

# URTESABEL-AZPI 2.SEKTOREko PLAN PARTZIALA

## ZALDIBIAko HAPO



### HIRIGINTZA DOKUMENTUAREN ZIRRIBORROA

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

Hirigintza: HiriDunak estudioa



Juridikoa: Fulgencio Carlos Gutiérrez-Solana



# HIRIGINTZA DOKUMENTUAREN ZIRRIBORROA

## MEMORIA

---

1. ENKARGUA
2. HIRIGINTZA AURREKARIAK ETA EGUNGO EGOERA
3. PLAN PARTZIALAREN HELBURUAK
4. PROPOSATUTAKO ALTERNATIBAK
  - 4.1. 0. Aukera
  - 4.2. 1. Aukera
  - 4.3. 2. Aukera
5. LURZORUEN KUTSADURA
6. UHOLDE-ARRISKUA ETA ERAIKUNTZAREN ATZERAPENAK
7. AZTERKETA AKUSTIKOA

## PLANUAK

---

- 01 INDARREAN DAGOEN HAPO
- 02 0 AUKERA
- 03 1 AUKERA
- 04 2 AUKERA

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

### I N G U R U M E N . E B A L U A Z I O E S T R A T E G I K O A R E N H A S I E R A K O E S K A B I D E A

#### 1. ENKARGUA

Zaldibiako udalerriko 2 Sektorea\_Urtesabel-Azpiko Plan Partzialaren ingurumen-tramitazioa hasteko dokumentuaren parte izango den hirigintza-dokumentuaren zirriborro hau idatzi da.

Plan partzial hori dagokion sektorean antzemandako beharrei erantzuteko egiten da, eta lehentasunezko helburua sektorea berrantolatzea eta urbanizazio egokiago bat egitea da. Horretarako, lehentasunezkoa da sektoreko eraikinak antolamenduz kanpoko klasifikaziotik ateratzea, udalerriko HAPOn horrela kalifikatu baitziren.

Zaldibiako Udalak HIRIDUNAK ESTUDIOA S.L.P hirigintza eta arkitektura taldeari eskatu dio lan hau egitea eta horrela gauzatu da.

Dokumentazio hau prestatzeko lanetan aktiboki parte hartu du Ambientalia 21 ingurumen-aholkularitzako Sergio Gallego Mazaríasek. Berak egin du ingurumen-dokumentu estrategikoa.

Era berean, Fulgencio Carlos Gutiérrez – Solana hirigintza-abokatuak, aholkulari juridiko gisa, parte hartzen du dokumentu hau idazteko prozesuan.

#### 2. HIRIGINTZA AURREKARIAK

##### 2.1 Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO)

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

Indarrean dagoen HAPON, aipatutako eremua lurzoru urbanizagarri industrialaren sektore gisa sailkatuta dago, zehazki, 2 Sektorea-Urtesabel-Azpi. Sektore honetan, egungo eraikinak antolamendutik kanpo uzten ditu HAPO honek.

Hirigintza-fitxak, 2. sektorerako, honako hirigintza-parametro hauek ezartzen ditu:

- 23.903 m<sup>2</sup>-ko azalera du guztira.
- Sektorean dauden eraikin guztiak antolamenduz kanpo geratzen dira.
- Gehienez 15.000m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna ematen zaio, solairuarteak barne.
- Eremu osorako erabilera egokia industria erabilera da. Erabilera onargarri bezala hirugarren sektorekoak onartzen dira.

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

### I N G U R U M E N . E B A L U A Z I O E S T R A T E G I K O A R E N H A S I E R A K O E S K A B I D E A

- Komunikazioetarako Sistema orokorr bat sartu da, sektorea Urtesabel auzorantz zeharkatzen duen errepidea.
- Sektorearen mugak ezartzean, hiri-lurzoru finkatuko barne-partzela bat kanpo geratu da.
- Sektorea garatzeko zenbait zehaztapan sartu dira, eta horien artean nabarmentzekoak dira hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua nahitaez betetzea eskatzen dituenak. Honela ibaiaren ezkerraldea babestera bideratutako espazio libreen tokiko sistema izango da sektore osoan.
- Kutsatutako lurzoruei buruzko zehaztapanak, azterketa akustikoa eta lurraldea antolatzeko tresnei arreta jartzea ere ~~sartzen~~ aurkezten dira. Horien berri emango dugu hurrengo ataletan.
- Ebaluazio estrategikoari dagokionez kontuan hartu beharreko gaiak, batez ere, ibaiaren eta ibaiertzaren babesari buruzko gaiak izango dira.

