

PLAN PARCIAL
del SECTOR 2- URTESABEL-AZPI
del PGOU DE ZALDIBIA



A P R O B A C I O N P R O V I S I O N A L
T E X T O R E F U N D I D O
A B R I L 2 0 2 6

Urbanismo: HiriDunak estudioa



Juridico: Fulgencio Carlos Gutiérrez-Solana

DOCUMENTO A_____MEMORIA. Texto Refundido

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

APROBACION PROVIISONAL

DOCUMENTO A

MEMORIA. Texto Refundido

0.- JUSTIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

1.2. EQUIPO REDACTOR

2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y OBJETO DEL PLAN PARCIAL

2.1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

2.2. ESTADO ACTUAL

2.3. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

2.4. TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL

3. INFORMACION URBANÍSTICA

3.1. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.1.1. SITUACIÓN

3.1.2. DIMENSIÓN SUPERFICIAL

3.1.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.1.4. TOPOGRAFÍA

3.1.5. EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES

3.1.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

3.3. MODIFICACIONES DESPUES APROBACION INICIAL

4. PROPUESTA DE ORDENACION

4.1. ORDENACION GENERAL

4.2. RED DE COMUNICACIONES. RED VIARIA

4.3. PARCELAS PRIVATIZABLES. TIPOLOGIA EDIFICATORIA

4.4. DOTACIONES

4.5. SERVICIOS URBANOS

5. CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

6. CESIONES MÍNIMAS EXIGIDAS DESTINADAS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

6.1. LEY DEL SUELO 2/2006

6.2. DECRETO 123/2012 DE ESTANARES URBANÍSTICOS

6.3. PTS ACTIVIDADES ECONOMICAS

7. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES MÍNIMAS EXIGIDAS

8. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

9. CONTAMINACIÓN DE SUELOS

10. INUNDABILIDAD Y RETIROS DE LA EDIFICACIÓN

11. INFORMES SECTORIALES A LA APROBACION INICIAL

12. ESTUDIO ACÚSTICO

13. GESTIÓN

0. JUSTIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO

Se redacta el presente Texto Refundido introduciendo las modificaciones derivadas de la estimación parcial de las alegaciones presentadas durante el período de información pública

Dichas modificaciones han sido las siguientes:

1. Incluir específicamente, en el párrafo segundo del artículo 5 de la normativa urbanística del Plan Parcial, los documentos F(Estudio Acústico) y J (Documento Ambiental Estratégico) entre los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística.-
2. Incorporar expresamente, a la normativa del Plan Parcial, (artículo 8,2,1), la prohibición de realizar, en la parte no edificada de las parcelas, actividades propiamente industriales, distintas de las de maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores.
3. Definir pormenorizadamente los usos del Sistema General Viario, (artículo 8.4), declarando, como usos propiciados: Viario, paso de vehículos, tránsito peatonal en las zonas habilitadas para ello y, como usos prohibidos: Espera o maniobra de vehículos, especialmente de vehículos pesados, así como el de aparcamiento, en toda la superficie del SG viario, con especial atención al área vulnerable señalada en el plano OR 08.1, por el estrechamiento de la vía. Esta definición de usos quedará reflejada en el plano OR 08.2.
4. Incluir un nuevo artículo en la normativa, (**nuevo artículo 27**) referido específicamente al cumplimiento de las **medidas correctoras del Estudio Acústico**, con el siguiente contenido:
 - 1.- En el desarrollo de cada actividad actual o futura que exista en el área de este Plan Parcial, se establece la obligatoriedad de análisis pormenorizado, del cumplimiento estricto de Decreto DECRETU 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, debido a la cercanía al barrio residencial de Urtesabel.
 - 2.- Se establece además la necesidad de desarrollo de la actividad a desarrollar en la Parcela 3 en el interior de los edificios o el traslado al área más alejada del barrio, tal y como se indica en el epígrafe 11 del estudio Acústico que integra el Plan Parcial.
 - 3.- Se establece también la obligatoriedad de realizar controles anuales de medición de ruido en las áreas próximas al barrio residencial de Urtesabel.
5. Incluir un nuevo artículo en la normativa, (**nuevo artículo 28**), referido al desarrollo general de las actividades industriales en las parcelas privadas, con el siguiente contenido:
 - 1.- *En el desarrollo de cada actividad actual o futura que exista en el área de este Plan Parcial, se establece la obligatoriedad de cumplimiento estricto de todas las normativas sectoriales específicas aplicables a cada una de las actividades.*
 - 2.- **Considerando la colindancia entre el barrio** residencial de Urtesabel y el **uso industrial**, un aspecto vulnerable para la correcta convivencia, será obligatorio la medición y análisis

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTESABEL LA ZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

expreso para la justificación expresa de las normativas aplicables, de todos los factores que puedan influir en la correcta convivencia entre los distintos usos. (Ruido, emisiones de polvo, vibraciones, contaminación del aire, etc....)

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

6. Modificación del artículo 32. Condiciones de urbanización general, que ahora pasara a ser artículo 34 incluyendo el siguiente texto en su redacción.

-DIRETRICES DE ORDENACION DE LA URBANIZACION EN EL SG VIARIO

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

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

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

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

1. DATOS GENERALES

1.1 PROMOTOR

Se redacta este Plan Parcial por encargo del Ayuntamiento de Zaldibia para dar respuesta a las necesidades detectadas en el Sector-2 Urtesabel-Azpi, clasificado actualmente en el Plan general como suelo Urbanizable, teniendo como objetivo prioritario reordenar el Sector y realizar una urbanización más adecuada. Para ello es también prioritario sacar de la figura de Fuera de Ordenación las edificaciones que están en el Sector, que fueron así calificadas en el PGOU del municipio.

1.2 EQUIPO REDACTOR

El encargo se realiza al equipo de urbanismo y arquitectura HIRIDUNAK ESTUDIOA SLP, con domicilio profesional en la calle San Francisco, núm. 38, local derecha, en Bilbao.

Participa y colabora en los trabajos necesarios en el ámbito ambiental Sergio Gallego Mazarías, de Ambientalía 21 Consultoría Ambiental.

Participa y colabora como asesor jurídico en el proceso de redacción del presente documento Fulgencio Carlos Gutiérrez –Solana, abogado urbanista.

2. ANTECEDENTES URBANITICOS

2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

La aprobación definitiva del PGOU en vigor del municipio de Zaldibia fue publicada el día 24 de enero de 2019 en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

En dicho documento el área referida está clasificada como Sector de suelo urbanizable industrial, concretamente es el Sector 2-Urtesabel-Azpi.

En este Sector hay una serie de edificaciones construidas que el Plan General deja Fuera de Ordenación.

La ficha urbanística del Sector 2 en la PGOU establece los siguientes parámetros urbanísticos para el sector 2:

- Tiene una superficie total de 23.903 m².
- Todas las edificaciones que están en el sector quedan Fuera de ordenación.
- Se le dota de una edificabilidad máxima de 15.000m², incluidos las entreplantas.
- El Uso propiciado es Zona Industrial y el Uso Admisible es de Zona Terciaria.
- Se incluye un SSGG de comunicaciones de la carretera que cruza el Sector hacia el barrio Urtesabel.
- En la delimitación del sector se excluye una parcela interior de suelo urbano consolidado.
- Se incluyen una serie de determinaciones para el desarrollo del sector entre las que destacan el obligado cumplimiento del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, siendo el sistema local de espacios libres destinado a la protección de la margen izquierda del río en todo el sector.
- Se incluyen también determinaciones con respecto a suelos contaminados, estudio acústico y atención a los instrumentos de ordenación del territorio de los cuales daremos cuenta en sus diversos apartados.
- Cuestiones a tener en cuenta respecto a la evaluación estratégica, que son fundamentalmente las cuestiones con respecto a la protección del río y su ribera.

Ante el hecho de que todas las edificaciones del sector están Fuera de Ordenación, la ficha urbanística del Sector 2-Urtesabel-Azpi del PGOU esgrime la siguiente justificación:

“La NNSS que revisa este PGOU clasificaba el suelo incluido en este sector como urbano consolidado con la clasificación de industrial, en este área incluía también un edificio de uso residencial. Las Normas asumieron la parcelación y usos que eran resultado de un conjunto de actuaciones independientes que, lógicamente, carecían de una idea de conjunto.

Los inconvenientes de esta falta de ordenación unitaria han producido una paulatina degradación del área, con el abandono de alguna de las parcelas. En esta situación, el Plan opta por delimitar en este ámbito un sector de suelo urbanizable industrial, con las determinaciones estructurales necesarias para su desarrollo mediante un Plan Parcial. De acuerdo con estas determinaciones se elimina como admisible el uso residencial, y se establecen unas pautas para protección ambiental en la margen izquierda del río.

2.2. ESTADO ACTUAL

La situación real del Sector y de las actividades implantadas en el mismo, dista bastante de la descrita en el Plan General y que dio lugar a su clasificación como suelo urbanizable. Se decía allí que las implantaciones de se habían realizado carentes de una ordenación unitaria, característica, por lo demás, habitual en los suelos consolidados. Y deducía de esa falta de ordenación unitaria, que se había producido una paulatina degradación del área con el abandono de alguna de las parcelas.-

Lo cierto es, en primer lugar, que siguen funcionando normalmente las actividades implantadas en los edificios existentes y que, a pesar de que la ordenación actual pueda haber sido resultado de sucesivas implantaciones más o menos espontáneas, lo cierto es que el conjunto se desarrolla adecuadamente, en unas condiciones de funcionamiento perfectamente adecuadas a las necesidades de las actividades allí instaladas; lo mismo puede decirse de los servicios públicos con los que cuenta, que permiten una adecuada accesibilidad a todas las parcelas existentes.-

Tampoco parece razonable mantener indefinidamente a edificios y actividades en situación de fuera de ordenación, situación que, de algún modo, puede calificarse de ficticia, teniendo en cuenta que no son previsibles acciones, públicas o privadas, de sustitución de lo existente. En todo caso, tal situación genera una gran inseguridad jurídica, tanto para el Ayuntamiento como para los propietarios del suelo y actividades económicas.

Así, en la situación actual, valorando también el estado de la urbanización existente en el sector, el hecho de que las edificaciones se encuentren Fuera de Ordenación y que deban ser completamente demolidas para realizar unas nuevas edificaciones en una nueva ordenación pormenorizada parece cuanto menos, muy exagerado. Los costes económicos no serían soportables, cuando además las edificaciones no se encuentran en mal estado y la urbanización es mejorable pero es ningún caso tiene un grado de degrado avanzado.

Debido a todo ello, no parece justificado imponer una nueva ordenación que difícilmente soportaría el análisis de sostenibilidad económica, teniendo en cuenta, insistimos, que se trata de, en todos los casos, de actividades en funcionamiento.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE S A B E L A Z P I Z A L D I B I A

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Aun cuando el Plan General no fue formalmente impugnado, es lo cierto que siempre está abierto a impugnaciones indirectas; y no es aventurado pensar que tales impugnaciones podían llegar a prosperar teniendo en cuenta que, en su situación actual y en aplicación de los criterios jurisprudenciales sobre el valor jurídico de la fáctico, los terrenos del Sector podrían acabar siendo clasificados forzosamente como suelo urbano consolidado, sino como solares. Ello es así porque realmente cuentan con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley 2(2006, del suelo y Urbanismo.

Por todo ello, se respetarán las parcelas edificadas existentes en el interior del Sector. Por ello, este Plan parcial no prevé incremento alguno de la edificabilidad urbanística materializada actualmente.

El grado de urbanización que completará la existente tiene alcance muy limitado, tanto por su ubicación, al proyectarse mayoritariamente en los límites exteriores del Sector, como por coste de ejecución, al tratarse de terrenos destinados al sistema de espacios libres. De todo ello resulta que, al consolidarse las edificaciones, los propietarios del suelo han cumplido totalmente el deber de edificar y la práctica totalidad del de urbanizar.

Tal grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos permite considerar que queda sin sustento la obligación de realizar las cesiones del 15%; es decir, se reconoce a cada propietario el 100% de la edificabilidad atribuida a su parcela. Asimismo, no se les imputarán cargas de urbanización, en consideración a que, como hemos dicho, tienen cumplida su obligación de urbanizar, reconocido de algún modo por el Ayuntamiento al otorgar las licencias de construcción de los edificios que se consolidan.

2.3. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

Por lo explicado en el apartado anterior, y **atendiendo a una perspectiva de sostenibilidad y de aprovechamiento de los recursos existentes NO se considera adecuado el gasto de recursos y energía que sería necesario para demoler todo el sector** y realizar una ordenación nueva desde 0, teniendo en cuenta, como ya hemos dicho, que en ningún caso existe un grado de degradación, ni de las edificaciones, ni de la urbanización, que lo justifique.

De esta manera, el ayuntamiento de Zaldibia encarga este documento para desarrollar soluciones que desarrollen esta perspectiva sostenible y medioambiental. Se trata de realizar una propuesta que aúne dar respuesta a las necesidades detectadas a la vez que se desarrollan las determinaciones expuestas en la ficha urbanística.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABEL LA ZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

A continuación se definen los objetivos generales y particulares de este Plan Parcial.

OBJETIVOS GENERALES:

- Re-ordenar el Sector con criterios de sostenibilidad, manteniendo las edificaciones existentes y las determinaciones de ordenación estructural del PGOU.
- Realizar una urbanización adecuada del Sector que proteja la margen izquierda del río.
- Ordenar los accesos y los aparcamientos del área.

OBJETIVOS PARTICULARES:

- Excluir las edificaciones de la figura de Fuera de Ordenación, consolidando el aprovechamiento tal como está construido en cada una de ellas.
- Calificar el SSGG viario que sube al barrio de Urtesabel, atravesando el Sector.
- Calificar suelos de espacios libres en la ribera del río de manera que nos permita proteger esta margen del río.
- Establecer las condiciones para dar cumplimiento a las especificaciones en materia de aguas.
- Establecer el modo en el que se gestionará la cuestión de los suelos contaminados del área teniendo en cuenta que no se van a demoler las edificaciones.
- Realizar un nuevo estudio acústico adaptado a la normativa en vigor en materia de Ruido, de manera que nos permita conocer el estado del área en esta cuestión y establecer, si fuera necesario, medidas correctoras al respecto.
- Redactar una normativa de sustitución en la que se establecerán todas las condiciones sectoriales obligatorias para la construcción de una edificación de nueva planta en caso de derribo de una edificación existente.

