

A DOKUMENTUA

MEMORIA

ZALDIBIAko HAPOaren URITESABEL-AZPI 2.sektoreko PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA



# A DOKUMENTUA

# MEMORIA

---

## 1. DATU OROKORRAK

1.1. SUSTATZAILEA

1.2. IDAZKETA-TALDEA

## 2. HIRIGINTZA AURREKARIAK ETA PLAN PARTZIALAREN HELBURUA

2.1. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA.

2.2. EGUNGO EGOERA

2.3. PLAN PARTZIALAREN HELBURUA

## 3. HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

3.1. JARDUN-EREMUAREN EGUNGO EGOERA

3.1.1. EGOERA

3.1.2. AZALEKO DIMENTSIOA

3.1.3. EREMUAREN DESKRIBAPENA

3.1.4. TOPOGRAFIA

3.1.5. EGUNGO ERAIKINAK ETA ERABILERAK

3.1.6. EGUNGO AZPIEGITURAK

3.2. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANGINTZAREN ZEHAZTAPENAK

#### 4. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

- 4.1. ANTOLAMENTU OROKORRA
- 4.2. KOMUNIKAZIO SAREA. BIDE-SAREA
- 4.3. PARTZELA PRIBATIZAGARRIAK. ERAIKUNTZA-TIPOLOGIA
- 4.4. ZUZKIDURAK
- 4.5. HIRI-ZERBITZUAK

#### 5. SEKTOREAREN ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO EZAUGARRIAK

#### 6. ZUZKIDURETARAKO ETA EKIPAMENDUETARAKO ESKATZEN DIREN GUTXIENEN LAGAPENAK

- 6.1. LURZORUAREN 2/2006 LEGEA
- 6.2. 123/2012 DEKRETUA. HIRIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKOA.
- 6.3. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LPS

#### 7. ESKATUTAKO GUTXIENEN LAGAPENEN BETETZEA

#### 8. INGURUMEN-TXOSTEN ESTRATEGIKOA

#### 9. LURZORUEN KUTSADURA

#### 10. UHOLDE-ARRISKUA ETA ERAIKUNTZAREN ERRETIROAK

#### 11. AZTERKETA AKUSTIKOA

#### 12. KUDEAKETA

## 1. DATU OROKORRAK

---

### 1.1 SUSTATZAILEA

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

### 1.2 IDAZKETA-TALDEA

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

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

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

## 2. HIRIGINTZA AURREKARIAK ETA PLAN PARTZIALAREN HELBURUA

---

### 2.1. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA.

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

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

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

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

- 23.903 m<sup>2</sup>-ko azalera du guztira.
- Sektorean dauden eraikin guztiak antolamendutik kanpo geratzen dira.
- Gehienez ere 15.000 m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna emango zaio, solairuarteak barne.
- Erabilera egokia Industria eremua da, eta erabilera onargarria, berriz, Hirugarren sektoreko eremua.
- Urtesabel auzorantz Sektorea zeharkatzen duen errepidea, komunikazio Sistema Orokorra bezala aurreikusten da.
- Sektorearen mugaketan, hiri-lurzoru finkatutako partzela bat uzten du kanpoan.
- Sektorea garatzeko zehaztapen batzuk sartzen dira, eta horien artean nabarmentzen da hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua nahitaez bete behar dela eta sektore osoan ibaiaren ezkeraldea babestera bideratutako espazio libreen tokiko sistema kokatzea.
- Kutsatutako lurzoruei buruzko zehaztapenak, azterketa akustikoa eta lurraldearen antolamendurako tresnen arreta ere jasotzen dira. Horien berri emango dugu atal guztietan.
- Ebaluazio estrategikoari dagokionez kontuan hartu beharreko gaiak, funtsean ibaiaren eta ibaiertzaren babesari dagokionez.