Sektoreko eraikin guztiak antolamendutik kanpo daudenez, HAPOko 2 Sektore-Urtesabel-Azpiko hirigintza-fitxak honako justifikazio hau ematen du:

*HAPO honek aztertzen dituen Arau Subsidiarioek, sektore honen barnean hartutako lurzorua 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 ezudla multzoko ideia baten sartuta.*

*Antolamendu unitario bat ez egotearen aragozpenek eremua pixkanaka degradatzea eragin dute, zenbait partzela zabartuz. Egoera horretan, Planak industriako lurzoru urbanizagarriko sektore bat mugatzen du esparru honetan, Plan Partzial baten bitartez esparrua garatzeko behar diren egitura-zehaztapenekin. Zehaztapan hauen arabera, bizitegi-erabilera onargarri gisa ezabatzen da, eta ibaiaren ezkerraldearen ingurumena babesteko jarraibideak finkatzen dira.*

### 2.2. Egungo egoera

Gaur egun, egoera ekonomikoa aldatu egin da eta zenbait jarduera orain martxan daude. Jarduera hauek jasotzen dituzten eraikinak antolamenduz kanpo egoteak segurtasun juridiko falta handia dakar sektore honetara.

Orduan, gaur egungo egoera ikusita eta sektorean dagoen urbanizazioaren egoera ere kontuan izanda, badirudi eraikinak antolamendutik kanpo uzteak ez duela zentzu handirik. Antolamenduz kanpo egoteak antolamendu xehatu berri bat egin eta eraikuntza berriak egiteko egun aktibo dauden eraikinak guztiz

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

### I N G U R U M E N . E B A L U A Z I O E S T R A T E G I K O A R E N H A S I E R A K O E S K A B I D E A

eraitsi behar izatea ekarriko bai luke. Kostu ekonomikoak izugarriak izango lirateke, gainera eraikinak ez daude egoera txarrean. Beste alde batetik ere aipatu behar da urbanizazioa ere ez dagoela oso egoera txarrean.

### 3. PLAN PARTZIALAREN HELBURUAK

Aurreko atalean azaldutako guztiagatik, eta egungo baliabideen aprobetxamenduaren eta iraunkortasunaren ikuspegia kontuan hartuta, EZ da egokia ikusten sektore osoa eraistea. Aurrez aipatu dugun bezala eraikuntzak eta urbanizazioa ez daude egoera txarrean. Beraz, Otik antolamendu berri bat egiteko beharrezkoa litzatekeen baliabide eta energiaren gastuak kontuan hartuta, ez dago hori egin beharra justifikatzen duen arrazoirik.

Horrela, Zaldibiako Udalak dokumentu hau eskatu du jasangarritasunaren eta ingurumeneren ikuspuntua txertatuz konponbideak garatu ahal izateko. Honela hirigintza-fitxan azaldutako zehaztapenak garatzearekin batera, tokian antzemandako beharrei erantzuteko proposamen (errealista ) bat egin nahi da.

Jarraian, Plan Partzial honen helburu orokorrak eta zehatzak azalduko dira.

#### HELBURU OROKORRAK:

- Sektorea iraunkortasun-irizpideen arabera berrantolatzea, lehendik dauden eraikinak mantenduz.
- Sektorearen, ibaiaren ezker aldeko babesteko, urbanizazio egokia egitea.
- Eremuko sarbideak eta aparkalekuak ordenatzea.