2.4. TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL

Las distintas fases de tramitación del documento hasta ahora han sido las siguientes:

- Entrega de Documento de Inicio en marzo de 2023.
- Informe Ambiental Estratégico redactado por la Diputación de Gipuzkoa y publicado en el BOG el 17 de agosto de 2023.
- Entrega Documento de Aprobación Inicial en enero del 2024.
- Aprobación Inicial del documento en Pleno de 25 de abril de 2024
- Plazo de Alegaciones del 11 de junio al 3 de julio de 2024
- Recepción de informes sectoriales:
 - Informe carreteras Diputación de Gipuzkoa_7 de julio de 2024
 - Informe telecomunicaciones_5 de septiembre de 2024
 - Informe de UR Agentzia_11 de noviembre de 2024
 - Informe confederación Hidrográfica del Cantabrico_20 de marzo de 2025
- Segunda Aprobación Inicial del documento en Pleno de 26 de junio de 2025
- Segundo Plazo de Alegaciones del 15 de diciembre de 2025 al 14 de enero de 2026

3. INFORMACION URBANISTICA

3.1. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.1.1. SITUACIÓN.

El área urbanística "Sector 2 URTESABEL-AZPI" se emplaza al norte del casco urbano del municipio de Zaldibia, colindante con el curso del río Zaldibia y adyacente. Tiene acceso desde la carretera foral GI-2133, al otro lado del río.

3.1.2. DIMENSION SUPERFICIAL

El Sector tiene, tal y como dice la ficha de características del PGOU, una superficie total de 23.903 m².

3.1.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito objeto de este Plan tiene forma irregular asemejándose a un trapecio cuyo lado más largo es la parte sur, colindante con el curso del río Zaldibia.

Consta de dos áreas diferenciadas, a este y oeste del sistema general de vialidad en las que se sitúan las edificaciones actuales. El área Este es más pequeña, pudiendo ocupar algo más de ¼ de la superficie total y contiene edificaciones de menor tamaño, y alguno de ellos subdividido en espacios más pequeños. Está situada más o menos a la misma cota, conformando una sola plataforma. Las edificaciones situadas en la parte norte de este área acogen en su morfología la pendiente ascendente hacia el barrio de Urtesabel.

El área Oeste es un área más grande ocupando casi las ¾ partes del ámbito, y se configura en dos plataformas planas cada una de ellas con una diferencia de cota entre ellas de aproximadamente 4 metros. Esta área acoge 3 edificaciones de gran tamaño. La plataforma a cota más baja está a la misma cota que la plataforma donde se sitúan las edificaciones en el área Este. En esta parte del ámbito encontramos una "isla" de suelo urbano consolidado de uso residencial, excluida, por tanto, del ámbito de este Plan Parcial, que contiene una edificación.

Las dos áreas están separadas por la carretera de acceso al barrio de Urtesabel, calificada como SSGG de comunicaciones, vía urbana en el PGOU. Esta vía está compuesta de un primer tramo llano, a cota de la plataforma más baja de las edificaciones y otro tramo con una pendiente ascendente bastante pronunciada hasta el barrio de Urtesabel.

El ámbito linda: al Norte con suelo no urbanizable, con los terrenos circundantes al barrio de Urtesabel; y al Sur, Este y Oeste con el curso del río Zaldibia, ya que se sitúa en un meandro del mismo.

En sentido Norte-Sur tiene una longitud variable, de unos 130 metros y el sentido Este-oeste la longitud también es variable con un máximo de 275 metros.

3.1.4. TOPOGRAFÍA

Como se ha explicado en la descripción del ámbito, se diferencian tres plataformas considerablemente llanas y la carretera que divide el área Este del Oeste que salva una cota de 6 metros desde la entrada al ámbito hasta la salida hacia el barrio de Urtesabel.

Las 3 plataformas a cota descritas están situadas aproximadamente de la siguiente manera:

- Plataforma del área Este: aproximadamente en la cota 162,5.
- Plataforma baja del área Oeste: aproximadamente en la cota 161,5.
- Plataforma alta del área Oeste: aproximadamente en la cota 165.

Todas estas cotas tienen ligeras variaciones dentro de cada plataforma.

3.1.5. EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES

El ámbito está actualmente construido con edificaciones de uso industrial, de propiedad privada todas ellas, si bien una parte de una de las edificaciones existentes es de titularidad municipal de carácter patrimonial.

El grado de conservación general de los edificios es bueno y existen actividades en funcionamiento en casi todas ellas.

En el área, aunque excluida del sector, existe una edificación de carácter residencial, que conforma una “isla” de suelo urbano consolidado rodeada completamente por el sector que nos ocupa.

Existen también viario de distribución del área de carácter público.

Se consideran de dominio público los terrenos sitos entre el cauce del río y las parcelas industriales según la definición catastral de éstas.-

El vial urbano que atraviesa el Sector esta clasifica como SSGG de comunicaciones en el PGOU.

Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad, en relación a la totalidad del ámbito se refleja en el **Plano IN07**.

Estado Actual. Parcelario, y se conforma de la siguiente manera:

- Hay 3 parcelas privadas de gran tamaño y una parcela de menor tamaño y sin edificabilidad en el área Oeste.
- Hay 3 parcelas privadas de menor tamaño en el área Este.

Denominación de la parcela	Superficie de parcela	Superficie construida de las edificaciones (incluidas entreplantas)
Parcela P1	7.014 m2	3.895 m2
Parcela P2	2.529 m2	2.105 m2
Parcela P3	4.719 m2	2.582 m2
Parcela P4	481 m2	573 m2
Parcela P5	895 m2	1.066 m2
Parcela P6	263 m2	525 m2
Parcela P7	346 m2	0 m2
TOTAL	16.247 m2	10.746 m2

3.1.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Actualmente, el ámbito está dotado de las correspondientes infraestructuras de servicios, ya que las edificaciones del ámbito están en funcionamiento con usos industriales.

Los ramales principales de los servicios discurren en su mayoría por la vía que atraviesa el sector y los ramales que dan servicio a los edificios del ámbito salen de ellos.

Existen redes de distribución de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y red de gas.

- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE ENERGIA ELECTRICA
- ALUMBRADO PUBLICO
- RED DE TELEFONIA
- RED DE GAS

Estos servicios están definidos en los planos:

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

3.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Se acompaña, incorporándola al final de este **DOCUMENTO A. MEMORIA**, la ficha urbanística del PGOU de Zaldibia, relativa al **Sector 2_URTESABEL-AZPI**.

3.3. MODIFICACIONES DESPUES APROBACION INICIAL

Tras el primer periodo de exposición pública del documento de Aprobación inicial se recibe una sola alegación al documento:

- Alegación presentada por IGOR GOENAGA BALERDI en representación de GOENAGA S.A. con número de registro electrónico A/24-00496.

La alegación se estima parcialmente y consecuencia de ello se introducen las siguientes modificaciones en el documento:

- 180m2 de la parcela SLEL1 pasan a ser parte de la parcela VD1.
- Se recogerá en artículo el artículo 24 de la normativa urbanística del Plan Parcial la posibilidad de realizar cualquier trabajo de reparación en las cubiertas existentes en los pabellones actuales.
- Como consecuencia del ajuste de ubicación de la puerta de entrada a la parcela VD1 se reajustan las superficies de la parcela VD1 y V1, surgiendo además una nueva parcela privatizable, P7, en la trasera de la casa Gure Etxea. Esta parcela P7 no tendrá edificabilidad.
- El documento de aprobación inicial recoge para la parcela P2, 2.061,00 m2 mientras que, como se expone, los datos catastrales e incluso registrales hablan de 2.104,85 m3. Así, se corrige este dato en este documento.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTESABELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Tras el periodo de exposición pública del documento de la segunda Aprobación inicial se reciben 6 alegaciones al documento:

- Alegación 1, presentada por NAHIKARI ESQUISABEL UGARTEMENDIA, con D.N.I. nº 44158876-A, con número de registro electrónico 2025-00000001208.
- Alegación 2, presentada por OIHANA GOENAGA BALERDI, persona titular/representante de la empresa, GOENAGA S.A., con CIF A20018354, con número de registro electrónico 2025-00000001169.
- Alegación 3, presentada por D. JOSE GREGORIO MACHAIN GARMENDIA, con D.N.I. nº 15927945-P, con número de registro electrónico 2026-00000000001.
- Alegación 4, presentada por IMANOL MERCERO ETXEBERRIA con DNI nº 34099273W y OLATZ IMAZ MENDIZABAL con DNI nº 44150192J, con número de registro electrónico 2025-00000001189.
- Alegación 5, presentada por NAHIKARI ESQUISABEL, UNAI MATXAIN, JOSETXO MATXAIN Y OIHANA GOENAGA, con D.N.I. nº 44158876-A, 44159405-A, 15927945-P y 44150814-Z, con número de registro electrónico 2025-00000001151.
- Alegación 6, presentada por NAHIKARI ESQUISABEL UGARTEMENDIA, con D.N.I. nº 44158876-A, con número de registro electrónico 2025-00000001152.

Consecuencia de las alegaciones presentadas, tal y como recoge el informe de alegaciones, se decide, estimar parcialmente las alegaciones presentadas en orden a asegurar la compatibilidad de los usos admitidos en el sector y en su entorno y, a dichos efectos:

7. Incluir específicamente, en el párrafo segundo del artículo 4 de la normativa urbanística del plan parcial, los documentos F(Estudio Acústico) y J (Documento Ambiental Estratégico) entre los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística.-
8. Incorporar expresamente, a la normativa del Plan Parcial, (artículo 8,2,1), la prohibición de realizar, en la parte no edificada de las parcelas, actividades propiamente industriales, distintas de las de maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABEL AZ PIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

9. Definir pormenorizadamente los usos del Sistema General Viario, (artículo 8.4), declarando, como usos propiciados: Viario, paso de vehículos, Tránsito peatonal en las zonas habilitadas para ello y, como usos prohibidos, los de Espera o maniobra de vehículos, especialmente de vehículos pesados, así como el de aparcamiento, en toda la superficie del SG viario, con especial atención al área vulnerable señalada en el plano OR 08.1, por el estrechamiento de la vía; esta definición de usos quedará reflejada en el plano OR 08.2.

10. Incluir un nuevo artículo en la normativa, referido específicamente al cumplimiento de las medidas correctoras del Estudio Acústico., con el siguiente contenido:

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

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

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

11. Incluir un nuevo artículo en la normativa, referido al desarrollo general de las actividades industriales en las parcelas privadas, con el siguiente contenido:

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

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

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

12. Modificación del artículo 32. Condiciones de urbanización general, que ahora pasara a ser artículo 34 incluyendo el siguiente texto en su redacción.

-DIRETRICES DE ORDENACION DE LA URBANIZACION EN EL SG VIARIO

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

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABEL AZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

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

Se trata de dar más anchura al vial rodado hasta el edificio Andere para que en la parte baja del SG viario el tráfico rodado y peatonal se realice sin dificultad y con seguridad suficiente. En particular, se deberá poner especial atención al área señalada en el plano 08.2 como "Área Vulnerable", ya que existe un estrechamiento del SG viario que establece la necesidad de un análisis muy pormenorizado.

-

4. PROPUESTA DE ORDENACION

4.1. ORDENACION GENERAL

La ordenación general del ámbito del Plan Parcial está condicionada por la existencia de los edificios actuales y la estructura que ellos conforman, el trazado de la vialidad y la colindancia del ámbito con el río Zaldibia en gran parte de su perímetro.

Los edificios existentes tienen un régimen de edificación de “Fuera de Ordenación” en el PGOU aprobado, lo cual se estima del todo inadecuado, ya que, en el estado actual del ámbito, los edificios existentes están en buen estado, así como la urbanización general.

Así, como se establece en el epígrafe 2.3 de esta memoria, en la que se motiva el objeto de este documento, **atendiendo a una perspectiva de sostenibilidad y de aprovechamiento de los recursos existentes NO se considera adecuado el gasto de recursos y energía que sería necesario para demoler todo el sector** y realizar una ordenación nueva desde 0, teniendo en cuenta, como ya hemos dicho, que en ningún caso existe un grado de degrado, ni de las edificaciones, ni de la urbanización, que lo justifique.

De esta manera, se decide reordenar el ámbito consolidando el parcelario y las edificaciones existentes, y estableciendo las protecciones y cesiones necesarias de los espacios libres y zonas dotacionales protegiendo así el trazado del río.

Así, las parcelas privatizables se consolidan en la forma y edificabilidad actual.

En la parte que linda con el río, 2 de las edificaciones estarían afectadas por la línea de retiro establecida en el PTS de Arroyos y Ríos, por lo que este Plan Parcial establecerá las condiciones de sustitución, en caso de que las edificaciones sean sustituidas por nuevas edificaciones. En este caso deberán retirarse del río como lo especifica la normativa sectorial.

Se reordena el viario local para que encaje con los objetivos de protección de los espacios libres a la vez que da un correcto acceso a todas las edificaciones.

4.2. RED DE COMUNICACIONES. RED VIARIA

El Plan Parcial ordena la red viaria general de la zona a partir de la vialidad existente, dividiendo el área en dos zonas atravesadas por la vialidad urbana del Sistema General que atraviesa el sector.

Se reordena junto con las áreas dotacionales que serán dedicadas a aparcamientos en suelo público.

La definición pormenorizada de las características geométricas de la vialidad rodada y peatonal vienen representadas en la documentación gráfica en el plano correspondiente.

Concretamente, se deberá dedicar especial atención en el proyecto de urbanización al área señalada como vulnerable del SG Viario (plano 08.2), debido a un estrechamiento de la vía y a la necesidad de garantizar el correcto paso peatonal y de vehículos en parámetros de seguridad.

Además, en el articulado de la normativa urbanística estarán definidos los usos propiciados y los usos prohibidos en el SG viario, precisamente por ser un área en la que específicamente no se podrá aparcar vehículos ni ser lugar de maniobras de los mismos debido al flujo peatonal y viario deben ser garantizados en parámetros de seguridad.

Se cumplirá en la Urbanización lo especificado en las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones, sistemas de Información y Comunicación. Decreto 68 / 2.000, de 11 de abril, del departamento de Ordenación del Territorio, vivienda y Medio ambiente del Gobierno Vasco.

4.3. PARCELAS PRIVATIZABLES. TIPOLOGIA EDIFICATORIA

La denominación de las parcelas privatizables industriales que resultan de la ordenación del sector, la cual como hemos dicho, se corresponde con las edificaciones y parcelas existentes en el sector es el siguiente:

Parcela Edificable – P1

Parcela Edificable – P2

Parcela Edificable – P3

Parcela Edificable – P4

Parcela Edificable – P5 (P5a, P5b, P5c, P5d)

Parcela Edificable – P6 (P6a, P6b, P6c)

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES ABELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Parcela No Edificable – P7

El Plan Parcial define de forma pormenorizada en cada una de las parcelas soportes de las edificaciones industriales, las alineaciones máximas de la edificación, las alturas máximas de las edificaciones permitidas, la superficie de ocupación máxima y la edificabilidad máxima en cada parcela, resultando las parcelas privatizables proyectadas con las características urbanísticas que a continuación se indican.