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

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

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

## 2.2. EGUNGO EGOERA

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

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

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

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

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

Plan Orokorra formalki aurkaratu ez bazen ere, egia da beti dagoela irekita zeharkako aurkaratzeak egiteko; eta ez da ausartegia pentsatzea aurkaratze horiek aurrera egin zezaketela kontuan hartuta, gaur

# ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA . PLAN PARTZIALA

## HASIERAKO ONARPENA

## DOKUMENTU MEMORIA

egungo egoeran balio juridikoari buruzko jurisprudentzia-irizpideak aplikatuta, sektoreko lurak hiri-lurzoru finkatu gisa sailka daitezkeela ezinbestean, orube gisa ez bada. Izan ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako baldintza guztiak betetzen dituzte.

Horregatik guztiagatik, Sektorearen barruan dauden partzela eraikiak errespetatuko dira.

Dagoenak osatuko duen urbanizazio-maila oso mugatua da, bai kokapenagatik, gehienbat sektorearen kanpo-mugetan proiektatzen delako, bai egikaritze-kostuagatik, espazio libreen sistemarako lurak baitira.

### 2.3. PLAN PARTZIALAREN HELBURUA

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

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

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

#### HELBURU OROKORRAK:

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

#### HELBURU ZEHATZAK:

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

ZALDIBIAKO URTESEL AZPI 2. SEKTOREA.  
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

DOKA.MEMORIA

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

### 3. HIRIGINTZA INFORMAZIOA

---

#### 3.1. JARDUN-EREMUAREN EGUNGO EGOERA

##### 3.1.1. EGOERA

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

##### 3.1.2. AZALEKO DIMENTSIOA

Sektoreak, HAPOn ezaugarrien fitxak dioen bezala, 23.903 m<sup>2</sup>-ko azalera du guztira.

##### 3.1.3. EREMUAREN DESKRIBAPENA

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

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

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

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

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

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

#### 3.1.4. TOPOGRAFIA

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

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

Kota horiek guztiek aldaketa txikiak dituzte plataforma bakoitzaren barruan.

#### 3.1.5. EGUNGO ERAIKINAK ETA ERABILERAK

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

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

Eremu publikoa banatzeko bideak ere badaude.

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

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

#### Jabetzaren egitura

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

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA .  
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

DOK A. MEMORIA

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

Partzelaren izena	Partzelaren azalera	Eraikinen azalera eraikia (solairuarteak barne)
Partzela P1	7.014 m <sup>2</sup>	3.895 m <sup>2</sup>
Partzela P2	2.480 m <sup>2</sup>	2.016 m <sup>2</sup>
Partzela P3	4.719 m <sup>2</sup>	2.582 m <sup>2</sup>
Partzela P4	481 m <sup>2</sup>	573 m <sup>2</sup>
Partzela P5	895 m <sup>2</sup>	1.066 m <sup>2</sup>
Partzela P6	263 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>
<b>GUZTIRA</b>	<b>15.852 m<sup>2</sup></b>	<b>10.702 m<sup>2</sup></b>

### 3.1.6. DAUDEN AZPIEGITURAK

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

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

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

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

Zerbitzu horiek planoetan definituta daude:

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

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA .  
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

DOK A . M E M O R I A

**3.2. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANGINTZAREN ZEHAZTAPENAK**

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

## 4. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

---

### 4.1. ANTOLAMENDU OROKORRA

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

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

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

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

Horrela, partzela pribatizagarriak egungo forman eta eraikigarritasunean finkatzen dira.

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

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

### 4.2. KOMUNIKAZIO SAREA. BIDE-SAREA

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

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

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

Zoladurak gauzatzeko gutxieneko ezaugarriak honako hauek izango dira:

- a) Ibilgailuentzako galtzadak eta espaloiak: Plataforma bakarreko urbanizazioa egingo da, espaloiak bereizi gabe. Zoladura zurruna
- b) Espaloiak: zoladura, Zaldibiako Udalak erabakitzen duenaren arabera.
- c) Ibaiaren pasealekua: landare-lurra lorategi-eremuetan.

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

#### 4.3. PARTZELA PRIBATIZAGARRIAK. ERAIKUNTZA-TIPOLOGIA

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

Partzela eraikigarria – P1

Partzela eraikigarria – P2

Partzela eraikigarria – P3

Partzela eraikigarria – P4

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

Partzela eraikigarria – P6 (P6a, P6b, P6c)

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

P1, P2 eta P3 PARTZELAK:

Industriarako lurzati pribatizagarriak. Industria-nabe salbuetsiaren tipologia.