#### HELBURU ZEHATZAK:

- Eraikinak antolamenduz kanpoko figuratik ateratzea, aprobetxamendua horietako bakoitzean gaur egun eraikita dagoen moduan finkatuz.
- Sektorea zeharkatuz, Urtesabel auzora igotzen den errepidea SO bezala sailkatzea.

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

### I N G U R U M E N . E B A L U A Z I O E S T R A T E G I K O A R E N H A S I E R A K O E S K A B I D E A

- Ibai-ertzean espazio libreetako lurzoruak sailkatzea, ibaiaren ertza babestu ahal izateko
- Uraren arloan dauden zehaztapenak betetzeko baldintzak ezartzea.
- Eremuko lurzoru kutsatuen gaia kudeatzeko moduak ezartzea, eraikinak ez direla eraitsiko kontuan hartuta.
- Zarataren arloan indarrean dagoen araudira egokitutako azterlan akustiko berri bat egitea. Horrek, egungo eremuaren egoera ezagutzeko aukera emango digu, beharrezkoa izanez gero, horri buruzko neurri zuzentzaileak ezartzeko aukera jasoaz.
- Ordezkapen-araudi bat idaztea. Araudi horretan, gaur egun dagoen eraikin bat eraitsiz gero, eraikin berriak bete beharko ditun baldintza sektorial guztiak ezarriko dira.

#### 4. PROPOSATUTAKO ALTERNATIBAK

Aurreko ataletan azaldu den bezala, Plan Partzial honek eremuan dauden eraikinen antolamendua jasotzen du, gaur egun dauden moduan, dagoen aprobetxamendua bere horretan finkatuz.

Horretarako, ordezkapen-araudi bat idatziko da, eta, bertan, eraikin berri bat eraikitzeke dauden eraikinetako edozein eraitsiz gero, premisa sektorialak eta nahitaezko gutxienekoak ezarriko dira. Egitate hori proposatzen diren hiru aukeretakoz ezartzen da.

Azaldu diren muga eta egorak kontutan harturik, ekonomikoki bideragarriak diren 3 aukera proposatzen dira. Adierazi behar da ez dagoela alde handirik haien artean; izan ere, esan dugun bezala, eraikinen antolamendua berbera da 3 alternatibetan, gaur egun bertan duaden eraikinak baitira.

##### 4.1.0 Alternatiba:

Alternatiba honek indarrean dagoen HAPOaren aurreko Arau Subsidiarioetan jasotako lurzoruen kalifikazioa proposatzen du.

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

### I N G U R U M E N . E B A L U A Z I O E S T R A T E G I K O A R E N H A S I E R A K O E S K A B I D E A

Arau subsidiarioetaraino joan behar izan da; izan ere, indarrean dagoen HAPOk lurzoru urbanizagarri industrialeko sektore gisa sailkatzen du eremua, lurzoru guztiak kalifikatuz eta antolamendu xehaturik gabe utziz, garapen-plangintzaren zain. Hau da, Plan Partzialaren zain.

Hala, alternatiba honetan espazio libre gisa kalifikatzen da ibai ertzaren zati bat, eta eremuaren ezkeraldea espazio libre gisa kalifikatu gabe uzten da. Tokiko bideen zati bat ere ezartzen da

#### **4.2. 1 Alternatiba:**

Aukera honek HAPOren aurretik, 0 alternatiban, genuen kalifikazioa jasotzen du, eta, gainera, ibai ertz osoaren zortasun-eremua, hau da, lehen 5 metroak espazio libre bezala kalifikatzen ditu. Ekintza honen bidez, ibaiaren ertz osoa babestuta dago lehen metroetan, eta proposatutako helburuak lortzen laguntzen dugu.

#### **4.3. 2 Alternatiba:**

Alternatiba horrek espazio libreen kalifikazio ahalik eta handiena diseinatzen du, ibilbide osoan ibaiaren ezkeraldea babesteko, ibaiari lekua emanez.

Urbanizazio berri bat ere diseinatu da tokiko bideari dagokionez. Espazio libreen helburuekin bat egingo du honek eta, aldi berean, eraikin guztietarako sarbide egokia emango da.