PARCELAS P1, P2 y P3:

Parcelas privatizables de uso industrial. Tipología de nave industrial exenta.

Las tres parcelas además, tienen un espacio viario distribuidor privado, común a las tres y gestionadas por la propiedad.

Para asegurar los accesos a los edificios colindantes con dicho espacio viario, se constituirá una servidumbre permanente de paso de vehículos y personas.

PARCELA P4:

Parcela privatizable de uso industrial. Tipología de nave exenta, semienterrada en parte debido al cambio de cota que asume el viario que atraviesa en sector. En su parte trasera se adosa parcialmente a la edificación de la parcela P5a.

PARCELA P5 (P5a, P5b, P5c y P5d):

Parcelas privatizable de uso industrial. Tipología edificatoria de nave nido adosada entre medianeras.

En su frente hacia el espacio público tienen fachada completa y hacia la parte trasera, debido al cambio de cota están semienterradas parcialmente.

PARCELA P6 (P6a, P6b, P6c):

Parcela privatizable de uso industrial. Tipología de edificio exento. Según las especificaciones del PTS de Actividades económicas, cumple los requisitos para ser considerada: *"Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada."*

PARCELA P7

Parcela privatizable de uso industrial. Parcela privatizable sin edificación.

PARCELA VD1_Viario de distribución

Parcela no ocupable por edificación destinada a viario de distribución de las parcela P1, P2 y P3.

Se constituirá sobre la misma una servidumbre de paso para vehículos y peatones al servicio de las edificaciones de las parcelas 1, 2 y 3.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES ABELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

PARCELA EV1

Parcela privatizable de uso industrial. Espacio verde trasera de las parcela P4 y P5. Parcela privatizable sin edificación ni edificabilidad.

Denominación de la parcela	Superficie de parcela	Edificabilidad
Parcela P1	7.014 m2	3.895 m2
Parcela P2	2.529 m2	2.105 m2
Parcela P3	4.719 m2	2.582 m2
Parcela P4	481 m2	573 m2
Parcela P5a	184 m2	230 m2
Parcela P5b	238 m2	295 m2
Parcela P5c	240 m2	295 m2
Parcela P5d	233 m2	246 m2
Total Parcela 5	895 m2	1.066 m2
Parcela P6a	101 m2	201 m2
Parcela P6b	162 m2	162 m2
Parcela P6c	162 m2(en planta 1era)	162 m2
Total Parcela P6	263 m2	525 m2
Parcela P7	346 m2	0m2
Parcela VD1	1.172 m2	0m2
Parcela EV1	565 m2	0m2
TOTAL	17.984 m2	10.746 m2

4.4. DOTACIONES

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABEL AZPI ZALDIBIA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

La ordenación del Plan Parcial en cuanto al conjunto de dotaciones previstas responde a las exigencias de obligado cumplimiento y cumple los estándares mínimos establecidos la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo, desarrollada mediante el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos en cuanto a la reserva de suelo destinado a la red de Sistemas Locales.

También se cumplen las especificaciones establecidas en el PTS de Actividades económicas.

En el presente Plan Parcial las reservas de suelo proyectadas para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, además de cumplir los estándares mínimos establecidos se han ordenado en el sector de forma que se protege la margen del río Zaldibia y se ponen en valor los valores naturales del área.

Las reservas de suelo para dotaciones previstas en el Plan Parcial son las siguientes:

SSGG VIARIO	588,00 m2
VL1 (Viario Local)	205,00 m2
VL2 (Viario Local)	1.050,00 m2
VL3 (Viario Local)	49,00 m2
SLEL1 (espacios libres Local)	2.530,00 m2
SLEL2 (espacios libres local)	980,00 m2
DL1 (dotación local)	517,00 m2

4.5. SERVICIOS URBANOS

El Sector industrial "Urtesabel Azpi" dispone de todas las redes de servicios urbanos, con puntos de conexión a cada una de las edificaciones y todas ellas en buen estado. Se mantendrán las instalaciones existentes, modificando únicamente un ramal de la red de saneamiento que actualmente es unitaria para que sea separativa.

En los planos correspondientes de la documentación gráfica, "OR. 10.1 y 10.2 INSTALAZIOAK" se describen los esquemas de las redes de servicios existentes y sus puntos de conexión con las redes generales, así como la modificación propuesta en la red de saneamiento. El trazado de los esquemas de redes se ha realizado en base a la información proporcionada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Zaldibia y las visitas realizadas.

Los esquemas propuestos de las redes de servicios que a continuación se describen tienen carácter orientativo, su definición concreta se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.5.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua potable actual, discurre desde el depósito ALDABURU situado a unos 300m ladera arriba del barrio residencial de Urtesabel, pasando por una estación de bombeo a unos 50m del mismo barrio. Una vez que la canalización llega al sector desde el barrio residencial Urtesabel, discurre por el vial que atraviesa el sector por un conducto de PE de 63mm, y desde este conducto parten los ramales de acometida a las distintas edificaciones.

El trazado de la red de abastecimiento de agua existente en el sector queda definido en el plano "OR. 10.2 INSTALAZIOAK" de la documentación gráfica. Donde se indican, de forma orientativa, los ramales de acometida a las edificaciones.

4.5.2. RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento del sector ha sido actualizada en el año 2012, cuando se realizaron las obras de "Actualizaciones de mejora de la red de saneamiento del barrio de Urtesabel. Fin de obra 2012", con el fin de actualizar la red de saneamiento a un sistema separativo. Al mismo tiempo que en el barrio residencial, se modificó parte del trazado en la zona industrial (zona Este) y bajo el vial que atraviesa el sector y que da acceso a la zona de viviendas.

La red de saneamiento de la zona Oeste del sector se modificará para que en esta zona también se disponga de sistema separativo.

a) Red de Saneamiento de Aguas Residuales

La red de saneamiento de aguas residuales discurre por colectores de 300mm que se van conectando al interceptor general de 500mm paralelo al cauce del río. En la zona Oeste del sector todavía se conserva un colector unitario de 500mm de diámetro, que se conecta al interceptor general.

La modificación prevista en la red consiste en convertir el colector unitario existente en colector de aguas residuales y redirigir las aguas pluviales que acometen al mismo a través de un colector de aguas pluviales, que tal y como se ha realizado en la zona Este, verterá las aguas pluviales directamente al río.

El trazado de la red de saneamiento de aguas residuales existente en el sector y la modificación prevista, quedan definidos en el plano "OR. 10.1 INSTALAZIOAK" de la documentación gráfica.

b) Red de Alcantarillado de Aguas Pluviales

La red de saneamiento de aguas pluviales que recoge el drenaje de las aguas superficiales del sector y las procedentes de las cubiertas de las edificaciones, discurre por colectores de 300 y 500mm que vierten al cauce del río. En la zona Oeste del sector todavía se conserva un colector unitario de 500mm de diámetro.

La modificación prevista en la red consiste en convertir el colector unitario existente en colector de aguas residuales y redirigir las aguas pluviales que acometen al mismo a través de un colector de aguas pluviales, que tal y como se ha realizado en la zona Este, verterá las aguas pluviales directamente al río. El trazado de la red de saneamiento de aguas pluviales existente en el sector y la modificación prevista, quedan definidos en el plano "OR 10.1 INSTALAZIOAK" de la documentación gráfica.

4.5.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Actualmente atraviesan el sector dos líneas aéreas de Media Tensión de Oeste a Este, una por la zona media y otra por la parte superior.

La conexión eléctrica de las edificaciones de la zona Este del sector se realiza desde la línea aérea de Media tensión de la zona superior del sector hasta un transformador, situado en la parte trasera de las naves de la parcela 5, y desde el transformador en tendido aéreo hasta cada una de las edificaciones. Las edificaciones de la zona Oeste están conectadas de manera independiente de la zona Este y por tendido aéreo.

El trazado de la red de energía eléctrica existente en el sector queda definido en el plano "OR 10.2 INSTALAZIOAK " de la documentación gráfica. Donde se indican, de forma orientativa, las conexiones eléctricas a las edificaciones.

4.5.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Actualmente los viales y zonas de aparcamiento del sector están dotados de red de alumbrado público. Las zonas perimetrales del aparcamiento y cercanas a la carretera general están iluminadas por medio de báculos de aproximadamente 9m de altura. Las zonas cercanas a los edificios están iluminadas mediante farolas de pared adosadas a las edificaciones.

4.5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES

Actualmente atraviesa el sector una línea aérea de telefonía apoyada en varios postes con derivaciones a las diferentes edificaciones, en la zona Este, en la plaza formada por las edificaciones 4 y 5 hay varias arquetas de telefonía. No se prevén modificaciones.

4.5.6. RED DE GAS

Actualmente el sector dispone de conducciones de gas que discurren bajo el vial que atraviesa el sector, y abastecen de gas el barrio residencial de Urtesabel así como el edificio de la parcela 4. El resto de edificaciones no tienen suministro de gas natural. La subestación de gas que suministra el municipio está situada a la entrada de este sector, en la zona derecha junto al aparcamiento.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

El trazado de la red de gas existente en el sector queda definido en el plano "OR 10.2 INSTALAZIOAK" de la documentación gráfica. Donde se indican, de forma orientativa, los ramales de acometida a las edificaciones.

5. CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACION DEL SECTOR

En la ordenación de las parcelas resultantes del sector 2. URTESABEL-AZPI, el Plan Parcial distingue las parcelas privatizables soportes de las edificaciones industriales que son de uso y dominio privado y los suelos destinados a dotaciones y equipamiento público y social que son de uso y dominio público. Las diferentes zonas definidas en el Plan Parcial se especifican a continuación.

5.1 SUPERFICIES DE LA ORDENACION GENERAL.

SUELO SECTOR INDUSTRIAL:	23.903,00 m2
SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO:	17.984,00 m2
SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO:	5.919,00 m2

5.2 SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD PROPUESTAS EN LA ORDENACION

- PARCELAS PRIVADAS 17.984,00 m2

Denominación de la parcela	Superficie de parcela	Edificabilidad
Parcela P1	7.014 m2	3.895 m2
Parcela P2	2.529 m2	2.105 m2
Parcela P3	4.719 m2	2.582 m2
Parcela P4	481 m2	573 m2
Parcela P5a	184 m2	230 m2
Parcela P5b	238 m2	295 m2
Parcela P5c	240 m2	295 m2
Parcela P5d	233 m2	246 m2
Total Parcela 5	895 m2	1.066 m2
Parcela P6a	101 m2	201 m2
Parcela P6b	162 m2	162 m2
Parcela P6c	162 m2(en planta 1era)	162 m2
Total Parcela P6	263 m2	525 m2
Parcela P7	346 m2	0m2
Parcela VD1	1.172 m2	0m2
Parcela EV1	565 m2	0m2

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES A BELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

TOTAL	17.984 m2	10.746 m2
-------	-----------	-----------

- SISTEMA GENERAL VIARIO (SSGG) – SGV..... 588,00 m2
- DOTACIONES LOCALES..... 5.331,00 m2

Sistema Local de Espacios Libres (SLEL1, SLEL2):.....3.510,00 m2

SLEL1 2.530,00 m2

SLEL2 980,00 m2

Sistema Local Dotaciones públicas (aparcamiento)(DL1):.....517,00 m2

Red Viaria Local (VL1, VL2, VL3):.....1.304,00 m2

VL1 205,00 m2

VL2 1.050,00 m2

VL3 49,00 m2

- EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DEL SECTOR. 565,00 m2
(Según el PTS de Actividades Económicas, 8. Normas de ordenación del PTS, en su Capítulo II, artículo 11, apartado b):

"Artículo 11. Sistematización normativa.

*b) Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: **un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada.**"*

La parcela edificable P6 cumplirá con el requisito del PTS de Actividades económicas de dotar al Sector de Edificación para Servicios de Interés público y social con titularidad privada:

6. CESIONES MINIMAS EXIGIDAS DESTINADAS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

A continuación se transcribe el articulado de las exigencias mínimas de cesiones públicas establecidas en los diferentes documentos normativos en vigor.

6.1. LEY DEL SUELO 2/2006

Capítulo III: Cuantías y estándares

Artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística

5. En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.

Artículo 79. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable.

1d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Este estándar para vegetación será aplicable igualmente al suelo urbano.

3. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

4. La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se establezca reglamentariamente.

6.2. DECRETO 123/2012 DE ESTANARES URBANÍSTICOS

Capítulo II: Límites a la edificabilidad urbanística

Artículo 3. Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima.

2.– En el supuesto de áreas o sectores con uso predominantemente industrial, terciario o de actividades económicas, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de las parcelas privativas respecto a la superficie total del área o del sector.

3.– En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores de este artículo, para el cálculo de las superficies se podrán deducir las superficies de suelo incluidas en el área o sector y que no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial.

Capítulo III: Estándares dotacionales

Artículo 9. Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable.

2.– Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística.

3.– La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

Dentro de la mitad destinada a zonas verdes, podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal. La mitad restante, podrá comprender usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares.

6.3. PTS ACTIVIDADES ECONOMICAS

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES:

8. Normas de ordenación del PTS:

Capítulo II: Regulación del suelo para actividades económicas

Artículo 11. Sistematización normativa.

Se dispone como una determinación vinculante del P.T.S., la adopción de los siguientes ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la C.A.P.V. :

a) Aprovechamiento Edificatorio Máximo de un Sector: un máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta y un máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES ABELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del Sector.

b) Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada.

c) Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector: 1 plaza por cada 100 m² de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.

d) Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

7. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES MINIMAS EXIGIDAS

7.1. CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES. LEY DEL SUELO 2/2006

Artículo 77.5 La edificación debe ocupar al menos un 30% de la superficie del sector:

- Superficie sector: **23.903 m²**

- Superficie ocupada por la edificación: **8.631 m²**

$8.631/23.903 \times 100 = 35,9\% > 30\%$ CUMPLE

Artículo 79.3 Una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de **sistemas locales** en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

- Superficie sector: **23.903 m²**

Dotaciones públicas: $12\% \times 23.903 = 2.868 \text{ m}^2$

- Zonas verdes: **3.510 m²**

(Sistema local de espacios libres: ribera e itinerario peatonal junto al río)

- Resto: **1.821 m²**

(Dotación local: viales locales y aparcamiento público)

TOTAL: $5.331 \text{ m}^2 > (12\%) 2.868 \text{ m}^2$ CUMPLE

7.2. CUMPLIMIENTO DECRETO 123/2012 DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

Artículo 9.

2. Para vegetación:

Plantación o conservación de árboles: $10.746 \text{ m}^2 / 100 = 107$ árboles

Se conservarán o plantarán tantos árboles como sean necesarios para la renaturalización de la ribera del río atendiendo a las especificaciones de Ur Agentzia (URA), estableciendo una estrategia respecto a la protección de la margen del río.

