarduera finkatzea, udalerrian bertan lanpostuak mantenduz, eta sektorean behar bezala antolatzeke beharrezkoak diren lurzoru publikoak kalifikatzea, ingurumen-kalitate eta espazio gehiago emanez sektoreari. Adibidez, ibaiertz osoa espazio libre publikotzat kalifikatzen da, eta ibaiaren ingurumena berreskuratzea proposatzen da. Horrek eragin zuzena du udalerriko elementu natural nagusi baten kontserbazioan, hau da, Zaldibia ibaian. Era berean, Sektorea zeharkatzen duen oinezkoentzako ibilbide seguru bat egitea proposatzen da, Urtesabel auzorantz, industria-eremuan zehar pertsonen ibilbide bat eskaintzeko, eta horrek hobekuntza argia ekarriko du pertsonentzat egungo egoerarekin alderatuta.

Bestalde, HAPOn ondorioz, lehendik zeuden eraikinak eraitsi egin behar ziren. Ekintza hori neurrigabea zen erabat, eta ez zuen bideragarritasunik izango, ez ingurumenari dagokionez, ez ekonomikoki. Horrela, proposamenak lehendik zeuden elementuetatik lan egiten du, lehendik zegoena finkatuz eta eremuko gainerako espazioak berrantolatuz.

Hori dela eta, beharrezkoak ez diren baliabideak kontsumitzeko ekintzak ez dira egiten, eta orain dagoenetik lan egitea proposatzen du. Hori da pertsonen bizi-kalitatean argi eta garbi eragiten duen ingurumen-balio nagusietako bat, agindu hori funtsezkoa baita genero-ikuspegia duten hirigintza-balioetan.

Eremuan egin litezkeen eraikin berriei dagokienez, lehendik daudenetako bat desagertuz gero, hirigintza-araudiak kalearen ikuspegi egokia oztopatzen duten zoko edo irtenguneak egiteko debekua jasotzen du, eta, nolanahi ere, eraikuntza-proiektuetan, halakorik balego, genero-eragin negatiborik ez dagoela justifikatzeko atal bat egin beharko da.

Beraz, ondorioztatzen da ezen, nahiz eta Plan Partzialaren proposamenek, orokorrean, udalerrian garrantzi handirik ez izan, proposatzen diren gaiek, tokiko jarduera ekonomikoari eustekoak, lagatako lurren kalifikazioak eta oinezkoentzako ibilbideak egiteak, batez ere, **ondorio positiboak eragiten dituztela generoaren ikuspegitik.**

ZALDIBIAKO URTESABEL AZPI SEKTORE 2ko
PLAN PARTZIALA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

2026ko apirila

Amaia Albeniz Goikoetxea, arkitektoa

Ainhoa Guerras Alfonso, arkitektoa

Hiri.Dunak estudioa

ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko 2016ko apirilaren 7ko Legean ezarritakoaren arabera ("7.7" artikulua), Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira.

Bestalde, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko, **azaroaren 19ko, 179/2019 Dekretuaren** 50. artikulua arabera:

Por otra parte, según el artículo 50 del **DECRETO 179/2019, de 19 de noviembre**, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi:

50. artikulua. Ebaluatu behar diren planak eta proiektuak.

1. *Udalek behean zerrendatzen diren plan eta proiektuen hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa egin beharko dute, bai eta horien funtsezko aldaketak ere, baldin eta euskararen erabileran eragina izango badute:*

a. Planak:

Hiri-antolamenduko plan orokorrak.

Plangintza orokorra bateragarri egiteko plana.

Sektorizatze-plana.

Plangintzako arau subsidiarioak.

Plan partzialak.

Hiri-antolamenduko plan bereziak.

Turismo-planak.

b. Proiektuak:

Merkataritzagune handiak eraikitzeako proiektuak.

Industriaguneak eta teknologia-parkeak eraikitzeako proiektuak.

2. *Aurreko zerrendan aipatutakoez gain, arnasguneetako euskararen erabileran eragina izan dezaketen plan eta proiektu guztiak ebaluatu beharko dira*

Zaldibiako udalerria Arnasgunea da. Eremu geografiko eta sozio-funtzional gisa definitzen da, non euskara dakiten pertsonen ehunekoa % 80tik gorakoa den, eta ohikoa eta orokorra da euskara erabiltzea gizarte-harremanetan.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI SEKTORE 2ko PLAN PARTZIALA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Horrek indartzen du, legez nahitaezkoa bada ere, hizpide dugun udalerrian ebaluazioa egitea guztiz egokia eta beharrezkoa dela hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioaren helburua lortzeko: Lurralde eremu (auzo, herri, hiri, eskualde) jakin bateko proiektu eta plan pribatu zein publikoek bertako errealitate linguistikoan izan ditzaketen balizko eraginak aurreikustea, identifikatzea eta ebaluatzea da egitasmo honen helburu nagusia. Horrez gain, euskararen eta euskal hiztun elkartearen egoerari kalterik eginez gero, horiek murrizteko eta aurea hartzeko neurriak hartzea ere bai.