Diseinu organikoago bat egitea izan da saiakera, hirigintza-erabileren kalifikazioek bat egin dezaten eta garatu beharreko helburuekin bat datorren antolamendu xehatua marraztu dadin.

## **5. LURZORUEN KUTSADURA**

HAPOren hirigintza-fitxan ezartzen denez, sektore hori kutsatuta egon daitekeen lurzoru baten gainean dago, eta "Plan Partzialean aurreikusten den jarduketa gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpena eskatuko da. Plan Partzialak eskakizun hori jaso beharko du."

Esan bezala, sektorearen garapenak ez du ekarriko erabilera urbanistikoaren aldaketarik. Sektoreak industria-erabilera izaten jarraituko du, honela ez da eremu osoko lur-mugimendu orokorrik egingo, eraikinak finkatuta eta jarduerarekin baitaude gaur egun.



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

### I N G U R U M E N . E B A L U A Z I O E S T R A T E G I K O A R E N H A S I E R A K O E S K A B I D E A

Bestalde, gure ustez, sektore honen garapenak **lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluko** ingurumen-adierazpenaren kasuetako bat ere ez du barne hartzen.

*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 lurzuruan substantzia kutsatzaileak daudelako zantzu oinarrituak.*

*f) Lurzoruaren jabe edo edukitzaille diren pertsona fisiko edo juridikoek eskatzea.*

Testuinguru horretan, eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Sailarekin ahoz adostu ondoren, Plan Partzialak Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenaren eskakizuna jasoko du, eraispen eta eraikuntza berrien kasuan, egungo eraikinetan jarduera handitu edo aldatzen bada, edo lur-mugimendu adierazgarriren baten kasuan.

## 6. UHOLDE-ARRISKUA ETA ERAIKUNTZAREN ATZERAPENAK

Proposatzen diren 3 aukerek Uraren Euskal Agentziaren (URA) dokumentazioaren uholde-arriskuko eremuetatik kanpo uzten dituzte eraikin guztiak, eraikin baten eremu txiki bat izan ezik. Eremu txiki hori, 5 m<sup>2</sup>koa da, eta T-500 eremuan kokatzen da, betiere jabari publikotik kanpo.

Aipatzekoa da, halaber, eraikin berrietarako 12 metroko atzerapen-lerroak eraikinen zati bat bere eraginpean uzten duela.

Ildo horretan, eta URAko langile teknikoekin ~~bat~~ adostuta, ordezkapen-ordenantza bat garatuz, egungo eraikuntzak finka daitezke. Ordenantza horretan, erretiro-lerroaren barruan dagoen egungo eraikin bat eraitsiz gero, eta eraikin berri bat eraikiz gero, eraikuntza berriak eraikin berrietarako araudi sektorialean zehaztutako atzerapenak errespetatu beharko ditu.

## 7. AZTERKETA AKUSTIKOA

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

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

Zarataren arloko araudi berrira egokitutako azterlan akustiko berria egin da eta dokumentu honi erantsi zaio.

2023ko martxoaren 3

Amaia Albeniz Goikoetxea  
Hiri.Dunak estudioa

44611607  
W AMAIA  
ALBENIZ (R  
B95764270  
)

Firmado digitalmente por  
44611607W AMAIA ALBENIZ (R:  
B95764270)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=Reg48001 /  
Hoja:BI-64252 /Tomo:5459 /  
Folio:22 /Fecha:09/05/2014 /  
Inscripción:1,  
• serialNumber=IDCES-44611607W,  
givenName=AMAIA, sn=ALBENIZ  
GOICOECHÉA, cn=44611607W  
AMAIA ALBENIZ (R: B95764270),  
2.5.4.97=VATES-B95764270, o=HIRI.  
DUNAK ESTUDIOA SOCIEDAD  
LIMITADA PROFESIONAL, c=ES  
Fecha: 2023.03.27 13:20:53 +02'00'

**LURZORURAREN SAILKAPENA**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**  
**KALIFIKAZIO GLOBALA**  
**CALIFICACIÓN GLOBAL**