3. Justificado en el artículo 79.3, indicado en el párrafo anterior.

Dentro de la mitad destinada a zonas verdes, podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales

como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal. La mitad restante, podrá comprender usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares.

7.3 CUMPLIMIENTO. PTS ACTIVIDADES ECONOMICAS

a) Aprovechamiento Edificatorio Máximo de un Sector:

Un máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector:

- Superficie ocupada por la edificación: **8.631 m²**
- Superficie Neta horizontal: **20.223 m²** (descontadas las zonas de pendientes fuertes y DPH)

Superficie máxima de Ocupación en Planta: $65\% \ 20.223 = 13.145 > 8.631 \text{ m}^2$. **CUMPLE**

Un máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector:

- Techo Edificable del Sector (edificabilidad máxima): **10.746 m²**
- Superficie Neta horizontal: **20.223 m²** (descontadas las zonas de pendientes fuertes y DPH)

Superficie máxima de Techo Edificable: $95\% \ 20.223 = 19.212 > 15.000 \text{ m}^2$. **CUMPLE**

b) Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada.

- Techo Edificable del Sector: **10.746 m²**

Equipamiento dotacional de servicios a las empresas: $3\% \ 10.702 = 321 \text{ m}^2 < 525 \text{ m}^2$ (almacén, Janzkilan, Goieki "Goierriko Garapen Agentzia") **CUMPLE**

c) Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector : 1 plaza por cada 100 m² de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.

- Techo Edificado del Sector: **10.746 m² (incluidas las entreplantas)**
- Aparcamientos: $10.746/100 = 107$ plazas

Aparcamientos en la red viaria de acceso público: $20\% \ 107 = 22 \text{ plazas} < 40 \text{ plazas}$ **CUMPLE**

Aparcamientos en parcelas privadas: $80\% \ 107 = 85$ plazas. Las parcelas P1, P2 y P3, tienen espacios para acoger plazas de aparcamiento en superficie, y hay espacio suficiente para cumplir el estándar,

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES ABELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

haciendo efectiva esta obligación en caso de cambio o ampliación de actividad o sustitución de las edificaciones.

d) Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

- Superficie Bruta Total del Sector: **23.903 m²**

Dotaciones públicas (espacios libres y equipamientos): $15\% \ 23.903 = 3.585 \text{ m}^2 < 4.027 \text{ m}^2$ (espacios libres y dotaciones locales). **CUMPLE**

8. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

Con fecha 17 de agosto de 2023 fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el **Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector 2-Urtesabel-Azpi** del municipio de Zaldibia.

Así, el IAE dice lo siguiente:

Por tanto, no se considera que el Plan Parcial pueda tener efectos ambientales significativos, ni por las características de las actuaciones planteadas en el mismo, ni por la sensibilidad del medio afectado. Así mismo, dado el carácter concreto y limitado del Plan propuesto, la reducida extensión del ámbito afecta y el limitado alcance de las actuaciones constructivas que derivan del mismo, su sometimiento a una evaluación ambiental estratégica ordinaria no supondría una mejora significativa en la identificación y valoración de los impactos ambientales esperables, ni en las medidas correctoras a incorporar a la planificación.

En consecuencia, de acuerdo con todo lo anterior y según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y, en virtud de lo previsto en Decreto Foral 4/2023, de 30 de junio, de determinación de los departamentos de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y de sus áreas de actuación y funciones, esta Dirección General de Transición Ecológica emite informe ambiental estratégico en los términos siguientes:

Primero. No someter al Plan Parcial del Sector 2 Urtesabel-Azpi a evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que, de acuerdo con el análisis efectuado de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se concluye que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los términos que se establecen en el apartado segundo de este informe ambiental estratégico.

Segundo. El Plan Parcial del Sector Urtesabel-Azpi 2 y su documento ambiental estratégico incorporarán las siguientes determinaciones en relación con las medidas de protección y corrección ambiental:

A continuación, se detalla un resumen de las medidas de protección y corrección ambiental que se detallan en el IAE:

1. El DAE debe ser documento constitutivo del Plan. Las medidas protectoras, correctoras y de integración ambiental y programa de seguimiento ambiental del DAE serán vinculantes. Integrarse específicamente en la normativa urbanística, ya sea de forma directa o remitiéndolas al DAE.

Se especificara la obligación de incluir en el proyecto de urbanización un presupuesto que asegure la puesta en marcha de las determinaciones de ambos apartados y establezca los responsables de su ejecución.

2. Restauración ecológica: proyecto de urbanización_ apartado de restauración ambiental y paisajística de los espacios libres en las condiciones que establece el IAE.

3. Se definirá y adoptara un programa para la erradicación de invasoras.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES A BELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

4. Las actuaciones en zona de policía del Dominio Público Hidráulico necesitarán autorización previa de URA.

5. Sostenibilidad energética: El proyecto de urbanización y en su caso los de Edificación incorporarán medidas de sostenibilidad energética. (Cumpliendo a Ley 4/2019)

Nuevos edificios: se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética.

Conveniencia Estudio sostenibilidad energética, recomendación.

6. Medidas gestión de tierras de excavación y residuos de construcción y demolición. Los proyectos de urbanización y en su caso de edificación deberán contar con estudios de gestión de residuos.

7. Suelos contaminados: Parcelas inventariadas: en caso de que en las actuaciones de urbanización o construcción se incurra en alguna de las situaciones del artículo 23 de la Ley 4/2015, se deberá proceder a declarar la calidad del suelo.

8. La normativa del PP determinará las medidas de buenas prácticas a integrar en proyectos de urbanización y edificación para garantizar adecuación a criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático.

9. El PP concretará las medidas correctoras que deben incorporar los proyectos que desarrollen el Plan para minimizar los impactos ambientales y molestias en la fase de construcción de urbanización y en su caso de las nuevas construcciones.

10. Calidad acústica: Cumplimiento del estudio Acústico del documento.

9. CONTAMINACION DE SUELOS

En la ficha urbanística del PGOU se establece que parte del sector se encuentra sobre un suelo potencialmente contaminado y que *“la ejecución de la actuación que prevé en Plan Parcial exigirá la declaración de calidad del suelo. El Plan Parcial deberá recoger esta exigencia”*.

Así, como ya se estableció en el Documento de Inicio de procedimiento, el desarrollo del sector, no va a suponer cambio de usos urbanístico, ya que seguirá siendo Industrial, ni va a suponer tampoco en su ejecución ningún movimiento de tierras general de todo el área, ya que se las edificaciones se encuentran consolidadas y con actividad.

Por lo tanto, no se produce el único supuesto que exigiría que la declaración de la calidad del suelo fuera previa o simultánea a la tramitación de este Plan Parcial: la prevista en el apartado en **el apartado d) del artículo 23.1 de la LEY 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.**

Artículo 23.– Supuestos de declaración de la calidad del suelo.

1.– Corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Instalación o ampliación de una actividad en un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.*
- b) Ejecución de movimientos de tierras en un emplazamiento que hubiera soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo y que en la actualidad se encuentre inactivo.*
- c) Cese definitivo de una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo.*
- d) Cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.*
- e) Indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes en el suelo en concentraciones que puedan suponer un riesgo.*
- f) A iniciativa de las personas físicas o jurídicas propietarias o poseedoras del suelo*

El resto de los supuestos previstos en dicho artículo, se producirán en momentos posteriores de ejecución del planeamiento. Por ello y conforme a los criterios acordados con el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación de Gipuzkoa, el plan Parcial recogerá la exigencia de Declaración de Calidad de Suelo cuando se produzca alguno de los supuestos recogidos en la Ley.

En este contexto, el IAE refrenda lo establecido en el Documento de Inicio y establece a condición para Declaración de Calidad del Suelo que las actuaciones incurran en alguno de los supuestos del artículo 23 de la Ley 4/2015.

10. INUNDABILIDAD Y RETIROS DE LA EDIFICACION

La normativa urbanística de este Plan Parcial recogerá la obligatoriedad de cumplimiento de las determinaciones sectoriales establecidas en los documentos de rango superior en caso de sustitución de las edificaciones.

La normativa especificara también las determinaciones respecto a la inundabilidad que consiste en un área de aparcamiento que se sitúa en T-500.

11. INFORMES SECTORIALES A LA APROBACION INICIAL

Como ya se ha explicado en el epígrafe 2.4 de esta memoria, se han recibido los siguientes informes sectoriales al documento de Aprobación Inicial:

- Informe carreteras Diputación de Gipuzkoa_7 de julio de 2024
- Informe telecomunicaciones_5 de septiembre de 2024
- Informe de UR Agentzia_11 de noviembre de 2024
- Informe confederación Hidrográfica del Cantabro_20 de marzo de 2025

A continuación se explica el resultado de dichos informes y, si las hubiera, las modificaciones introducidas en el documento de aprobación provisional.

- Informe carreteras Diputación de Gipuzkoa_7 de julio de 2024.

Este informe concluye que “Analizado el documento no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este departamento para su Aprobación”

- Informe telecomunicaciones_5 de septiembre de 2024.

Este informe concluye que “De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, **se emite informe favorable** en relación con la adecuación del PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "URTESABEL-AZPI", DEL P.G.O.U. DE ZALDIBIA, (GIPUZKOA), **a la normativa sectorial de telecomunicaciones.**”

- Informe de UR Agentzia_11 de noviembre de 2024.

Este informe concluye que “**se informa de manera FAVORABLE** la APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 URTESABEL-AZPI EN LA ZONA DE POLICIA DE CAUCES DE LA MARGEN DERECHA DEL RÍO ZALDIBIA, EN EL T /M DE ZALDIBIA (GIPUZKOA), **condicionado a que se recoja en la normativa urbanística del Plan Parcial**, con carácter previo a su aprobación provisional, los siguientes condicionantes:

- En caso de derribo y construcción, las nuevas edificaciones respetaran las normativas sectoriales, entre las que se incluirían los retiros del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- En las zonas inundables del Sector le serán de aplicación, además de los condicionantes establecidos en el PTS Ríos y Arroyo, los regulados en el Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental y, en particular, los artículo 37.6 y 45. Limitaciones a los usos en el resto de zona inundable, según los cuales no se permiten, entre otras cuestiones, en zonas inundables,

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES A BELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

acopios de todo tipo de residuos o rellenos que supongan Inundabilidad, se ubiquen en suelos rurales o urbanizados.

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

- Diseño del proyecto de urbanización que incluya la protección de arbolado autóctono cuya tala no sea estrictamente necesaria.
- Eliminación de especies invasoras.
- Estudio de medidas para incluir Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en el proyecto de urbanización.
- Instalación durante las obras de sistemas de retención de sólidos y zonas de lava ruedas con equipamiento de recuperación de las aguas para que no exista vertido a cauce.

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

- **Informe Confederación Hidrográfica del Cantabrico 20 de marzo de 2025**

Este informe establece que “Analizada la documentación aportada y en virtud de la argumentación previamente expuesta, **se concluye:**

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 **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. ESTUDIO ACÚSTICO

Se realiza un estudio acústico adaptado a la normativa en materia de Ruido.

Se recoge en el artículo 4 de la Normativa Urbanística que este Estudio Acústico será documento normativo.

13. GESTIÓN.-

Como se ha indicado a lo largo de esta memoria, el plan parcial viene a reconocer y consolidar la ordenación existente, consolidando, al tiempo, tanto la edificabilidad como las parcelas que la soportan; asimismo, se ubican las dotaciones públicas en terrenos que tienen, ya en la actualidad, carácter público.

En consecuencia, no es preciso proceder a proceso reparcelatorio alguno, en tanto en cuanto el planeamiento contiene el parcelario ajustado al plan, asignándolo a sus actuales propietarios.

Por otro lado, el grado de urbanización del ámbito es suficiente para el servicio de la edificabilidad establecida; las obras de urbanización previstas pueden encuadrarse entre las complementarias establecidas en la ley para las actuaciones aisladas.-

Puesto que las actuaciones edificatorias que se planteen en el futuro tendrán como referencia única el parcelario actual podrán calificarse como actuaciones aisladas.

Y, como consecuencia del conjunto de los anteriores razonamientos, no es preciso considerar el ámbito como una actuación integrada, ni constituir unidad de ejecución alguna; Y, dado el grado de ejecución que se reconoce a la urbanización y edificación existentes, carece de sentido la tramitación de programa de actuación urbanizadora.

Abril de 2026

Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

DOCUMENTO B_____NORMATIVA URBANISTICA

Texto refundido

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

APROBACION PROVISIONAL

NORMATIVA URBANISTICA. Texto Refundido

TITULO PRELIMINAR: REGULACION URBANISTICA GENERAL

- Artículo 1.- AMBITO DE APLICACIÓN
- Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR
- Artículo 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA
- Artículo 4.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
- Artículo 5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN Y ALCANCE DE LOS MISMOS

TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Artículo 6.- DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SUELO
- Artículo 7.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
- Artículo 8.- CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EJECUCIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

TITULO SEGUNDO: REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 9.- ESTUDIO DE DETALLE
- Artículo 10.- PARCELACIONES
- Artículo 11.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- Artículo 12.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- Artículo 13.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR
- Artículo 14.- CESIONES DE SUELO Y DE APROVECHAMIENTO.

TITULO TERCERO: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

- Artículo 15.-DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES
- Artículo 16.-EDIFICABILIDAD URBANISTICA.
- Artículo 17.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN.
- Artículo 18.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD FISICA.
- Artículo 19.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS MAXIMOS DE LA EDIFICACION
- Artículo 20.- CRITERIOS PARA LA MEDICION DE LA ALTURA DE EDIFICACION.
- Artículo 21.- RASANTES.
- Artículo 22.- VUELOS Y RETRANQUEOS.
- Artículo 23.- ALEROS.
- Artículo 24.- CUBIERTA.

TITULO CUARTO: DETERMINACIONES AMBIENTALES

- Artículo 25.- USOS PERMITIDOS EN ZONAS INUNDABLES
- Artículo 26.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS.
- Artículo 27.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO ACUSTICO
- Artículo 28.- DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN LAS PARCELAS PRIVADAS

TITULO QUINTO: CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTONICO

Artículo 29.- EMPLAZAMIENTO, SERVICIOS E INSTALACIONES.

Artículo 30. -SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD

Artículo 31.- ECOEFICIENCIA EN LOS EDIFICIOS

Artículo 32.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS EN CASO DE SUSTITUCION DE EDIFICIO.