Urtesabel Azpi_Sektore 2ko Plan Partziala

Plan Partzial honetako proposamenek ez diote eragiten ez biztanleria-hazkundeari, ezta langile-fluxu handiagoan ere, gaur egun aktibo dagoen industria-sektore baten erregulazio espezifikoetarako buruzkoa baita.

Gaur egun sektorean dagoen hirigintza-egoera erregularizatzea baino ez da kontua, espazioak berrantolatuz, lurzoru bakoitzaren kalifikazioa argitzeko eta lehendik dauden eraikinak finkatzeko.

Beraz, esan dezakegu Sektore horren garapenak, Plan Partzial honetan, **EZ duela zuzeneko eraginik "Zaldibiako egoera soziolinguistikoan".**

2026ko apirila

Amaia Albeniz Goikoetxea, arkitektoa

Ainhoa Guerras Alfonso, arkitektoa

Hiri.Dunak estudioa

K DOKUMENTUA _____ LABURPEN EXEKUTIBOA.

Testu bateratua

PLAN PARCIAL del sector 2. URTESABLE-AZPI del PGOU de ZALDIBIA

LABURPEN EXEKUTIBOA. Testu Bateratua

1. SARRERA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan ezarritakoaren arabera:

32. artikulua. Jendaurreko informazioaren izapidea egiteko gutxieneko dokumentazioa Planak eta hirigintza-antolamenduko gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, plan eta tresna horiek biltzen dituen dokumentazioaz gain, honako alderdi hauek biltzen dituen laburpen exekutibo bat jarri beharko da jendaurrean:

a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapenaren plano batekin, eta aldaketa horren norainokoa. Informazio grafikoko planoak edo tresnak sartuko dira, egungo egoera eta antolamendu horretan aurreikusitako etorkizuneko irudia alderatu ahal izateko.

b) Hala badagokio, hirigintza-antolamendua edo egikaritzeko prozedurak zein eremutan eteten diren eta etete horren iraupena.

Era berean, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuan:

25. artikulua. Publizitatea eta eraginkortasuna hirigintzako kudeaketa publikoan
3. Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioan laburpen exekutibo bat jaso beharko da, honako alderdi hauek adierazteko:

a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapenaren plano batekin, eta aldaketa horren norainokoa.

b) Hala badagokio, hirigintzako egikaritze- edo esku-hartze antolamendua edo prozedurak eteten diren eremuak eta etete horren iraupena.

Artikulu horietan oinarrituta idatzi da laburpen exekutibo hau.

2. PLAN PARTZIALAREN EREMUA

URTESABEL-AZPI 2. sektoreko Plan Partzialaren eremua gaur egun indarrean dagoen HiriAntolamenduko Plan Orokorrean definitutakoa da.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABEL AZPI ZALDIBIA
TESTU BATERATUA
BEHIN BEHINEKO ONARPENA

**3. URTE SABEL-AZPI 2. SEKTORERAKO INDARREAN DAGOEN PLAN OROKORRAREN
ANTOLAMENDUAREN AZTERKETA.**

Zaldibiako udalerrian indarrean dagoen HAPOk 2-Urtesabel-Azpi sektorea lurzoru urbanizagarri industrial gisa sailkatzen du.

Sektore honetan, Plan Orokorrak antolamenduz kanpo uzten dituen eraikin batzuk daude.

Sektoreko eraikin guztiak Antolamendutik Kanpo daudenez, HAPOko Urtesabel-Azpi 2. sektorearen hirigintza-fitxak honako justifikazio hau ematen du:

"HAPO honek aztertzen dituen Arau Subsidiarioek sektore honen barnean hartutako lurzoria honela sailkatzen zuen: industriako kalifikazioa zuen hiri-lurzoru finkatu gisa. Eremu honen barnean ere hartzen zen bizitegi-erabilerako eraikin bat. Arauetan onartu zen partzelazioa eta erabilerak jarduketa multzo independente baten emaitza zirela eta, noski, ez zeudela multzoko ideia batean sartuta.

Antolamendu unitario bat ez egotearen eragozpenek eremuaren pixkanakako narriadura eragin dute, zenbait partzela zabartuz. Egoera honetan Planak industriako lurzoru urbanizagarriko sektore bat mugatzen du esparru honetan, Plan Partzial baten bitartez esparrua garatzeko behar diren egitura-zehaztapenekin. Zehaztapen hauen arabera, bizitegi-erabilera onargarri gisa ezabatzen da, eta ibaiaren ezker aldearen ingurumena babesteko jarraibideak finkatzen dira."