- Hiri lurzuraren mugapena  
Limite del suelo urbano
- Hiri lurzuruko eremuak  
Áreas en suelo urbano
- A.10 Bizitegi-zonak  
A.10 Zonas residenciales
- B.10 Industria zonak  
B.10 Zonas industriales
- E. Komunikabide sistema orokorra  
E. Sistema general de comunicaciones
- E.11 Hiriarteko bideak  
E.11 Vías interurbanas
- E.12 Hiri bide nagusiak  
E.12 Vías urbanas principales
- E.13 Oinezko bizikletentzako bideak  
E.13 Vías peatonales y ciclistas
- E.40 Landa bideak  
E.40 Caminos rurales
- F.10 Espazio libreak sistema orokorra  
F.10 Sistema general de espacios libres
- G.10 Ekipamendu komunitario sistema orokorra  
G.10 Sistema general de equipamiento comunitario
- ⊗ Eliza (privatua) / Iglesia (privado)
- ⊗ Frontoia (publikoa) / Frontón (público)
- ⊗ Udaletxea (publikoa) / Ayuntamiento (público)
- ⊗ Hilerria (publikoa) / Cementerio (público)
- ⊗ Osasun zentroa (publi) / Centro de salud (púb)
- ⊗ Kulturetxea (publikoa) / Casa de cultura (púb)
- ⊗ Ikastola (publikoa) / Ikastola (público)
- Lurzoru urbanizagarriaren mugapena  
Limite del suelo urbanizable
- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak  
Sectores de suelo urbanizable
- B.10 Industria zonak  
B.10 Zonas industriales
- E. Komunikabide sistema orokorra  
E. Sistema general de comunicaciones
- E.12 Hiri bide nagusiak  
E.12 Vías urbanas principales
- C.10 Hirugarren sektoreko zonak  
C.10 Zonas terciarias