Artículo 33.- ALINEACIONES, ALTURAS Y RETRANQUEOS

TITULO SEXTO: CONDICIONES DE URBANIZACION

Artículo 34.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN GENERAL

Artículo 35.-SERVIDUMBRES DE PASO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Artículo 36.- RESTAURACION AMBIENTAL

Artículo 37.- SOSTENIBILIDAD ENERGETICA

Artículo 38.- USOS EN LAS MARGENES DEL RIO ZALDIBIA

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente normativa se aplicará a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres, en el Sector 2_URTESABEL-AZPI, definido en el PLANO OR.01 AMBITO DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR.

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

Artículo 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA.

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

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

Artículo 4.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

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

Artículo 5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN PARCIAL.

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

DOCUMENTO A. MEMORIA
DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANISTICA
DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION
DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO E. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO F. ESTUDIO ACUSTICO
DOCUMENTO G. IMPACTO DE GÉNERO
DOCUMENTO H. IMPACTO LINGUISTICO
DOCUMENTO I. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN
DOCUMENTO J. DOCUMENTO AMBIENTAL

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

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

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABELAZPIZALDIBIA
APROBACION PROVISIONAL

a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 6.- DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SUELO

Según la ficha urbanística del Sector en el PGOU:

Clasificación del Suelo_ Suelo Urbanizable Sectorizado.

Calificación Global: Zonas Industriales (B.10)

Artículo 7.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

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

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

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

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

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

- Sistema Local de Espacios Libres (área que discurre al lado del rio Zaldibia)
- Sistema Local
- Red Viaria y Aparcamientos (Circulación rodada, peatonal y aparcamientos)

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

Artículo 8.- CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EJECUCIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

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

8.1 Régimen de edificación.

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

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

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTESABELAZPIZALDIBIA
APROBACION PROVISIONAL

Parcela – P1. Superficie 7.014 m2 (Ref. catastral 6966019)

Ocupación máxima: 3.682,00 m2

Edificabilidad total: 3.895,00 m2

Dominio Privado

Parcela –P2. Superficie 2.529 m2

Ocupación máxima: 2.105,00 m2

Edificabilidad total: 2.105,00 m2

Dominio Privado

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

Parcela –P3. Superficie 4.719,00 m2

Ocupación máxima: 1.205,00 m2

Edificabilidad total: 2.582,00 m2

Dominio Privado

Parcela –P4. Superficie 481,00 m2

Ocupación máxima: 481,00 m2

Edificabilidad total: 573, 00,00 m2

Dominio Privado

Parcela –P5. Superficie 895,00 m2

Parcela 5a_

Ocupación máxima: 184,00 m2

Edificabilidad total: 230,00 m2

Dominio Privado

Parcela 5b_

Ocupación máxima: 238,00 m2

Edificabilidad total: 295,00 m2

Dominio Privado

Parcela 5c_

Ocupación máxima: 240,00 m2

Edificabilidad total: 295,00 m2

Dominio Privado

Parcela 5d_

Ocupación máxima: 233,00 m2

Edificabilidad total: 245,00 m2

Dominio Privado

Parcela –P6. Superficie 263,00 m2

Parcela 6a_

Ocupación máxima: 101,00 m2

Edificabilidad total: 201,00 m2

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES ABELA ZPIZALDIBIA
APROBACION PROVISIONAL

Dominio privado.

Parcela 6b_

Ocupación máxima: 162,00 m²

Edificabilidad total: 162,00 m²

Dominio privado.

Parcela 6c_

Ocupación máxima: 162,00 m²

Edificabilidad total: 162,00 m²

Dominio privado.

8.2. Régimen de uso.

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

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

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

b) Usos admisibles: Terciarios,:

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

Oficinas.

Recreativos, en las mismas condiciones que los usos comerciales.

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

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

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

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

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

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

b) Usos admisibles:

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

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

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

8.3. Régimen de dominio

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

Régimen de dominio público para las parcelas: SSGG VIARIO, VL1, VL2, SLEL1, SLEL2 y DL1.

8.4. Parcelas Dotacionales

- USO CARACTERISTICO ESPACIOS LIBRES (SG, SLEL) (f.20)

SLEL1 (f.20): Sistema. Local: Superficie 2.710,00 m2
Edificabilidad S / R 0,00 m2
Régimen de usos: artículo 56 de la normativa del PGOU.
Uso Público. Zona vede ribera del rio y paseo peatonal.
Dominio Público

SLEL2 (f.20): Sistema. Local: Superficie 980,00 m2
Edificabilidad S / R 0,00 m2
Régimen de usos: artículo 56 de la normativa del PGOU.
Uso Público. Zona vede ribera del rio y paseo peatonal.
Dominio Público

- USO ESPECIFICO EQUIPAMIENTO (DL)

DL1: Sistema Local: Superficie 517,00 m2
Edificabilidad S / R 25,00 m2
Régimen de usos: artículo 56 de la normativa del PGOU, autorizando la construcción o instalación de tejamanos o edificaciones necesarias para plantas de compostaje.
Uso Público. Aparcamiento
Dominio Público

- USO ESPECIFICO RED VIARIA (VL)

SGV: S. General: Superficie 588,00 m2
Edificabilidad S / R 0,00 m2
Regimen de usos:
Usos propiciados: Viario y paso de vehículos y tránsito peatonal en las zonas habilitadas para ello.
Usos prohibidos: Espera y maniobra de vehículos, especialmente de vehículos pesados, así como el aparcamiento en toda la superficie del SG Viario, con especial atención al área señalada como área vulnerable en los planos OR 08.1 y OR 08.2 por el estrechamiento de la vía.

VL1: Sistema Local Viario: Superficie 663,00 m2
Edificabilidad S / R 0,00 m2
Uso Público. Viario rodado
Dominio Público

VL2: Sistema Local Viario: Superficie 663,00 m2
Edificabilidad S / R 0,00 m2
Uso Público. Viario rodado
Dominio Público

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTESABELAZPIZALDIBIA
APROBACION PROVISIONAL

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

TITULO SEGUNDO: REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9.- ESTUDIO DE DETALLE

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

No se considerará reajuste de las alineaciones de la edificación aquellas modificaciones que no alteren en más menos 0,50 m. las alineaciones definidas en los planos del Plan parcial. No se considerará reajuste de las rasantes de los ejes viarios o peatonales aquellas modificaciones que no alteren en más menos 1,50 m las alturas definidas en los planos del Plan Parcial.

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

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

Artículo 10.- PARCELACIONES

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

Se define una parcela mínima de 1000 m², con un frente mínimo de 20 metros para la posible división de las parcelas definidas en el Plan Parcial.

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

Artículo 11.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

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

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

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

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES A BELAZPIZALDIBIA

APROBACION PROVISIONAL

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

El proyecto de urbanización deberá desarrollar las directrices de ordenación para la urbanización contenidas en el plano OR 08.2, desarrolladas en el artículo 34 de esta normativa urbanística, siendo estas vinculantes.

Artículo 12.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

El desarrollo y ejecución de la ordenación prevista en el presente Plan Parcial se ajustará, en cuanto al régimen de actuación urbanística, a lo establecido en el presente Plan, desarrollándose las directrices de ordenación contenidas en el artículo 34 de esta normativa urbanística y el plano OR 08.2.

Artículo 13.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Cada una de las parcelas definidas en este plan parcial constituye ámbitos independientes de actuaciones aisladas, actuaciones que deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en este plan parcial, especialmente en supuesto de sustitución de las actuales edificaciones

Artículo 14.- CESIONES DE SUELO Y DE APROVECHAMIENTO.

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

TITULO TERCERO: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 15.-DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

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

Artículo 16.-EDIFICABILIDAD URBANISTICA.

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

a.-Aprovechamiento sobre rasante.

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

b.- Aprovechamiento bajo rasante.

No se autoriza aprovechamiento bajo rasante.

Artículo 17.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN.

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

Todo ello tal y como queda reflejado en el PLANO OR.04 ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 18.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD FISICA.

Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios comprendidos dentro de las alineaciones establecidas para dicho edificio.

También computaran como aprovechamiento los m2 construidos de entreplanta.

Artículo 19.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS MAXIMOS DE LA EDIFICACION.

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

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

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

Artículo 20.- CRITERIOS PARA LA MEDICION DE LA ALTURA DE EDIFICACION.

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

Artículo 21.- RASANTES.

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

Artículo 22.- VUELOS Y RETRANQUEOS.

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

Se permitirán vuelos de planos exentos, sean continuidad de forjados interiores o no, con el fin de poder resguardar algún espacio exterior.

Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. y siempre que el vuelo sea sobre espacio privado.

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

No se permitirán retranqueos en el diseño de las edificaciones.

Artículo 23.- ALEROS.

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

Artículo 24.- CUBIERTA.

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

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

TITULO CUARTO: DETERMINACIONES AMBIENTALES

Artículo 25.- USOS PERMITIDOS EN ZONAS INUNDABLES

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

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

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

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

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

Artículo 26.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS.

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

Se desarrolla en el Título Sexto. CONDICIONES DE URBANIZACION

Artículo 27.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO ACUSTICO

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

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

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

Artículo 28.- DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES EN LAS PARCELAS PRIVADAS

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

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

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

TITULO QUINTO: CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTONICO

Artículo 29. EMPLAZAMIENTO, SERVICIOS E INSTALACIONES.

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

- Acceso rodado hasta el límite de parcela y cumplir las condiciones de aproximación y entorno del CTE DB-SI.
- Espacios para locales técnicos y recogida selectiva de residuos urbanos.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente o previsto del edificio, así como la red para equipos de protección contra incendios acorde a la normativa vigente.
- Red de saneamiento separativo.
- Instalaciones de telecomunicación.

Artículo 30. SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD

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

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

Artículo 31. ECOEFICIENCIA EN LOS EDIFICIOS.

En el caso de que se construyan nuevos edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público

Los edificios de nueva planta serán ecoeficientes. Serán eficientes en relación con el uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favorecerán el uso de energías renovables, necesitarán poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, harán un uso adecuado de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionarán adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales con certificación medioambiental.

Elección de materiales

La documentación presentada para la obtención de la licencia de obras incluirá una memoria justificativa del criterio de elección de los principales materiales de construcción a utilizar en la ejecución. Para ello, se deberán valorar criterios de sostenibilidad tanto en la elección de los materiales como de los sistemas constructivos.

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

- Debe priorizarse justificar que la procedencia de los materiales y elementos de construcción sea la más cercana al ámbito regional donde se desarrolla la obra, de forma que se reduzca al máximo posible el transporte de los mismos.
- Debe priorizarse la utilización de materiales de bajo consumo energético tanto durante su proceso de extracción como de fabricación, frente a otras alternativas existentes.
- Se utilizarán materiales procedentes de recursos renovables, y preferentemente aquéllos procedentes de materias primas abundantes y de bajo impacto ambiental y toxicidad.
- Se empleará madera obtenida a través de prácticas de gestión forestal sostenible.
- Se priorizará emplear materiales reciclados y reutilizables, aplicando un plan de gestión de residuos de obra que maximice el reciclaje y controlando la correcta ejecución de las medidas de reducción del impacto ambiental durante la ejecución.
- Se tendrán en consideración las características de durabilidad, condiciones de mantenimiento y comportamiento como residuo de los materiales de construcción.
- De manera genérica se deberán utilizar preferentemente yesos y escayolas naturales, cerámicas, aislamientos naturales tales como corcho, lino, cáñamo, fibras vegetales, celulosa...; termo arcilla, morteros de cal, maderas con garantías de procedencia, pinturas y barnices naturales, etc. frente a materiales como el PVC, aluminio, colas industriales, derivados de la madera que contengan resinas sintéticas y formaldehídos (aglomerados composites...), pinturas plásticas y sintéticas, poliuretanos, yesos de base de escorias industriales, aislamientos sintéticos (poliestireno), hormigones y cementos convencionales, maderas de dudosa procedencia, gres,...
- En construcciones de saneamiento, instalaciones eléctricas o carpinterías exteriores se deberá limitar al máximo la utilización del PVC. Se deberán utilizar aquellos materiales que sean los más eficientes, eficaces y respetuosos con el medio ambiente, según los avances tecnológicos existentes.

Artículo 32. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS EN CASO DE SUSTITUCION DE EDIFICIO.

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

- Plano en planta de la parcela con la situación de la edificación y demás construcciones auxiliares si las hubiera.
- Zonas de acceso y maniobra y situación de los aparcamientos.
- Zonas de jardinería y tratamiento de las mismas, si las hubiera.
- Geometría, materiales, y colores de la pavimentación, cerramiento de parcela y rotulación - señalización.
- Reposición de servicios e infraestructuras existentes.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 U R T E S A B E L A Z P I Z A L D I B I A
A P R O B A C I O N P R O V I S I O N A L

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

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

- Situación as-built de las acometidas de servicios y trazado tanto en el exterior como en el interior del edificio con indicación de arquetas, cotas de fondo y tapa...
- Fotografías de la urbanización terminada.
- Plano de planta y Sección transversal del tramo comprendido desde la red general hasta el cerramiento exterior con las tuberías, acometidas y elementos de redes y sus correspondientes detalles.

Artículo 33. ALINEACIONES, ALTURAS Y RETRANQUEOS

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

1. Los elementos edificatorios de mayor prestancia, como las zonas de oficinas y servicios se situarán preferiblemente configurando la fachada principal o parte de ésta, entendiendo por fachada principal aquella que se encuentra enfrentada con la vialidad de acceso a la parcela o que tiene una mayor presencia sobre la vialidad pública.
2. Como criterio general, las alineaciones de fachadas en su conjunto, no presentarán retranqueos caprichosos salvo que respondan a un criterio geométrico claro orientado a mejorar la operativa de la actividad o regularizar las alineaciones o respondan a elementos singulares de su diseño encaminados a un enriquecimiento plástico de éstas.
3. Se admitirán vuelos, en caso de que lo permitan los parámetros urbanísticos de la edificación, con la limitación añadida de que sean como máximo de hasta 1,5 metros fuera de las alineaciones de las superficies edificadas siempre y cuando su altura mínima sobre la rasante de la acera sea de 4 metros y se respete la distancia de 5 metros a colindantes.
4. No se admitirán elementos salientes en fachada que no sean propios de su configuración, tales como aparatos de refrigeración, extracciones de aire, evacuación de humos...instalaciones que deberán resolverse adecuadamente mediante soluciones apropiadas de diseño.
5. Elementos auxiliares fuera de las alineaciones máximas.
No se permitirán edificaciones, construcciones o instalaciones auxiliares de ningún tipo fuera de las alineaciones máximas establecidas por el planeamiento.
6. Se permitirá la instalación de elementos como centros de transformación, centralización de contadores u otros servicios relacionados con el suministro de infraestructuras urbanas fuera de las alineaciones máximas de la edificación, siempre y cuando sean compartidos por varias parcelas y se tomen las medidas necesarias para su integración en el entorno, sin obstaculizar la visibilidad en los recorridos peatonales principales.
Cuando dichos elementos den servicio exclusivo a una parcela deberán integrarse dentro de la edificación.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTESABELAZ PIZALDIBIA
APROBACION PROVISIONAL

7. Aquellas actividades que por sus características requieran instalaciones y conducciones de carácter complejo en el exterior de la edificación deberán instalarlas dentro de las alineaciones máximas fijadas por el planeamiento y ocultarlas por pantallas visuales instaladas al efecto.
8. La altura de la edificación, salvo indicación contraria, en la reglamentación urbanística específica, será de 10 metros desde la rasante al alero, cornisa o cara superior de cubierta, pudiendo llegar a 11 metros el peto perimetral, de obligado cumplimiento en el caso de cubiertas inclinadas siempre y cuando estas no tengan un peso específico en la composición formal del edificio. La cumbrera no sobrepasará los 11,5 metros de manera que el peto conforme un elemento de seguridad en todo el perímetro edificatorio.
9. Como criterio de homogeneidad, la altura de la edificación procurará adaptarse a la altura de las edificaciones del entorno, siempre y cuando éstas cumplan la reglamentación establecida al respecto.