Sektorearen eta bertan ezarritako jardueren benetako egoera ez dator bat Plan Orokorrean deskribatutakoarekin eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzera eraman zuena. Bertan esaten zenez, ezarpen horiek antolamendu unitariorik gabe egin ziren, bestalde, ohikoa lurzoru finkatuetan. Eta zera ondorioztatzen zuen: Antolamendu unitario bat ez egotearen eragozpenek eremuaren pixkanakako narriadura eragin dute, zenbait partzela zabartuz.

Egia esan, dauden eraikinetan ezarritako jarduerak normaltasunez funtzionatzen jarraitzen dutela, eta nahiz eta egungo antolamendua hainbat ezarpen espontaneo onorio izan, multzoa behar bezala garatzen da, bertan kokatutako jardueren beharretara ezin hobeto egokitzen diren funtzionamendu-baldintzetan; gauza bera esan daiteke eskura dituen zerbitzu publikoei buruz, dauden lurzati guztietarako irispide egokia ahalbidetzen baitute.

Hala, eraikinak Antolamendutik Kanpo egoteak segurtasun juridiko falta handia sortzen du, bai Udalarentzat, bai lurzoruaren eta jarduera ekonomikoen jabeentzat.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABELAZPIZALDIBIA

TESTU BATERATUA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Horrela, egungo egoeran, sektorean dagoen urbanizazioaren egoera ere baloratuta, badirudi eraikinak Antolamendutik Kanpo egoteak eta antolamendu xehatu berri batean eraikin berriak egiteko erabat eraitsi behar izateak gehiegizkoa ematen duela, gutxienez. Kostu ekonomikoak ez lirateke jasangarriak izango; gainera, eraikinak ez daude egoera txarrean eta urbanizazioa hobetu daiteke, baina inola ere ez du degradazio maila altuenik.

Hori guztia dela eta, ez dirudi justifikatuta dagoenik jasangarritasun ekonomikoaren azterketari nekez eutsiko liokeen antolamendu berri bat inposatzea, kontuan hartuta, berriz diogu, kasu guztietan, funtzionamenduan dauden jarduerak direla.

Horregatik guztiagatik, Sektorearen barruan dauden partzela eraikiak errespetatuko dira, gaur egun gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunaren inolako gehikuntzarik gabe.

Dagoenak osatuko duen urbanizazio-maila oso mugatua da, bai kokapenagatik, bai egikaritze-kostuagatik, espazio libreen sistemarako lurrak eta urbanizazio ajusteari baitira.

Aurreko atalean adierazitakoaren arabera, eta **dauden baliabideen iraunkortasun- eta aprobetxamendu-perspektiba kontuan hartuta, EZ da egokitzat jotzen sektore osoa eraitsi eta Orik antolamendu berria egiteko beharko litzatekeen baliabide- eta energia-gastua**, kontuan izanik, lehen esan bezala, ez dagoela inolaz ere hori justifikatzen duen degradazio-mailarik, ez eraikuntzena, ez urbanizazioarena.

Horrela, Zaldibiako Udalak dokumentu hau enkargatzen du ikuspegi jasangarri eta ingurumeneko hori garatuko duten konponbideak garatzeko. Helburua da detektatutako beharrei erantzuna emango dien proposamen bat egitea eta, aldi berean, hirigintzako fitxan azaldutako zehaztapenak garatzea.

Ondoren, Plan Partzial honen idatzitako helburu orokorrak eta zehatzak hauexek dira:

HELBURU OROKORRAK:

- Sektorea berrantolatzea jasangarritasun-irizpideekin, lehendik dauden eraikinak eta HAPOk egiturazko antolamenduko zehaztapenak mantenduz.
- Sektorearen urbanizazio egokia egitea, ibaiaren ezkerreko aldeko babesteko.
- Eremuko sarbideak eta aparkalekuak antolatzea.

HELBURU ZEHATZAK:

- Eraikuntzak Antolamenduz Kanpoko figuratik ateratzea, aprobetxamendua finkatuz, bakoitzean eraikita dagoen bezala.

P L A N P A R C I A L S E C T O R 2 U R T E S A B E L A Z P I Z A L D I B I A
T E S T U B A T E R A T U A
B E H I N B E H I N E K O O N A R P E N A

- Sektorea zeharkatuz Urtesabel auzora igotzen den bidea sistema orokorra bezala kalifikatzea.
- Ibaiertzeko espazio libreetako lurzoruak kalifikatzea, ibaiertza babesteko moduan.
- Uren arloko zehaztapenak betetzeko baldintzak ezartzea.
- Eremuko lurzoru kutsatuen gaia kudeatzeko modua ezartzea, eraikinak eraitsiko ez direla kontuan hartuta.
- Zarataren arloan indarrean dagoen araudira egokitutako azterketa akustiko berri bat egitea, gai horretan eremuaren egoera ezagutzeko eta, beharrezkoa balitz, horri buruzko neurri zuzentzaileak ezartzeko.
- Ordezkapen-araudi bat idaztea, lehendik dagoen eraikin bat eraitsiz gero oin berriko eraikin bat eraikitzeke bete beharreko baldintza sektorial guztiak ezarriko dituen.