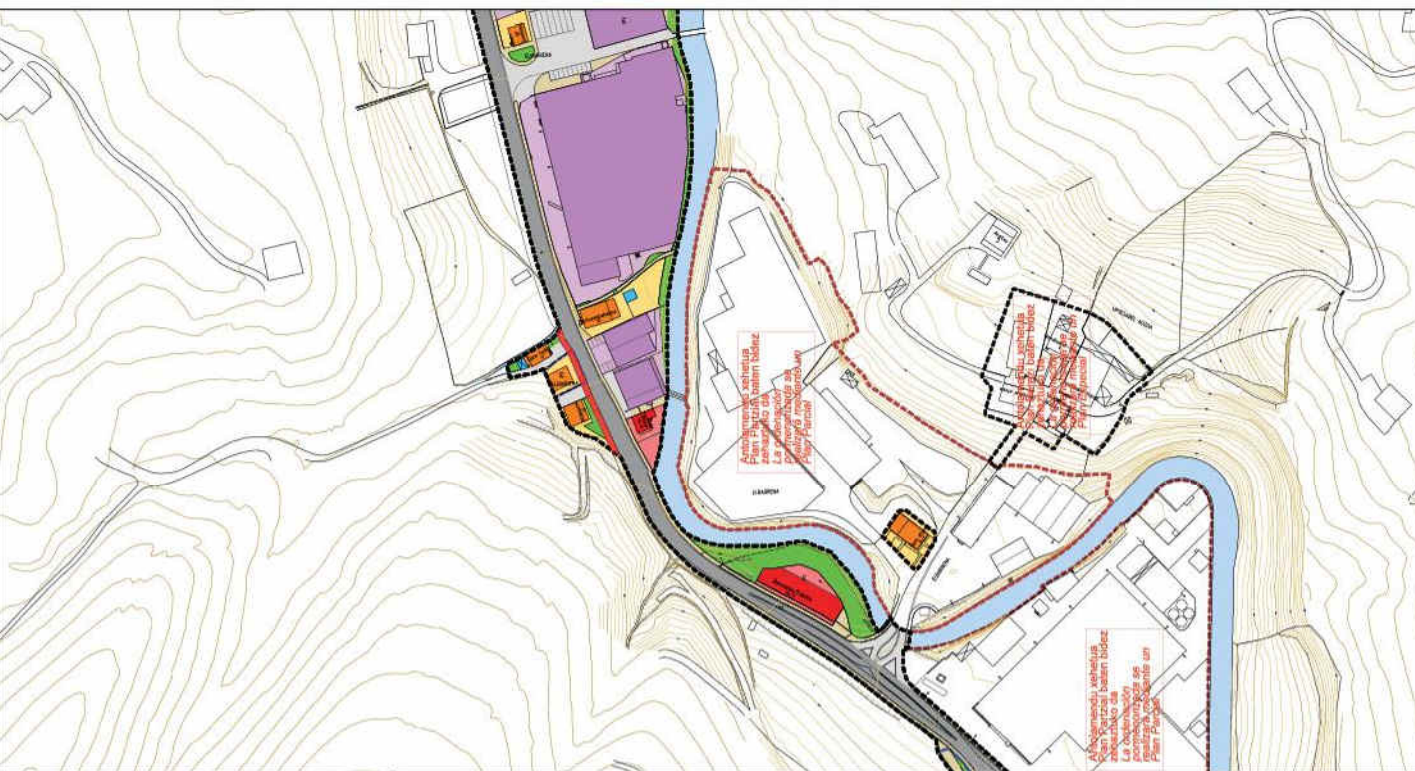
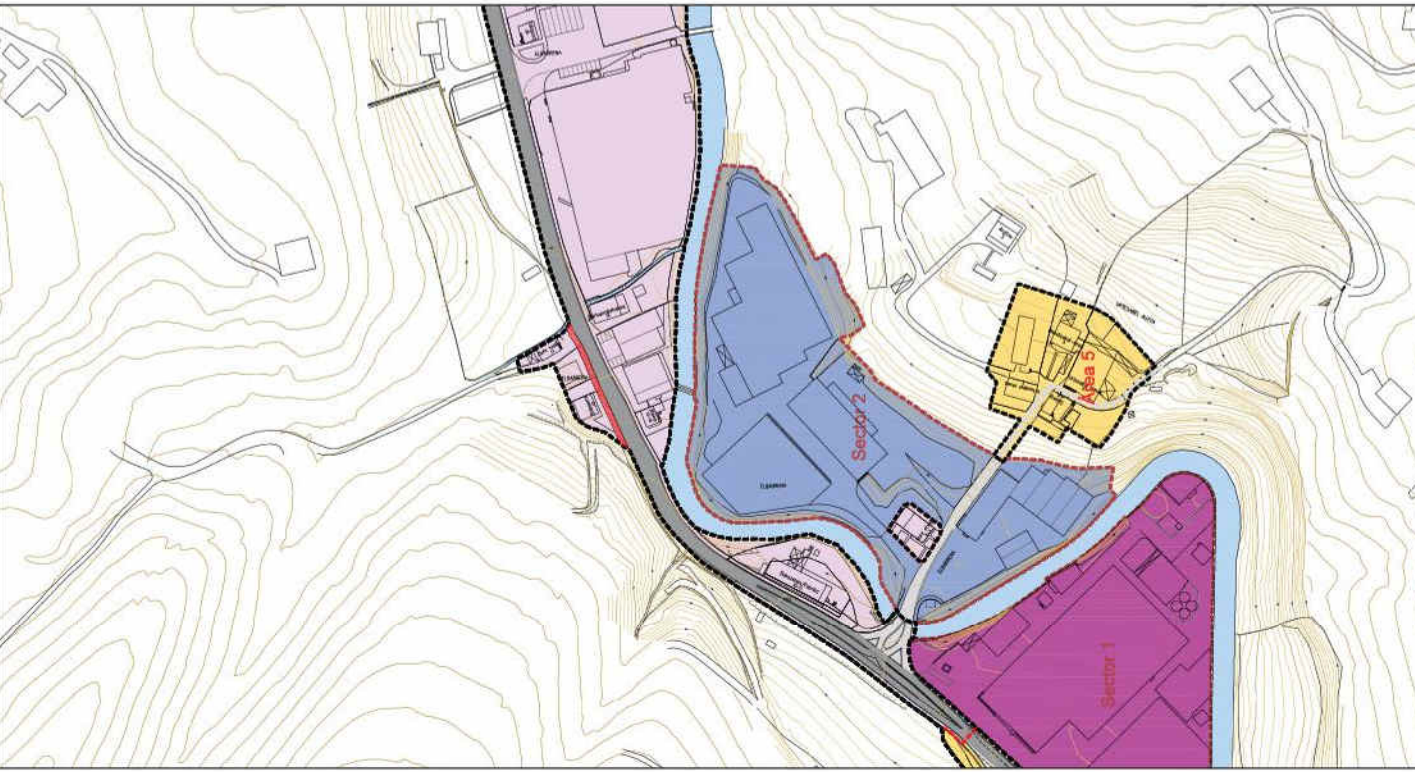
**KALIFIKAZIO ZEHATUA**  
**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- a. Parcelas de uso residencial  
a. Bizitegi-erabilera-ko partzeak
- Erakuntza irekia (a.10)  
Edificación abierta (a.10)
- Garpen bikoitza erakuntza (a.20)  
Edificación en bajo desarrollo (a.20)
- Etxebizitzaren aldameneko erakuntza (a.30)  
Edificaciones anejas a vivienda (a.30)
- Industria-erabilera (b.10)  
Uso industrial (b.10)
- Merkataritza-lokale erakiri osoan / beheko oinarri (c.10)  
Local comercial en toda la edificación / en planta baja (c.10)
- Hiriarteko bideak (e.11)  
Vías interurbanas (e.11)
- Ibilgailuentzako bideak (e.12)  
Vías rodadas (e.12)
- Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)  
Vías peatonales y aceras (e.131)
- Bidegorria (e.132)  
Cami bici (e.132)
- Erabilera partekatuko bideak (e.133)  
Vías de coexistencia (e.133)
- Berdeguneak (f.20)  
Zonas verdes (f.20)
- Erabilera publikorako zortasuna (ef.0)  
Servidumbre de uso público (ef.0)
- g. Ekipamendu komunitario partzeak (g.10)  
g. Parcelas de equipamiento comunitario (público)
- 8. Balainizunekoak / Polivalente (g.10)
- 9. Balainizunekoak / Polivalente (g.10)
- Eremu tradizionalaren mugapena  
Delimitación del área tradicional