TITULO SEXTO: CONDICIONES DE URBANIZACION

Artículo 34.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN GENERAL

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

-DIRETRICES DE ORDENACION DE LA URBANIZACION EN EL SG VIARIO

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

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

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

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

- RED VIARIA

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

La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento será de 2.20 x 4.50 m. La plaza de aparcamiento reservada a vehículos de personas con movilidad reducida serán al menos de 2.50x 6.00 m.

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

- SANEAMIENTO Y VERTIDO

Las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales en cualquier actividad, serán separativas. Los colectores de pluviales solo deben evacuar agua de lluvia limpia al cauce más próximo. Cualquier agua residual (fecal y/o industrial) debe ser vertida a un colector de aguas residuales pero diferenciando ambas (fecal y/o industrial) hasta una arqueta de enlace previa en el límite exterior de la parcela previa a la conexión con la red general.

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

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

Artículo 35.-SERVIDUMBRES DE PASO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

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

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

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

Artículo 36.- RESTAURACION AMBIENTAL

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

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

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

Artículo 37.- SOSTENIBILIDAD ENERGETICA

El proyecto de urbanización y, en su caso, los de edificación, incorporarán criterios y medidas según las obligaciones que establece la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca y su decreto de desarrollo.

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

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

Artículo 38.- USOS EN LAS MARGENES DEL RIO ZALDIBIA

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

- Diseño del proyecto de urbanización que incluya la protección de arbolado autóctono cuya tala no sea estrictamente necesaria.
- Eliminación de especies invasoras.
- Estudio de medidas para incluir Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en el proyecto de urbanización.
- Instalación durante las obras de sistemas de retención de sólidos y zonas de lava ruedas con equipamiento de recuperación de las aguas para que no exista vertido a cauce.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABELAZPI ZALDIBIA
APROBACION PROVISIONAL

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

DOCUMENTO C

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION

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

APROBACION PROVISIONAL

DOCUMENTO C

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD CONVENIENCIA DE LA ACTUACION.
2. RELACION DE PROPIETARIOS.
3. REGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACION.
4. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones fijadas por el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia para el Sector 2. URTESABEL-AZPI, en el municipio de Zaldibia.

La actuación viene definida como Sector de suelo Urbanizable.

La ordenación general del ámbito del Plan Parcial está condicionada por la existencia de los edificios actuales y la estructura que ellos conforman, el trazado de la vialidad y la colindancia del ámbito con el río Zaldibia en gran parte de su perímetro.

Así, como se establece en el epígrafe 2.3 de la memoria, en la que se motiva el objeto de este documento, **atendiendo a una perspectiva de sostenibilidad y de aprovechamiento de los recursos existentes se decide reordenar el ámbito consolidando el parcelario y las edificaciones existentes, y estableciendo las protecciones y cesiones necesarias de los espacios libres y zonas dotacionales protegiendo así el trazado del río.**

Así, las parcelas privatizables se consolidan en la forma y edificabilidad actual.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- **GANBO S.A.**, propietaria del terreno y pabellón sito en Elbarrena Auzoa, nº 2, que constituye la finca registral 1.771, cuya referencia catastral es con 6966015D.
- **Dña. María Felicitas Tolosa Artano**, propietaria del terreno y local UNO del pabellón sito en Elbarrena Auzoa, nº 3, que constituye la finca registral 1.882, cuya referencia catastral es con 6966038.
- **D. Javier Estanga Iriarte y Dña. María Isabel Urcola Beloqui**, propietarios del local DOS del pabellón sito en Elbarrena Auzoa, nº 3, que constituye la finca registral 1.886, cuya referencia catastral es con 6966038.
- **Promociones Suatxipi S.L.**, del local TRES del pabellón sito en Elbarrena Auzoa, nº 3, que constituye la finca registral 1.872, cuya referencia catastral es con 6966038.
- **Maria Pilar Alviz Criado, Maria Pilar Sánchez Alviz y Javier Sánchez Alviz**, propietarios del local CUATRO del pabellón sito en Elbarrena Auzoa, nº 3, que constituye la finca registral 1.872, cuya referencia catastral es con 6966038.
- **GOIERRIKO EKIMENA S.A.**, propietaria del Local número 2 del terreno y pabellón sitios en Elbarrena Auzoa, nº 5, que constituye la finca registral 2.113, cuya referencia catastral es con 6966009.
- **JAZKI 18, S.COOP**, propietaria del Local número 3 del pabellón sito en Elbarrena Auzoa, nº 5, que constituye la finca registral 2.114, cuya referencia catastral es con 6966009.

- AYUNTAMIENTO DE ZALDIBIA, propietario de local sito en Elbarrena auzoa 5.

- BIRZIKLAPENAK BENTA-BERRI RECICLAJES S.L., propietario del terreno y pabellón sitios en Elbarrena Auzoa, nº 7, que constituye las fincas registrales números 1491 y 1280, cuya referencia catastral es 6966018.

- GOENAGA S.A., propietaria del terreno y pabellón sitios en Elbarrena Auzoa, nº 9, que constituye las fincas registrales números 1373 y 1.543, cuyas referencias catastrales son 6966017 y 6966018.

3. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACION

El plan parcial viene a reconocer y consolidar la ordenación existente, consolidando, al tiempo, tanto la edificabilidad como las parcelas que la soportan; asimismo, se ubican las dotaciones públicas en terrenos que tienen, ya en la actualidad, carácter público.

En consecuencia, no sera preciso proceder a proceso reparcelatorio alguno, en tanto en cuanto el planeamiento contiene el parcelario ajustado al plan, asignándolo a sus actuales propietarios.

Por otro lado, el grado de urbanización del ámbito es suficiente para el servicio de la edificabilidad establecida; las obras de urbanización previstas pueden encuadrarse entre las complementarias establecidas en la ley para las actuaciones aisladas.-

Puesto que las actuaciones edificatorias que se planteen en el futuro tendrán como referencia única el parcelario actual podrán calificarse como actuaciones aisladas.

Y, como consecuencia del conjunto de los anteriores razonamientos, no es preciso considerar el ámbito como una actuación integrada, ni constituir unidad de ejecución alguna; Y, dado el grado de ejecución que se reconoce a la urbanización y edificación existentes, careceria de sentido la tramitación de programa de actuación urbanizadora.

Se formulará un único Proyecto de Urbanización por iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito de urbanización, para el ámbito definido en el PLANO OR.09 AMBITO DE LA URBANIZACIÓN. Este proyecto contendrá las obras de restauración y mantenimiento de los espacios libres de la ribera del rio, la ejecución de un itinerario peatonal hacia el barrio de Urtesabel y la ejecución de los remates y pintado necesarios en la parte viaria.

4. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización, que contendrán las obras de restauración y mantenimiento de los espacios libres de la ribera del rio, la ejecución de un itinerario peatonal hacia el barrio de Urtesabel y la ejecución de los remates y pintado necesarios en la parte viaria serán ejecutadas por el ayuntamiento de Zaldibia.

Abril de 2026
Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

DOCUMENTO D

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

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

APROBACION PROVISIONAL

DOCUMENTO D

ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

El presente estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

En este Plan Parcial resulta evidente la imposibilidad de evaluar la viabilidad económica respecto al método que normalmente se desarrolla, ya que este documento pretende regularizar una situación del todo anormal en un ámbito del municipio de Zaldibia.

Más allá del valor de los suelos existe en la actualidad una situación de inviabilidad manifiesta al quedar todas las edificaciones del ámbito fuera de ordenación, aun cuando las actividades implantadas en el ámbito se siguen desarrollando con normalidad.

ES decir, este documento tiene como intención proteger a los propietarios del ámbito y al propio municipio de Zaldibia de una situación de inseguridad jurídica que podría desembocar en el degrado de las actividades que se desarrollan por no poder ser objeto de mejoras, ayudas o financiación, ya que los edificios se encuentran fuera de ordenación.

Tal y como se recoge en la memoria, se considera que los propietarios del ámbito tienen cumplidas sus obligaciones de cesión, urbanización y plusvalías urbanísticas y este documento recoge la calificación de los suelos y las edificabilidades urbanísticas en su estado actual.

La urbanización del ámbito se encuentra en buen estado y cuanta con todas las infraestructuras de servicio en funcionamiento.

Así, el ayuntamiento de Zaldibia realizara, mediante iniciativa pública, un proyecto de urbanización que recogerá las especificaciones ambientales contenidas en el IAE, con la estrategia para la restauración de la ribera del río Zaldibia, la ejecución del itinerario peatonal y los pequeños ajustes necesarios en las zonas viarias, tales como pintado de líneas y remates varios.

Esta inversión, se considera de poca entidad y resultara en una mejoría clara de las áreas verdes del municipio.

SINTESIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

Por todo lo anterior, se considera probada la viabilidad económica de la actuación ya que la situación actual hace que los suelos en cuestión se encuentren en una situación de inseguridad que se solucionara con la aprobación de este documento.

Abril de 2026

Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

DOCUMENTO E

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

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

APROBACION PROVISIONAL

DOCUMENTO E
INFORME SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31, 1, f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos.

El contenido del presente Plan consolida la edificabilidad ya existente en el área, con actividades en funcionamiento. Este hecho no producirá la implantación de nuevas infraestructuras ni la prestación de servicios que no sean los ya desarrollados en el ámbito.

Los suelos obtenidos mediante cesiones públicas eran anteriormente de carácter público, por lo que ya mantenidos por el ayuntamiento, y el ámbito cuenta con todas las infraestructuras de servicios para el correcto funcionamiento de las actividades.

Por lo que la presente modificación no implicará un aumento de las necesidades previstas para la hacienda municipal.

El ayuntamiento realizara por iniciativa pública el proyecto de urbanización del área que consistirá en elaborar una estrategia para la restauración ambiental de la ribera del río Zaldibia y la ejecución de un itinerario peatonal hacia el barrio Urtesabel.

Por otra parte, este documento propone revertir la situación en la que actualmente se encontraban las edificaciones del ámbito, es decir, propone consolidarlas en su estado actual para que puedan seguir ejerciendo su actividad como hasta el momento. En este sentido, la situación que proponía el PGOU, para un ámbito de pequeños propietarios, ponía en grave peligro la durabilidad de las edificaciones y por tanto, de las actividades, ya que al encontrarse en régimen de fuera de ordenación, las edificaciones existentes quedaban en una situación de inseguridad jurídica sin opciones de ayudas o financiación. De esta manera, podría entenderse que, ante la falta de un gran promotor que comprase y desarrollase toda el área, lo cual es altamente improbable, aparte de dejar a los pequeños propietarios indefensos, el área podría entrar a medio plazo en un proceso de degradación que resultaría en la disminución de ingresos por parte de la Hacienda Pública.

Así, se considera que la inversión que realizara el ayuntamiento en materia de urbanización, es, a medio plazo, una inversión para asegurar los ingresos para las arcas públicas a través de las actividades que se desarrollan en el Sector.

La inversión mencionada se considera una mejora notable para la configuración de la red de espacios libres e itinerarios peatonales del municipio y no tiene una gran entidad de inversión por lo que se concluye que existe sostenibilidad económica en el desarrollo del Plan Parcial.

Abril de 2026
Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa

DOCUMENTO G_____IMPACTO DE GENERO

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

APROBACION PROVISIONAL

DOCUMENTO G

EVALUACION IMPACTO DE GENERO

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la Ley 4/2005 y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género los proyectos de normas y determinados actos administrativos que se elaboren en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma habrán de ir acompañados de un Informe de Impacto en Función del Género.

Se realiza en este documento una justificación de la incidencia en cuestiones de género de las propuestas del Plan Parcial que nos ocupa.

Las propuestas contenidas en este Plan Parcial tratan de regularizar la situación urbanística existente actualmente en el sector, reordenando los espacios para clarificar la calificación de cada suelo y consolidar las edificaciones ya existentes.

Así, tras una situación de inseguridad para la actividad económica del Sector generada por el PGOU, este documento propone consolidar las edificaciones y la actividad existente, con puestos de trabajo en el propio municipio, y calificar los suelos públicos necesarios para una correcta ordenación del sector, dotando al mismo de más calidad ambiental y de espacios. Por ejemplo, se califica como espacio libre público toda la ribera del río, proponiendo una recuperación ambiental de la misma, teniendo esto incidencia directa en la conservación de un elemento natural principal en el municipio como es el río Zaldibia.

También se propone la ejecución de un itinerario peatonal seguro que atraviesa el Sector hacia el barrio de Urtesabel, proporcionando un recorrido para las personas a través del ámbito industrial que supone una clara mejora para las personas con respecto a la situación actual.

Por otra parte, la situación en que se habían quedado las edificaciones existentes en el PGOU conllevaba la demolición de las mismas, siendo esta una acción completamente desmesurada, que no tendría viabilidad ni ambiental ni económica. Así, la propuesta trabaja desde los elementos existentes, consolidando lo que ya teníamos y reordenando el resto de los espacios del ámbito.

Este hecho, que hace que no se realicen acciones de consumo de recursos innecesarios y propone trabajar desde lo existente, es también uno de los valores ambientales principales que redundan claramente en la calidad de vida de las personas, precepto este fundamental en los valores del urbanismo con perspectiva de género.