4. URTESABEL-AZPI 2. SEKTORERAKO PLAN PARTZIALAREN PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA

Sektorerako HAPOn indarrean dagoen antolamendua aztertzean, Urtesabel-Azpi 2. sektorerako Plan Partzial honen helburuak azaldu dira.

Plan Partzialaren eremuaren antolamendu orokorra baldintzatuta dago egungo eraikinen existentziagatik eta horiek osatzen duten egituragatik, bideen trazaduragatik eta eremuaren eta Zaldibia ibaiaren arteko mugakidetasunagatik.

Lehendik dauden eraikinek "antolamenduz kanpoko" eraikuntza-araubidea dute onartutako HAPOn, eta hori guztiz desegokitzen da; izan ere, eremuaren egungo egoeran, lehendik dauden eraikinak eta urbanizazio orokorra egoera onean daude.

Horrela, aurreko atalean azaldutako helburuei begira, **iraunkortasunaren eta dauden baliabideen aprobetxamenduaren ikuspegia kontuan hartuta, eremua berrantolatzea erabaki da, partzelak eta**

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABELAZPIZALDIBIA
TESTU BATERATUA
BEHIN BEHINEKO ONARPENA

lehendik dauden eraikinak finkatuz, eta espazio libreen eta zuzkidura-eremuen beharrezko babesak eta lagapenak ezarriz, ibaiaren trazadura babestuz.

Zehazki:

- Lurzati pribatizagarriak gaur egungo forman eta eraikigarritasunean finkatuko dira.
- Ibaiaren mugakide diren 2 eraikuntzetan Erreka eta Ibaien LAPean ezarritako erretiro-lerroa egongo litzateke; beraz, Plan Partzial honek ordezkapen-baldintzak ezarriko ditu, eraikinak eraikin berriei ordezkatzuz gero. Kasu horretan, araudi sektorialak zehazten duen bezala atzeratu beharko dira ibaitik.
- Tokiko bideak ere berrantolatu dira, espazio libreak babesteko helburuekin bat etor daitezten eta, aldi berean, eraikin guztietarako sarbide egokia izan dadin.
- **"Eremu Ahul"** bat ezarri da, eta zehatz-mehatz aztertu beharko da. Eremu Ahul horretarako erabilera egokiak eta erabilera debekatuak ezartzen dira, oinezkoen eta bideen joan-etorria bermatzeko.
- Urtesabel bizitegi-auzoaren mugakidetasuna dela eta aplikatu beharreko neurri sektorialak betetzearekin zerikusia duten gaiak sartu dira hirigintza-araudian, zehazki zaratari edo bestelako emisioei buruzkoak (hautsa, bibrazioak...).
- Zaldibia ibaiaren ertzerako ingurumena lehengoratzeko irizpideak eta balizko eraikin-proiektuetarako jasangarritasun energetikoko irizpideak ezarri dira.