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

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

P4 PARTZELA:

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

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

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

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

PARTZELA P6 (P6a, P6b, P6c):

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

VD1 PARTZELA: Banaketa bidea

P1, P2 eta P3 partzelak banatzeko bideen eraikuntza bidez okupatzen ez den lurzatia.

P1.,P2. eta P3. partzeletako eraikinen zerbitzura dauden ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-zorra eratuko da bertan.

EV1 PARTZELA\_ Espazi libre pribatua

Eraikinek okupatzen ez duten lurzatia, espazio librekoa, aldapa handikoa, P4 eta P5 lursailen atzealdean dagoena.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA.  
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

DOK A. MEMORIA

Partzelaren izena	Partzelaren azalera	Eraikigarritasuna
Partzela P1	7.014 m <sup>2</sup>	3.895 m <sup>2</sup>
Partzela P2	2.480 m <sup>2</sup>	2.016 m <sup>2</sup>
Partzela P3	4.719 m <sup>2</sup>	2.582 m <sup>2</sup>
Partzela P4	481 m <sup>2</sup>	573 m <sup>2</sup>
Partzela P5a	184 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Partzela P5b	238 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
Partzela P5c	240 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
Parcela P5d	233 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>
Partzela 5 Guztira	895 m <sup>2</sup>	1.066 m <sup>2</sup>
Partzela P6a	101 m <sup>2</sup>	201 m <sup>2</sup>
Partzela P6b	162 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>
Partzela P6c	162 m <sup>2</sup> (en planta 1era)	162 m <sup>2</sup>
Partzela P6 Guztira	263 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>
<b>GUZTIRA</b>	<b>15.852 m<sup>2</sup></b>	<b>10.702 m<sup>2</sup></b>

VD1 PARTZELA: Banaketa bidea \_\_\_\_\_ 663 m<sup>2</sup>

EV1 PARTZELA\_Espazi libre pribatua \_\_\_\_\_ 565 m<sup>2</sup>

#### 4.4. ZUZKIDURAK

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

Jarduera Ekonomikoen LPSan ezarritako zehaztapenak ere betetzen dira.

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

Plan Partzialean aurreikusitako zuzkiduretarako lurzoru-erreserbak honako hauek dira:

SGV (Hiri Bide Sistema Orokorra)	588,00 m2
VL1 (Tokiko bidea)	663,00 m2
VL2 ((Tokiko bidea)	1.050,00 m2
SLEL1 (Tokiko espazio librea)	2.710,00 m2
SLEL2 (Tokiko espazio librea)	980,00 m2
DL1 (Tokiko zuzkidura)	517,00 m2

#### 4.5. HIRI-ZERBITZUAK

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

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

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

##### 4.5.1. UR-HORNIDURAKO SAREA

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

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

##### 4.5.2. SANEAMENDU SAREA

Sektoreko saneamendu sarea 2012. urtean eguneratu da, "Urtesabel auzoko saneamendu sarea hobetzeko eguneratzeak. 2012ko obra-amaiera", saneamendu-sarea sistema bereizle batera

eguneratzeko. Bizitegitarako auzoan bezala, trazaduraren zati bat aldatu zen industrialdean (Ekialdea) eta sektorea zeharkatzen duen eta etxebizitzaren eremura sarbidea ematen duen bidearen azpian.

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

#### **a) Ur zikinen saneamendu sarea**

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

#### **b) Euri-uren saneamendu sarea**

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

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

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

#### **4.5.3. ENERGIA ELEKTRIKOKO SAREA**

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

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

Mendebaldeko eremuko eraikinak modu independentean lotuta daude aireko linea bidez.