En cuanto a las nuevas edificaciones que se podrían realizar en el área en caso de desaparición de alguna de las existentes la normativa urbanística recoge la prohibición de realizar recovecos o salientes que dificulten una correcta visión de la calle y se deberá en todo caso, en los proyectos de edificación, si los hubiere, realizar un apartado de justificación de la inexistencia de impactos negativos en cuestión de género.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTES ABELAZPIZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Por lo tanto se concluye que, si bien las propuestas del Plan Parcial no tienen gran relevancia a nivel general en el municipio, las cuestiones que se proponen, de mantenimiento de la actividad económica cercana, y la calificaciones de los suelos de cesión y ejecución de recorridos peatonales, **producen, en todo caso, efectos positivos desde una perspectiva de género.**

Abril de 2026

Amaia Albeniz Goikoetxea, arquitecta

Ainhoa Guerras Alfonso, arquitecta

Hiri.Dunak estudioa

DOCUMENTO H EVALUACION IMPACTO LIGUISTICO

De conformidad con lo establecido en la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (artículo "7.7"), en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto de la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

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:

Artículo 50 Planes y proyectos objeto de evaluación.

1. *Todos los municipios deberán realizar la evaluación del impacto lingüístico de los siguientes planes y proyectos, así como de sus modificaciones sustanciales, cuando estos tengan efectos en el uso del euskera.*

a. Planes:

Planes generales de ordenación urbana.

Plan de compatibilización de planeamiento general.

Plan de sectorización.

Normas subsidiarias del planeamiento.

Planes parciales.

Planes especiales de ordenación urbana.

Planes de turismo.

b. Proyectos:

Proyectos de construcción de grandes superficies comerciales.

Proyectos de construcción de polígonos industriales y parques tecnológicos.

2. *Además de los contenidos en la lista anterior, se deberán evaluar todos los planes y proyectos que puedan afectar al uso del euskera dentro de sus espacios vitales o arnasguneak.*

Así, **el municipio de Zaldibia está identificado como "Arnasgunea"**, concepto que se define como zona geográfica y socio-funcionales en las que el porcentaje de personas que conocen el euskera supera el 80%, siendo habitual y generalizado el uso del euskera en las relaciones sociales.

Este hecho refuerza que, si bien ya es obligatorio por Ley, esta evaluación en el municipio que nos ocupa es absolutamente pertinente y necesaria para conseguir el objetivo de la Evaluación de Impacto Lingüístico que es el de prever, identificar y evaluar los posibles impactos sobre la realidad lingüística de

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABEL AZPI ZALDIBIA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

un determinado ámbito territorial (barrio, pueblo, ciudad, comarca), tanto privados como públicos. Asimismo, adoptar medidas para reducir y prevenir los daños causados a la situación del euskera y de la asociación de vascoparlantes.

Plan Parcial Sector 2_Urtesabel Azpi

La propuestas contenidas en este Plan Parcial no afectan a ningún aumento de población, ni a un mayor flujo de personas trabajadoras en el municipio, porque se refiere a regulaciones específicas de un sector industrial que está actualmente activo.

Se trata exclusivamente de regularizar la situación urbanística existente actualmente en el sector, reordenando los espacios para clarificar la calificación de cada suelo y consolidar las edificaciones ya existentes.

Por lo tanto, podemos afirmar que el desarrollo de este Sector, en la figura de este Plan Parcial, **NO tiene un impacto directo en la "situación sociolingüística del municipio de Zaldibia.**

Abril de 2026

Amaia Albeniz Goikoetxea, arquitecta

Ainhoa Guerras Alfonso, arquitecta

Hiri.Dunak estudioa

DOCUMENTO K__RESUMEN EJECUTIVO. Texto refundido

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

APROBACION PROVISIONAL

RESUMEN EJECUTIVO. Texto Refundido

1. INTRODUCCIÓN

Según se establece en el Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo:

Artículo 32 Documentación mínima para el trámite de información pública

*En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público **un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:***

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenden la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.*

Del mismo modo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En base a los citados artículos se redacta el presente resumen ejecutivo

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Ámbito del Plan Parcial del Sector 2 URTESABEL-AZPI es el definido por el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente.

3. BREVE ANÁLISIS DE LA ORDENACION DEL PLAN GENERAL VIGENTE PARA EL SECTOR 2 URTESABEL-AZPI.

El PGOU en vigor del municipio de Zaldibia clasifica el Sector 2-Urtesabel-Azpi como Suelo Urbanizable industrial.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE S A B E L A Z P I Z A L D I B I A

A P R O B A C I O N P R O V I S I O N A L

En este Sector hay una serie de edificaciones construidas que el Plan General deja Fuera de Ordenación.

Ante el hecho de que todas las edificaciones del sector están Fuera de Ordenación, la ficha urbanística del Sector 2-Urtesabel-Azpi del PGOU esgrime la siguiente justificación:

“La NNSS que revisa este PGOU clasificaba el suelo incluido en este sector como urbano consolidado con la clasificación de industrial, en este área incluía también un edificio de uso residencial. Las Normas asumieron la parcelación y usos que eran resultado de un conjunto de actuaciones independientes que, lógicamente, carecían de una idea de conjunto.

Los inconvenientes de esta falta de ordenación unitaria han producido una paulatina degradación del área, con el abandono de alguna de las parcelas. En esta situación, el Plan opta por delimitar en este ámbito un sector de suelo urbanizable industrial, con las determinaciones estructurales necesarias para su desarrollo mediante un Plan Parcial. De acuerdo con estas determinaciones se elimina como admisible el uso residencial, y se establecen unas pautas para protección ambiental en la margen izquierda del río.

La situación real del Sector y de las actividades implantadas en el mismo, dista bastante de la descrita en el Plan General y que dio lugar a su clasificación como suelo urbanizable. Se decía allí que las implantaciones de se habían realizado carentes de una ordenación unitaria, característica, por lo demás, habitual en los suelos consolidados. Y deducía de esa falta de ordenación unitaria, que se había producido una paulatina degradación del área con el abandono de alguna de las parcelas.-

Lo cierto es, en primer lugar, que siguen funcionando normalmente las actividades implantadas en los edificios existentes y que, a pesar de que la ordenación actual pueda haber sido resultado de sucesivas implantaciones más o menos espontáneas, lo cierto es que el conjunto se desarrolla adecuadamente, en unas condiciones de funcionamiento perfectamente adecuadas a las necesidades de las actividades allí instaladas; lo mismo puede decirse de los servicios públicos con los que cuenta, que permiten una adecuada accesibilidad a todas las parcelas existentes.-

Así, la situación de encontrarse los edificios en Fuera de Ordenación genera una gran inseguridad jurídica, tanto para el Ayuntamiento como para los propietarios del suelo y actividades económicas.

Así, en la situación actual, valorando también el estado de la urbanización existente en el sector, el hecho de que las edificaciones se encuentren Fuera de Ordenación y que deban ser completamente demolidas para realizar unas nuevas edificaciones en una nueva ordenación pormenorizada parece cuanto menos, muy exagerado. Los costes económicos no serían soportables, cuando además las edificaciones no se encuentran en mal estado y la urbanización es mejorable pero es ningún caso tiene un grado de degrado avanzado.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABEL AZPIZALDIBIA

APROBACION PROVISIONAL

Debido a todo ello, no parece justificado imponer una nueva ordenación que difícilmente soportaría el análisis de sostenibilidad económica, teniendo en cuenta, insistimos, que se trata de, en todos los casos, de actividades en funcionamiento.

De esta manera se redacta este Pln Parcial en el que se respetarán las parcelas edificadas existentes en el interior del Sector, sin incremento alguno de la edificabilidad urbanística materializada actualmente.

El grado de urbanización que completará la existente tiene alcance muy limitado, tanto por su ubicación, como por coste de ejecución, al tratarse de terrenos destinados al sistema de espacios libres y a ajustes en las zonas viarias..

Por lo explicado, y **atendiendo a una perspectiva de sostenibilidad y de aprovechamiento de los recursos existentes NO se considera adecuado el gasto de recursos y energía que sería necesario para demoler todo el sector** y realizar una ordenación nueva desde 0, teniendo en cuenta, como ya hemos dicho, que en ningún caso existe un grado de degradación, ni de las edificaciones, ni de la urbanización, que lo justifique.

De esta manera, el ayuntamiento de Zaldibia encarga este documento para desarrollar soluciones que desarrollen esta perspectiva sostenible y medioambiental. Se trata de realizar una propuesta que aúne dar respuesta a las necesidades detectadas a la vez que se desarrollan las determinaciones expuestas en la ficha urbanística del Plan general.

Los objetivos generales y particulares, establecidos en la memoria del Plan Parcial son los siguientes:

OBJETIVOS GENERALES:

- Re-ordenar el Sector con criterios de sostenibilidad, manteniendo las edificaciones existentes y las determinaciones de ordenación estructural del PGOU.
- Realizar una urbanización adecuada del Sector que proteja la margen izquierda del río.
- Ordenar los accesos y los aparcamientos del área.

OBJETIVOS PARTICULARES:

- Excluir las edificaciones de la figura de Fuera de Ordenación, consolidando el aprovechamiento tal como está construido en cada una de ellas.
- Calificar el SSGG viario que sube al barrio de Urtesabel, atravesando el Sector.

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTESABEL AZPI ZALDIBIA
APROBACION PROVISIONAL

- Calificar suelos de espacios libres en la ribera del rio de manera que nos permita proteger esta margen del rio.
- Establecer las condiciones para dar cumplimiento a las especificaciones en materia de aguas.
- Establecer el modo en el que se gestionará la cuestión de los suelos contaminados del área teniendo en cuenta que no se van a demoler las edificaciones.
- Realizar un nuevo estudio acústico adaptado a la normativa en vigor en materia de Ruido, de manera que nos permita conocer el estado del área en esta cuestión y establecer, si fuera necesario, medidas correctoras al respecto.
- Redactar una normativa de sustitución en la que se establecerán todas las condiciones sectoriales obligatorias para la construcción de una edificación de nueva planta en caso de derribo de una edificación existente.

4. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL PARA EL SECTOR 2 URTESABEL-AZPI.

En el análisis de la ordenación vigente en el PGOU para el Sector que nos ocupa se han expuesto los objetivos del presenta Plan Parcial para el Sector 2 Urtesabel-Azpi.

La ordenación general del ámbito del Plan Parcial está condicionada por la existencia de los edificios actuales y la estructura que ellos conforman, el trazado de la vialidad y la colindancia del ámbito con el rio Zaldibia en gran parte de su perímetro.

Los edificios existentes tienen un régimen de edificación de “Fuera de Ordenación” en el PGOU aprobado, lo cual se estima del todo inadecuado, ya que, en el estado actual del ámbito, los edificios existentes están en buen estado, así como la urbanización general.

ASí, atendiendo a los objetivos expuestos en el apartado anterior y dando también respuesta a las especificaciones del PGOU, **se decide reordenar el ámbito consolidando el parcelario y las edificaciones existentes, y estableciendo las protecciones y cesiones necesarias de los espacios libres y zonas dotacionales protegiendo así el trazado del río.**

PLAN PARCIAL SECTOR 2 URTE SABEL AZ PIZALDIBIA
APROBACION PROVISIONAL

En concreto:

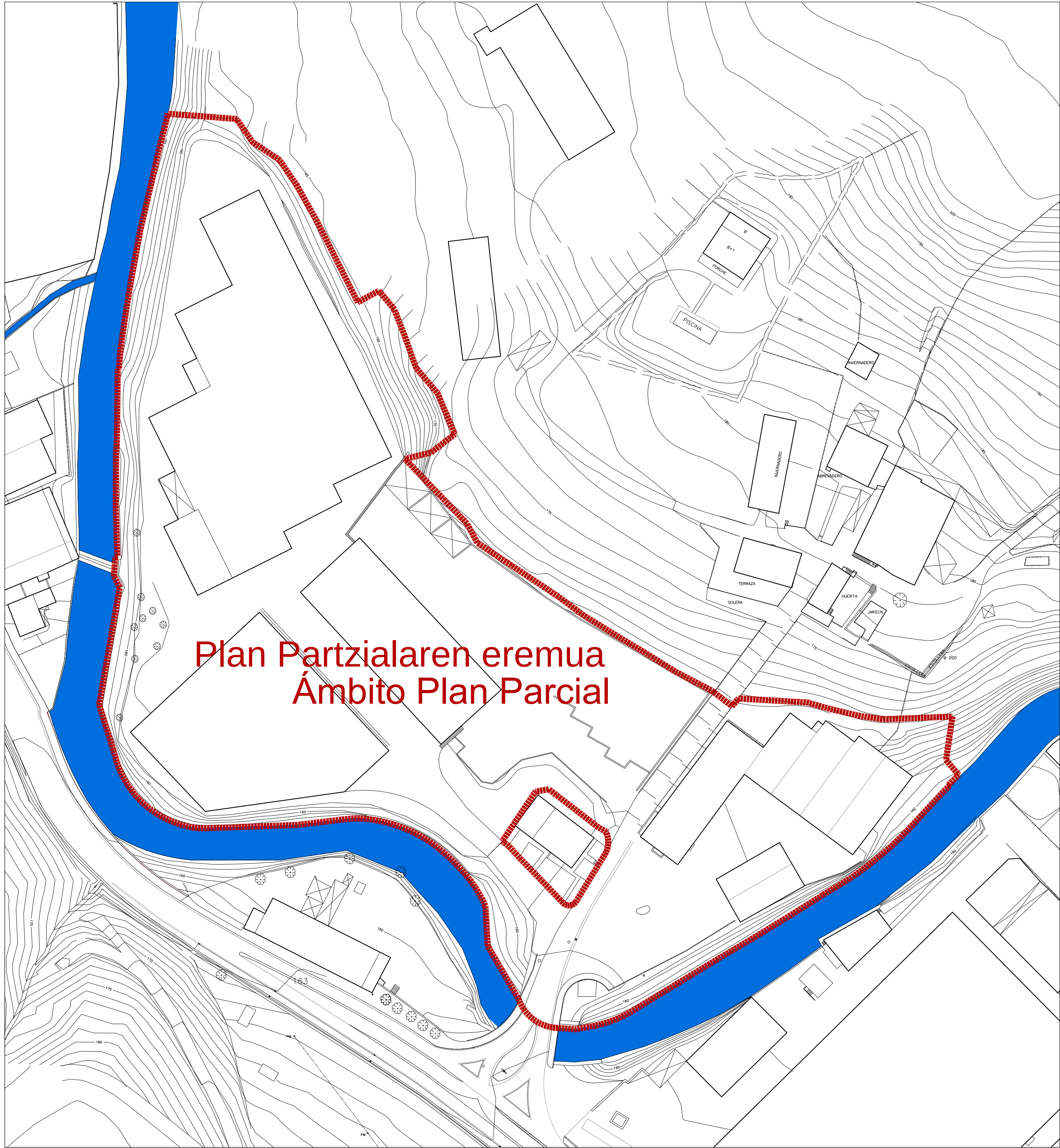
- Las parcelas privatizables se consolidan en la forma y edificabilidad actual.
- En la colindancia con el río, 2 de las edificaciones estarían afectadas por la línea de retiro establecida en el PTS de Arroyos y Ríos, por lo que este Plan Parcial establecerá las condiciones de sustitución, en caso de que las edificaciones sean sustituidas por nuevas edificaciones. En este caso deberán retirarse del río como lo especifica la normativa sectorial.
- Se reordena también el viario local para que encaje con los objetivos de protección de los espacios libres a la vez que se procura un correcto acceso a todas las edificaciones.
- Se establecen un área vulnerable que deberá ser analizada pormenorizadamente. Se establecen usos propiciados y usos prohibidos para este área vulnerable para garantizar el tránsito peatonal y viario.
- Se introducen en la normativa urbanística cuestiones relacionadas con el cumplimiento de medidas sectoriales aplicables debido a la colindancia con el barrio residencial Urtesabel, concretamente cuestiones relativas al ruido u otro tipo de emisiones (polvo, vibraciones...)
- SE establecen criterios de restauración ambiental para la ribera del río Zaldibia y criterios de sostenibilidad energética para los eventuales proyectos de edificaciones.