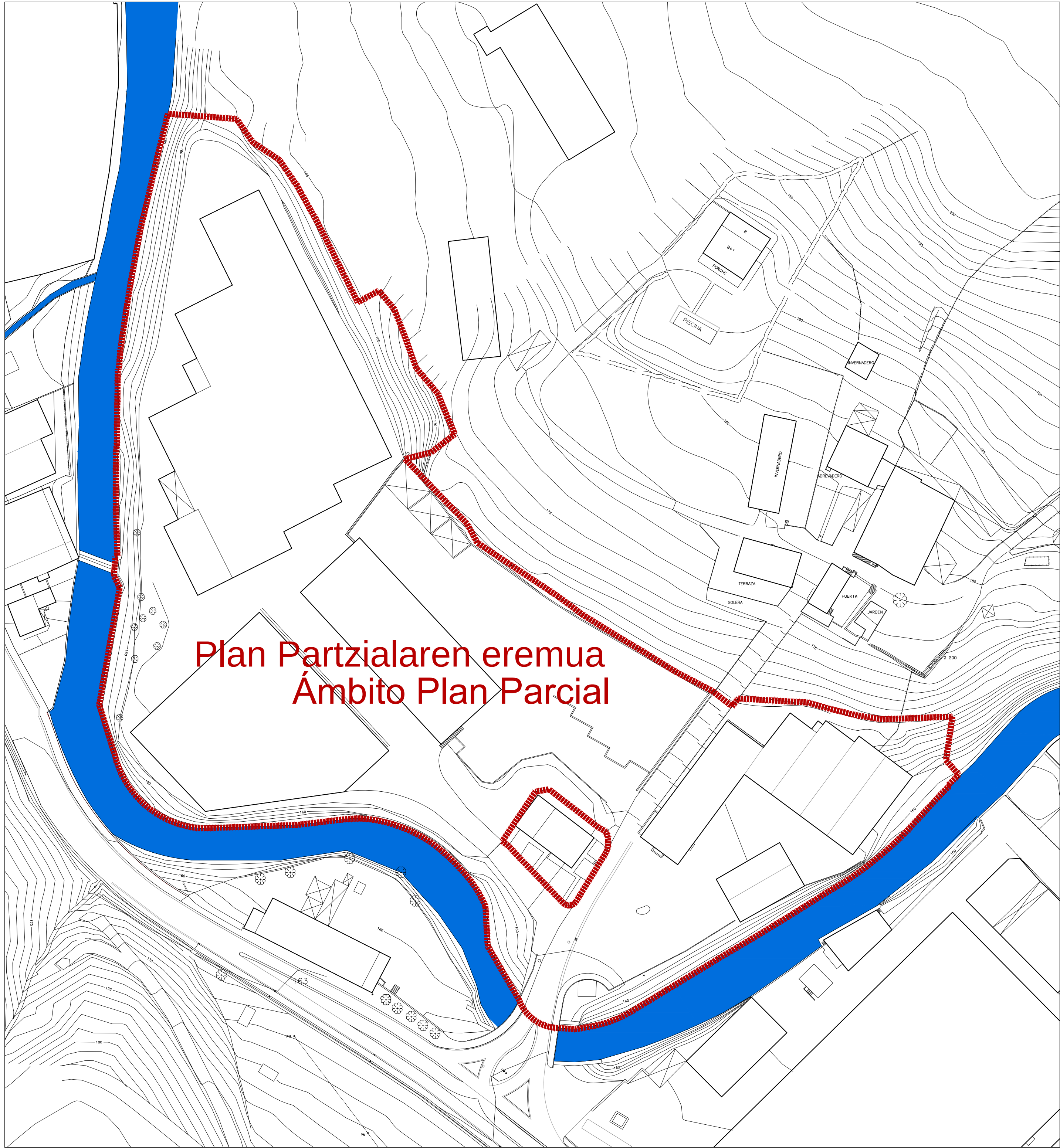
Laburpen exekutibo honekin Plan Partzialaren plano hauek batera doaz:

:

- OR 01. PLAN PARTZIALAREN EREMUA.
- OR 03. KALIFIKAZIO XEHATUA
- OR 07. ONDORIOZKO PARTZELA-PLANUA
- OR 08.2 URBANIZAZIORAKO DERRIGORREZKO JARRAIPENAK

2026ko apirila

Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa



EREMUA
zona

PLAN PARTZIALAREN EREMUA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

Plan Partzialaren eremua
Ámbito Plan Parcial



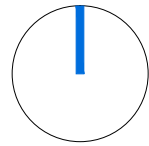
ZALDIBIAKO "URTESABEL AZPI" SEKTORE 2ko PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. "URTESABEL AZPI" de ZALDIBIA

ANTOLAMENDU XEHATUA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

BEHIN-BEHINEKO ONESPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
2026 martxo

OR. 01
e: 1 / 750

PLAN PARTZIALAREN EREMUA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL



EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK
determinaciones correspondientes a la planificación estructural

PLAN PARTZIALAREN EREMUA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

SEKTOREAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL SECTOR

23.903m²
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA (SOLAIRUARTEKOAK BARNE)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (ENTREPLANTAS INCLUIDAS)

8.631m²
ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

2.115m²
BIGARREN SOLAIRUAK ETA SOLAIRUARTEAK
SEGUNDAS PLANTAS Y ENTREPLANTAS

KALIFIKAZIO XEHATUA
calificación pormenorizada

INDUSTRIA-ERABILERA (b.10)
USO INDUSTRIAL (b.10)

IBILGAILUENTZAKO BIDEAK (e.12)
VÍAS RODADAS (e.12)
OINEZKOENTZAKO BIDEAK ETA ESPALOIAK (e.131)
VÍAS PEATONALES Y ACERAS (e.131)
ERABILERA PARTEKATUKO BIDEAK (e.133)
VÍAS DE COEXISTENCIA (e.133)

BERDEGUNEAK (f.20)
ZONAS VERDES (f.20)

TOKIKO DOTAZIOA (APARKALEKUA)
DOTACIÓN LOCAL (APARCAMIENTO)

ENPRESEN ZERBITZUETARAKO
DOTAZIO-EKIPAMENDUA (LPS J.J.EE.)
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE SERVICIOS
A LAS EMPRESAS (PTS AA.EE.)