**LURZORURAREN SAILKAPENA**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

- Hiri lurzuraren mugapena  
Limite del suelo urbano
- Lurzoru urbanizagarriaren mugapena  
Limite del suelo urbanizable

- Erakuntzak  
Edificios
- Ibai-ibilgia  
Curso fluvial
- Topografia  
Topografía



**EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK**  
determinaciones correspondientes a la planificación estructural

- ▬▬▬▬▬ LURZORUAREN SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagarri sektorializatua / Sectorización urbanizable del terreno
- 23.903m<sup>2</sup> SEKTORIEAREN AZALERA / SUPERFICIE DEL SECTOR
- 10.702m<sup>2</sup> HIRIGINTZA-ERAKIGARRITADURA (SOLAIQUARTEROKAK BARNE) / DENSIFICACIÓN URBANÍSTICA (INTERIORES INCLUIDAS)
- 8.507m<sup>2</sup> ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA / SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
- 2.115m<sup>2</sup> DIGARRER, SOLAURIKIAK ETA SOLAIQUARTERAK / VEREDERAS, PLANTAS Y QUARTERES

**ZONAKATZE XEHAKATUA (II.6 planotik, NNSS-en 2. aldaketa)**  
zonificación patrimonializada (del plano II.6, 2ª modificación NNSS)

- 5500 HIRI BIDEAK / 5500 VIARIO
- ESPAZIO LIBREAK / ESPACIOS LIBRES
- HIRI BIDEAK / VIAS URBANAS

**AZALERAK**  
superficies

- 588m<sup>2</sup>
- 1.852m<sup>2</sup>
- 1.038m<sup>2</sup>
- 4.178m<sup>2</sup> OGUETIRA / TOTAL