Se acompañan a este resumen ejecutivo los siguientes planos del Plan Parcial :

- OR 01. AMBITO DEL PLAN PARCIAL.
- OR 03. CALIFICACION PORMENORIZADA
- OR 07. PARCELARIO RESULTANTE
- OR 08.2 DIRECTRICES OBLIGATORIAS PARA LA URBANIZACION

Abril de 2026

Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa



EREMUA
zona

PLAN PARTZIALAREN EREMUA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

Plan Partzialaren eremua
Ámbito Plan Parcial



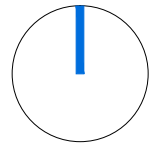
ZALDIBIAKO "URTESABEL AZPI" SEKTORE 2ko PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. "URTESABEL AZPI" de ZALDIBIA

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 JJ.EE.)
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE SERVICIOS
A LAS EMPRESAS (PTS AA.EE.)



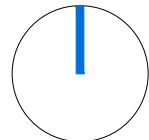
ZALDIBIAKO "URTESABEL AZPI" SEKTORE 2ko PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. "URTESABEL AZPI" de ZALDIBIA

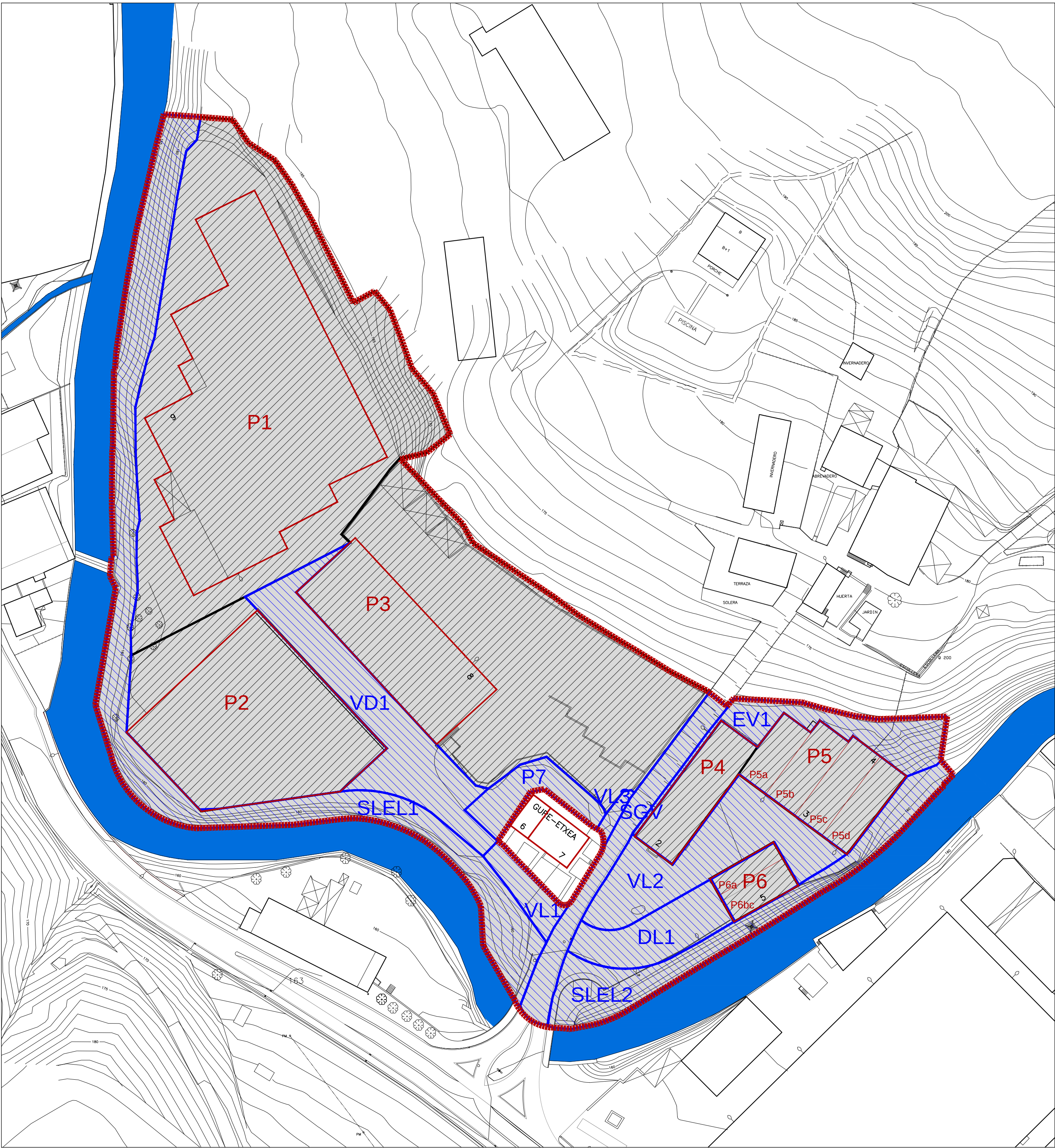
ANTOLAMENDU XEHATUA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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
- ERAIKUNTZA GABEKO PARTZELAK
PARCELAS NO EDIFICABLES

EREMUA
zona

- PLAN PARTZIALAREN EREMUA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

ERAIGARRITASUNA
edificabilidad

P1	3.682m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	3.895m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P2	2.105m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	2.105m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P3	1.205m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	2.582m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P4	481m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	573m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P5a	184m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	230m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P5b	238m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	295m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P5c	240m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	295m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P5d	233m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	246m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P6a	101m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	201m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
P6bc	162m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
	324m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL
10.746m2		HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUNA (SOLAIRUARTEKOAK BARNE) EDIFICABILIDAD URBANISTICA (ENTREPLANTAS INCLUIDAS)
8.631m2		ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
2.115m2		BIGARREN SOLAIRUAK ETA SOLAIRUARTEAK SEGUNDAS PLANTAS Y ENTREPLANTAS

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	EV1: BERDEGUNEA EV1: ESPACIO VERDE
17.984m2	PARTZELA PRIBATUAK PARCELAS PRIVADAS
205m2	VL1: TOKIKO BIDEA VL1: VIARIO LOCAL
1.050m2	VL2 VL2
49m2	VL3 VL3
588m2	SGV SGV
517m2	DL1: TOKIKO DOTAZIOA DL1: DOTACIÓN LOCAL
2.530m2	SLEL1 SLEL1
980m2	SLEL2 SLEL2
5.919m2	PARTZELA PUBLIKOAK PARCELAS PUBLICAS

P5

895m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
1.066m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL

P6

263m2	ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
525m2	ERAIGARRITASUN GUZTIA EDIFICABILIDAD TOTAL



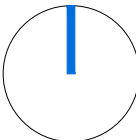
ZALDIBIAko "URTESABEL AZPI" SEKTORE 2ko PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. "URTESABEL AZPI" de ZALDIBIA

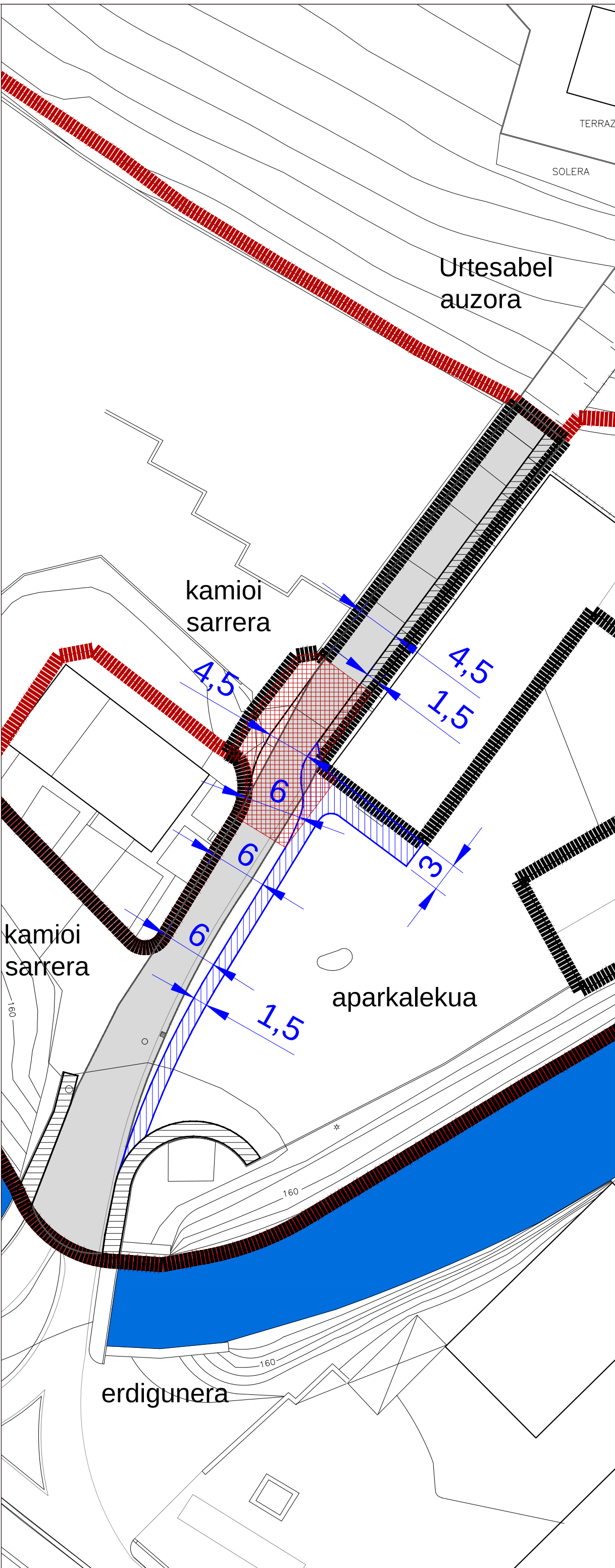
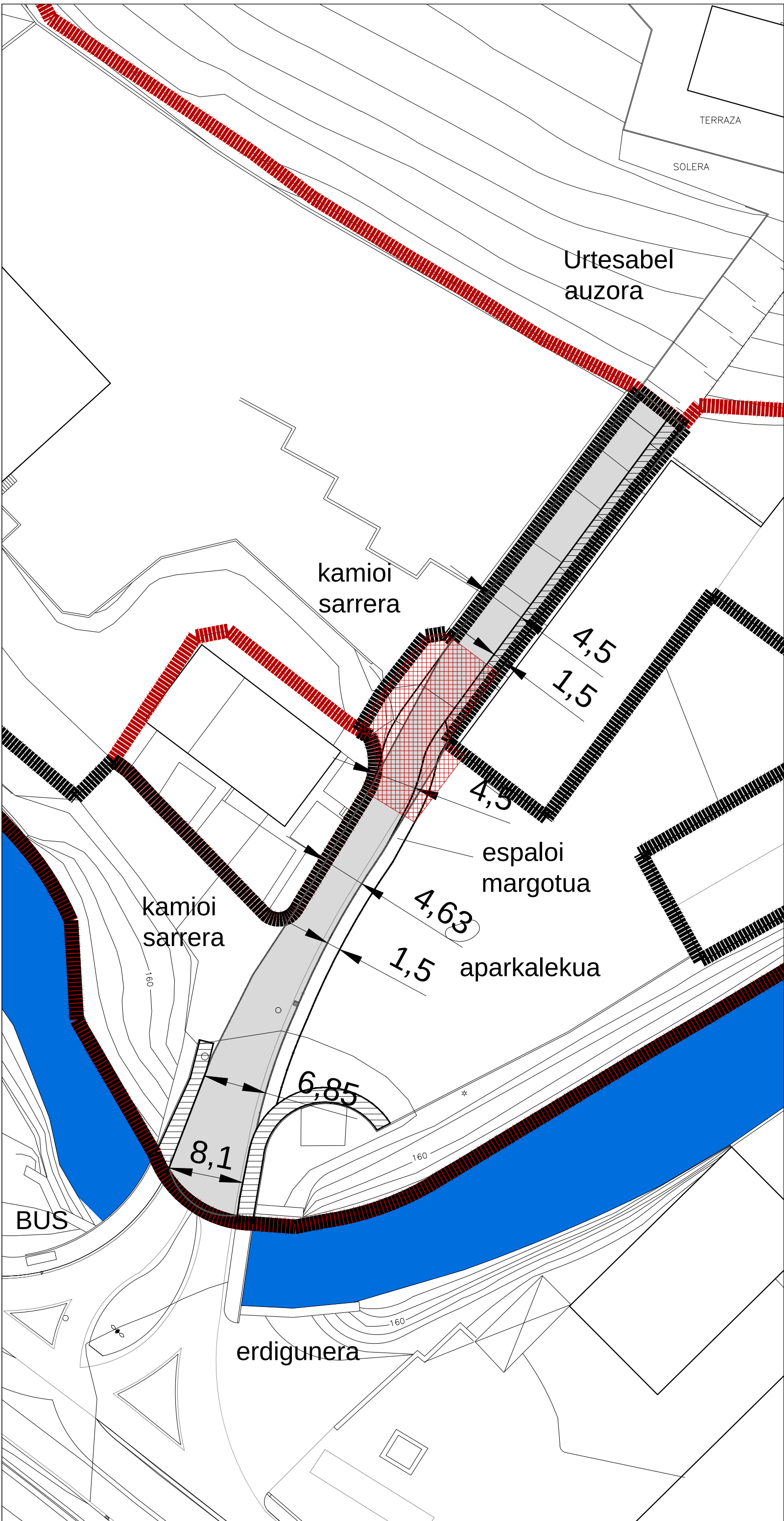
ANTOLAMENDU XEHATUA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

BEHIN-BEHINEKO ONESPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
2026 martxo

OR. 07
e : 1 / 7 5 0

ONDORIOZKO PARTZELA-PLANO
PARCELARIO RESULTANTE





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