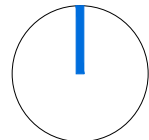
ZALDIBIAKO "URTESABEL AZPI" SEKTORE 2ko PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. "URTESABEL AZPI" de ZALDIBIA

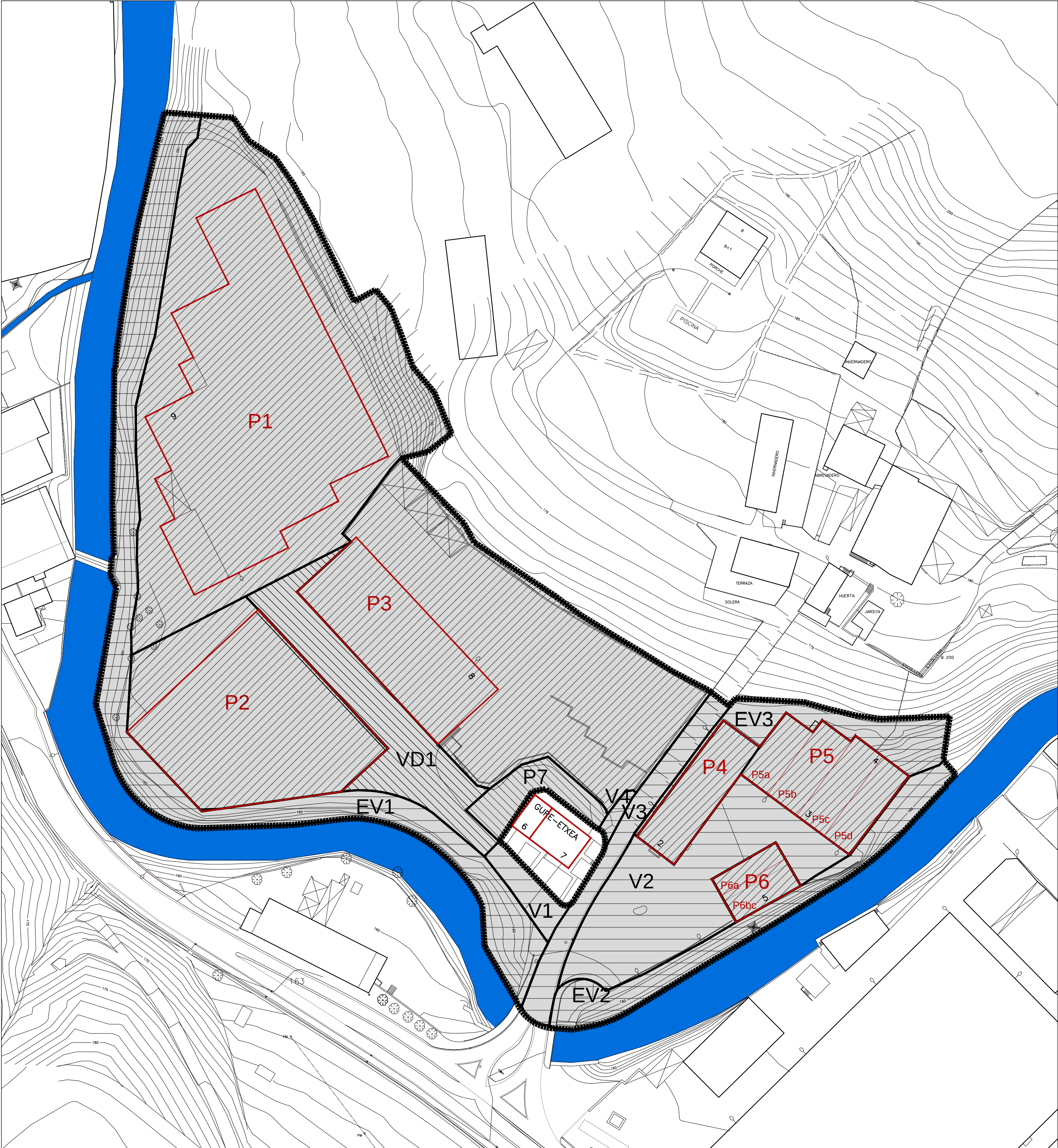
ANTOLAMENDU XEHATUA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

BEHIN-BEHINEKO ONESPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
2026 martxo

OR. 03
e : 1 / 7 5 0

KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORAIZADA





PARTZELAK
parcelas

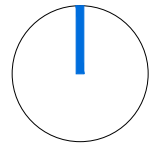
- KATASTRO ZONAK
ZONAS CATASTRALES
- HIRILUR PARTZELAK
PARCELA URBANA
- ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES