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

HIRIGINTZA DOKUMEN LUAREN 2. ENB. BERRIA  
REVISIÓN DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO

PROIEZIOA-HAZIAREN DOKUMENTUA  
DOCUMENTO INICIO PROCESO MITO

2023 martxo

**P. 02**  
e-17 / 250

ALTERNATIBA 0  
ALTERNATIVA 0



**EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK**  
 determinaciones correspondientes a la planificación estructural

- ▬ **LURZORUAREN SAILKAPENA:** Lurzoru urbanizagari sektoriala / Sectorial urbanized ground
- 23.903m<sup>2</sup>** **SEKTORIEAREN AZALERA** / **SUPERFICIE DEL SECTOR**
- 10.702m<sup>2</sup>** **HIRIGINTZA-ERAKIGARRITADURA (SOLAIQUARTEROKAK BARNE)** / **COEFICIENTE DE OCUPIACION URBANISTICA (INTERIORES INCLUIDAS)**
- 8.507m<sup>2</sup>** **ERAKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA** / **SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION**
- 2.115m<sup>2</sup>** **DIGARRER, SOLAIBIAK ETA SOLAIQUARTERAK** / **PLANTAS Y VERTICEDOS**

**ZONAKATZE XEHKATUA**  
 zonificación patrimonializada

- SS00 HIRI BIDEAK** / **SS00 VIARIO**
- ESPAZIO LIBREAK (libari gubirioe ere)** / **ESPACIOS LIBRES (también con libre gestión)**
- HIRI BIDEAK** / **VIAS URBANAS**

**AZALERAK**  
 superficies

588m <sup>2</sup>
2.902m <sup>2</sup>
1.938m <sup>2</sup>
<b>5.428m<sup>2</sup> GUTIRA</b> / <b>TOTAL</b>



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

HIRIGINTZA DOKUMEN LUEN 2. EN 2019 BERRIA  
 BORRADOR DEL DOCUMENTO URBANISTICO

PROIEKTAZIO-MAJESTRATU DOKUMENTUA  
 DOCUMENTO INICIO PROCESO MAJESTRATU

2023 martxo

**P. 03**  
 e-17 FS-0

**ALTERNATIBA 1**  
**ALTERNATIVA 1**



**EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK**  
determinaciones correspondientes a la planificación estructural

- LURZORUAREN SAILKAPENA: Lurzoru urbanizagari sektoriala / Sectorio urbanizable sectorizado
- 23.903m<sup>2</sup> SEKTORIEAREN AZALERA / SUPERFICIE DEL SECTOR
- 10.702m<sup>2</sup> HIRIGINTZA-ERAKIGARRITADURA (SOLAIARTERKOAK BARNE) / ORGANIZACIÓN URBANÍSTICA (INTERIORES INCLUIDAS)
- 8.507m<sup>2</sup> ERAIKUNTZAREN OKUPAZIOAREN AZALERA / SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
- 2.115m<sup>2</sup> BIGARRER, SOLAIBIAK ETA SOLAIHARTZEAK / SEGUNDA PLANTAS Y VERTICAJES

**DOTAZIOAK**

dotaciones

- 5500 HIRI BIDEAK / 5500 VÍAS URBANAS
- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA / SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA (jabari publikoa) / SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (dominio público)
- TOKIKO DOTAZIOA / DOTACIÓN LOCAL
- TOKIKO BIDEAK / VÍAS LOCALES

**AZALERAK**

superficies

588m <sup>2</sup>	
2.266m <sup>2</sup>	4.514m <sup>2</sup>
2.248m <sup>2</sup>	
955m <sup>2</sup>	
1.433m <sup>2</sup>	
7.480m <sup>2</sup> GUTXIRA / TOTAL	



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

HIRIGINTZA DOKUMENTUAREN 2. ENB. BERRIA  
REVISIÓN DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO

PROIEKTUA HAZI BERRI DOKUMENTUA  
DOCUMENTO INICIO PROCESO NTO

2023 martxo

P. 04  
- 17 / 250

ALTERNATIBA 2  
ALTERNATIVA 2