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

#### **4.5.4. ARGITERIA PUBLIKOAREN SAREA**

# ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA . PLAN PARTZIALA

## HASIERAKO ONARPENA

## DOK A . M E M O R I A

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

### 4.5.5. TELEFONIA SAREA

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

### 4.5.6. GAS SAREA

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

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

## 5. SEKTOREAREN ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO EZAUGARRIAK

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

### 5.1 ANTOLAMENDU OROKORREKO AZALERAK.

INDUSTRIA-SEKTOREKO LURZORUA:	23.903,00 m <sup>2</sup>
ERABILERA ETA JABARI PRIBATUKO LURZORUA:	16.830,00 m <sup>2</sup>
ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO LURZORUA:	7.073,00 m <sup>2</sup>

### 5.2 SUPERFICIES y EDIFICABILIDAD PROPUESTAS EN LA ORDENACION

- PARTZELA PRIBATUAK..... 16.830,00 m<sup>2</sup>

Partzelaren izena	Partzelaren azalera	Eraikigarritasuna
Partzela P1	7.014 m <sup>2</sup>	3.895 m <sup>2</sup>
Partzela P2	2.480 m <sup>2</sup>	2.016 m <sup>2</sup>
Partzela P3	4.719 m <sup>2</sup>	2.582 m <sup>2</sup>
Partzela P4	481 m <sup>2</sup>	573 m <sup>2</sup>
Partzela P5a	184 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Partzela P5b	238 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
Partzela P5c	240 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
Parcela P5d	233 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>
Partzela 5 Guztira	895 m <sup>2</sup>	1.066 m <sup>2</sup>
Partzela P6a	101 m <sup>2</sup>	201 m <sup>2</sup>
Partzela P6b	162 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>
Partzela P6c	162 m <sup>2</sup> (en planta 1era)	162 m <sup>2</sup>
Partzela P6 Guztira	263 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>
<b>GUZTIRA</b>	<b>15.852 m<sup>2</sup></b>	<b>10.702 m<sup>2</sup></b>

Partzela ez eraikigarria – VD1\_banaketa bidea \_\_\_\_\_ 978,00 m<sup>2</sup>

Partzela ez eraikigarria – EV1\_banaketa bidea \_\_\_\_\_ 565,00 m<sup>2</sup>

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA .  
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

DOK A . M E M O R I A

- HIRI BIDE SISTEMA OROKORRA (SSOO) – SGV..... 588,00 m2
- TOKIKO ZUZKIDURAK..... 5.920,00 m2

Tokiko Espazio Librean Sistema (SLEL1, SLEL2):.....3.690,00 m2

SLEL1 \_\_\_\_\_ 2.710,00 m2

SLEL2 \_\_\_\_\_ 980,00 m2

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

Tokiko bideak (VL1, VL2):.....1.713,00 m2

VL1 \_\_\_\_\_ 663,00 m2

VL2 \_\_\_\_\_ 1.050,00 m2

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

*"11. artikulua – Araudi-sistematizazioa.*

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

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

## 6. ZUZKIDURETARAKO ETA EKIPAMENDUETARAKO ESKATZEN DIREN GUTXIENEO LAGAPENAK

---

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

### 6.1. LURZORUAREN 2/2006 LEGEA

*III. Kapitulua: kopuruak eta estandarrak*

**77. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.**

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

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

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

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

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

### 6.2. 123/2012 DEKRETUA. HIRIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKOA.

*II. Kapitulua: Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak*

**3. artikulua. Gehienezko eta gutxieneko eraikigarritasun-estandarrak betetzea.**

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

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

III. Kapituluak: Zuzkidura-estandarrik

**9. artikulua. Tokiko zuzkiduren estandarrik lurzoru urbanizagarrian.**

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

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

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

### 6.3. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LPS

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

8. LAParen antolamendu-arauak:

II. Kapituluak. Jarduera ekonomikoetarako lurzoruak

**11. artikulua. Araudi-sistematizazioa.**

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

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

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

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA.  
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

DOKA.MEMORIA

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

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

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

## 7. ESKATUTAKO GUTXIENEO LAGAPENEN BETETZEA

---

### 7.1. HIRIGINTZAKO ESTANDARREN BETETZEA. LURZORUAREN 2/2006 LEGEA

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

- Sektorearen azalera: **23.903 m<sup>2</sup>**

- Eraikinak hartzen duen azalera: **8.587 m<sup>2</sup>**

**8.587/23.903x100 = 35,9% > 30% BETETZEN DU**

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

- Sektorearen azalera: **23.903 m<sup>2</sup>**

Zuzkidura publikoak: 12% 23.903 = **2.868 m<sup>2</sup>**

- Berdeguneetarako: **3.690 m<sup>2</sup>** (Tokiko espazio libreen sistema: ibaiertza eta ibaiaren ondoko oinezkoentzako ibilbidea)