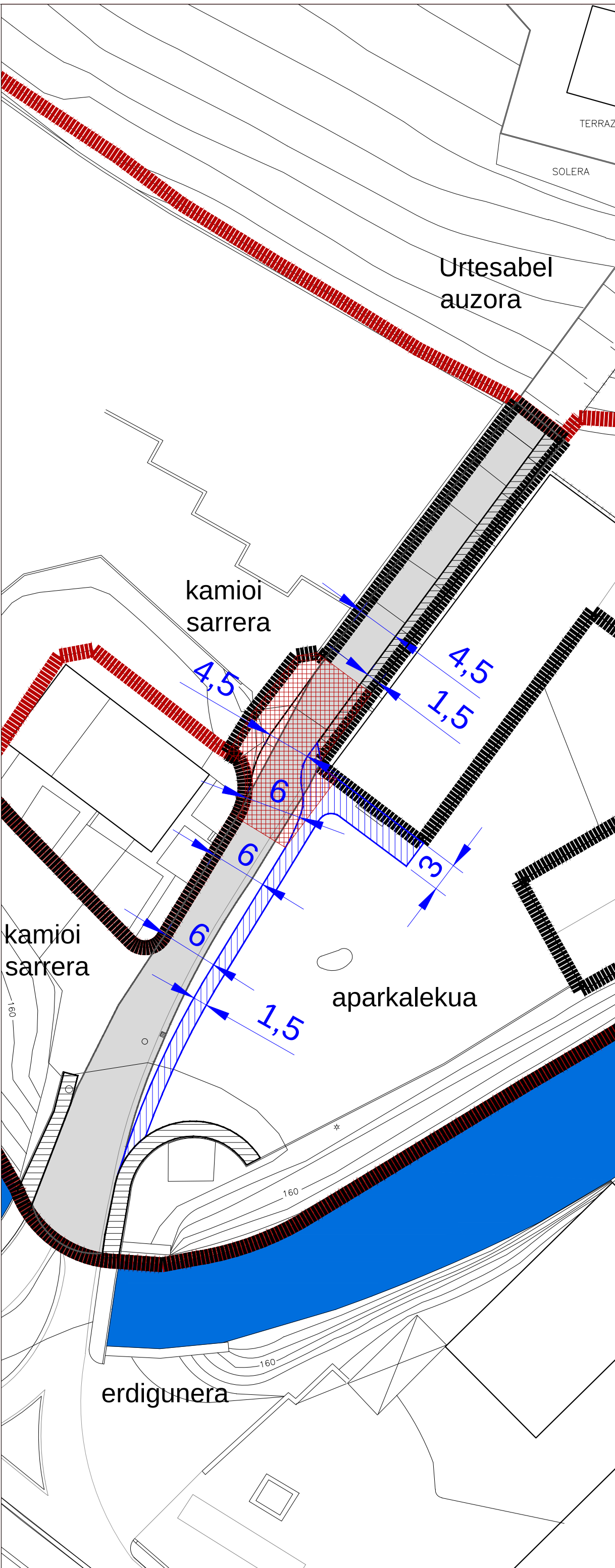
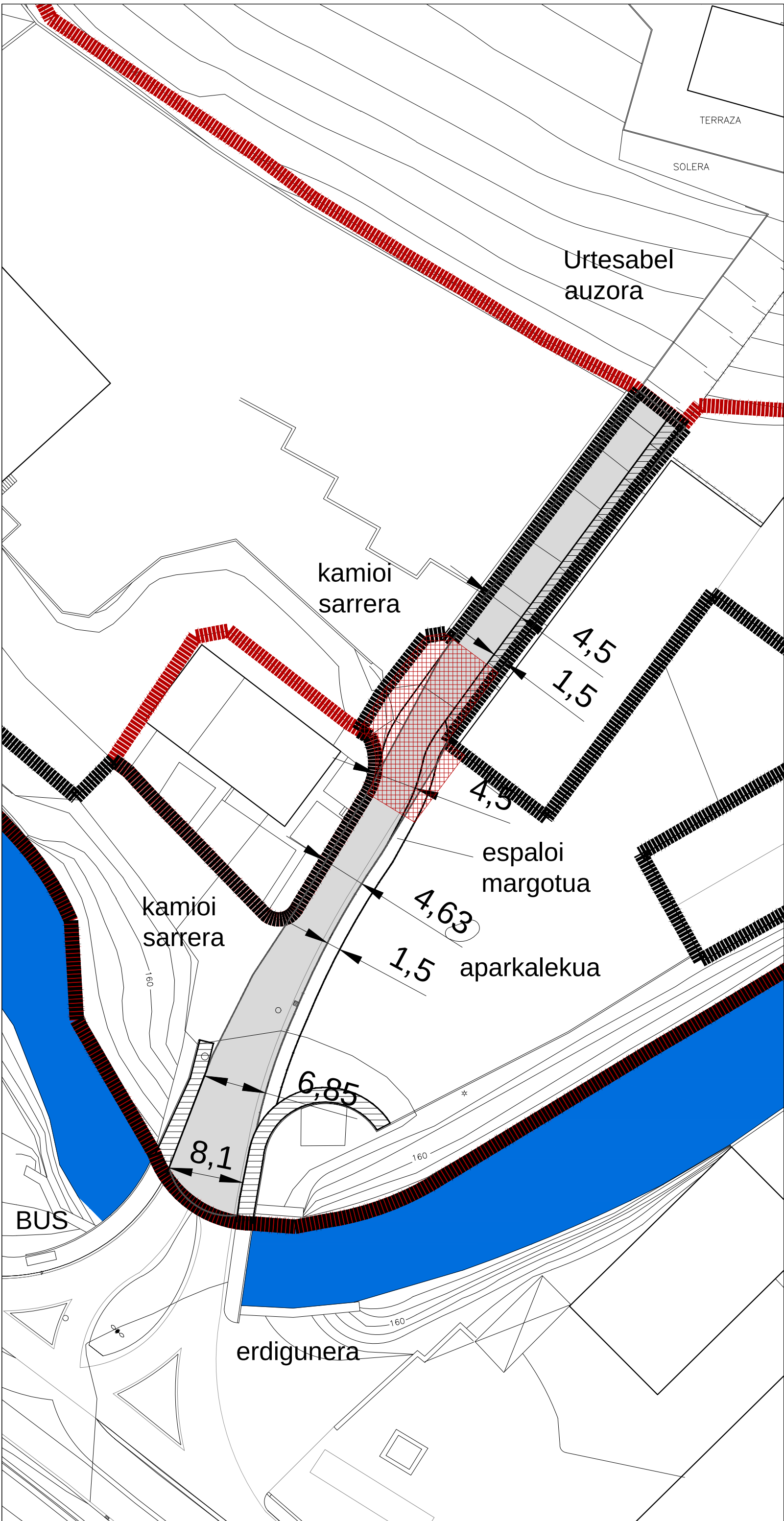
EREMUA
zona

- "URTESABEL AZPI" 2 SEKTOREA
SECTOR 2 "URTESABEL AZPI"

AZALERAK
superficies

23.903m2	KATASTRO ZONA: 852 ZONAS CATASTRAL
7.014m2	P1 P1
2.529m2	P2 P2
4.719m2	P3 P3
481m2	P4 P4
895m2	P5 P5
263m2	P6 P6
346m2	P7 P7
1.172m2	VD1: BANAKETA BIDEA VD1: VIARIO DISTRIBUCIÓN
565m2	EV3 EV3
17.984m2	PARTZELA PRIBATUAK PARCELAS PRIVADAS
205m2	V1: BIDEA V1: VIARIO
1.677m2	V2 V2
588m2	V3 V3
49m2	V4 V4
2.530m2	EV1: BERDEGUNEA EV1: ESPACIO VERDE
870m2	EV2 EV2
5.919m2	PARTZELA PUBLIKOAK PARCELAS PUBLICAS





EREMUA
zona

PLAN PARTZIALAREN EREMUA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

URBANIZAZIO EREMUA
ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN

AZALERAK
superficies

23.903m²

5.919m²

KALIFIKAZIO GLOBALA
calificación global

SSOO HIRI BIDEAK. HIRI BIDE NAGUSIAK (E.12)
SSGG VIARIO. VÍAS URBANAS PRINCIPALES (E.12)
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.
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.

GAUR EGUNGO URBANIZAZIOA
urbanización existente

EREMU AHULA
ZONA VULNERABLE
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.
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.

GAUR EGUNGO ESPALOIAK
ACERAS EXISTENTES

GAUR EGUNGO ESPALOI MARGOTUA
ACERA PINTADA EXISTENTE

URBANIZAZIORAKO DERRIGORREZKO JARRAIPENAK
directrices obligatorias para urbanización

ESPALOI BERRIA IGOTUA (ALEGAZIOAK)
NUEVA ACERA ELEVADA (ALEGACIONES)

GUTXIENKO EDO GUTXI GORABEHERAKO DISTANTZIAK
DISTANCIAS MÍNIMAS O APROXIMADAS

hiri.dunak
ZALDIBIAKO UDALA

DU
NAK
hiri.dunak estudioa

ZALDIBIAKO "URTESABEL AZPI" SEKTORE 2ko PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. "URTESABEL AZPI" de ZALDIBIA

ANTOLAMENDU XEHATUA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

BEHIN-BEHINEKO ONESPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
2026 martxo

OR. 08.2
e: 1 / 400

URBANIZAZIORAKO DERRIGORREZKO JARRAIPENAK
DIRECTRICES OBLIGATORIAS PARA URBANIZACIÓN