- Gainontzekoa: **2.230 m<sup>2</sup>** (Tokiko zuzkidura: Tokiko bideak eta aparkaleku publikoak)

**GUZTIRA: 5.920 m<sup>2</sup> > (12%) 2.868 m<sup>2</sup> BETETZEN DU**

### 7.2. 123/2012 DEKRETUA. HIRIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKOA BETETZEA

#### Artículo 9.

2. Landaretzarako:

**Zuhaitzak landatzea edo kontserbatzea: 10.702 m<sup>2</sup>/100 = 107 zuhaitz**

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

3. Aurreko paragrafoan adierazitako 79.3 artikuluan justifikatua.

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

### 7.3 JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LPS BETETZEA

#### a) Sektore baten gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua:

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

- Eraikinak hartzen duen azalera: **8.587 m<sup>2</sup>**

- Azalera garbia horizontala: **20.223 m<sup>2</sup>** (malda handiko eta jabari publiko hidraulikoko eremuak deskontatu dira)

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

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

- Sektorearen Sabai-azalera Eraikigarria (eraikigarritasun maximoa): **10.702 m<sup>2</sup>**

- Azalera garbia horizontala: **20.223 m<sup>2</sup>** (malda handiko eta jabari publiko hidraulikoko eremuak deskontatu dira)

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

#### b) Sektore baten interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako eraikuntzaren gutxieneko zuzkidura:

gutxienez sabai-azalera eraikigarriaren %3 enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendurako erabiliko da (bulegoak, ostalaritza, enpresa laguntzaileak, zerbitzu komunak eta abar); titulartasun publiko zein pribatukoa izan daiteke.

- Sektorearen Sabai-azalera Eraikigarria: **10.702 m<sup>2</sup>**

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

c) Sektore baten gutxieneko aparkaleku-zuzkidura: aparkaleku-plaza bat eraikitako 100 m<sup>2</sup> sabaiko; gutxienez plazen %20 sarbide publikoko bide-sarean ezarriko dira.

- Sektorearen Sabai-azalera Eraikigarria: **10.702 m<sup>2</sup> (solairuarteak barne)**

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

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

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

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

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA.  
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

DOK A. MEMORIA

- Sektorearen azalera gordin Osoa: **23.903 m<sup>2</sup>**

Zuzkidura publikoak (espazio libreak eta ekipamenduak):  $15\% \cdot 23.903 = 3.585 \text{ m}^2 < 4.207 \text{ m}^2$  (espazio libreak eta tokiko zuzkidurak). **BETETZEN DU**

## 8. INGURUMEN-TXOSTEN ESTRATEGIKOA

---

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

Hala, ITEk honako hau dio:

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

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

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

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

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

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

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

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

D o k A . M E M O R I A

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

Eraikin berriak: eraginkortasun energetiko handiena bilatuz diseinatuko dira

Komenigarria Jasangarritasun energetikoaren azterketa, gomendioa.

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

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

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

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

10. Kalitate akustikoa: dokumentuaren Azterketa Akustikoa betetzea.

## 9. LURZORUEN KUTSADURA

---

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

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

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

*23. artikulua. Lurzoruaren kalitatearen deklarazioaren kasuak.*

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

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

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

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA.  
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

DOK A. MEMORIA

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

## 10. UHOLDE-ARRISKUA ETA ERAIKUNTZAREN ERRETIROAK

---

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

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

## 11. AZTERKETA AKUSTIKOA

---

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

## 12. KUDEAKETA

---

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

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

Bestalde, eremuaren urbanizazio-maila nahikoa da ezarritako eraikigarritasunaren zerbitzurako.

2023ko abendua  
Amaia Albeniz Goikoetxea  
Ainhoa Guerras Alfonso  
**Hiri.Dunak estudioa**