

Usurbilgo Udala



**USURBILGO HIRI HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU
SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA
PUNTUALA: A-78 (TE) ZAPATEGI**

**03 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE
USURBIL: A-78 (TE) ZAPATEGI**

HASIERAKO ONESPENA / APROBACION INICIAL

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA / OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

A DOKUMENTUA: MEMORIA INFORMATIBOA ETA JUSTIFIKATIBOA **/ DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

A DOKUMENTUA: MEMORIA INFORMATIBOA ETA JUSTIFIKATIBOA / DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AURKIBIDEA / INDICE

1. ALDAKETAREN XEDEA / **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**
2. ALDAKETAREN EREMUA / **ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**
3. ALDAKETAREN LANKETA ESPARRU OROKORRA / **MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**
 - 3.1. INDARREAN DEN PLANEAMENDUA / **PLANEAMIENTO VIGENTE.**
 - 3.2. ALDAKETA DOKUMENTU HONEN AURREKARIAK / **ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN.**
 - 3.3. DOKUMENTUAREN TRAMITAZIOAN EGINDAKO TXOSTEN SEKTORIALAK / **INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN LA TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.**
 - 3.4. ONARTUTAKO HIRIGINTZA HITZARMENA/ **CONVENIO URBANÍSTICO APROBADO.**
4. ALDAKETAREN LANKETA ESPARRU LEGALA / **MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**
 - 4.1. LURRALDE ANTOLAMENDUARI ETA HIRIGINTZARI DAGOKION LEGEDIA / **LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**
 - 4.2. OINARRIZKO LEGEDIA / **LEGISLACIÓN BÁSICA.**
 - 4.3. SEKTOREKAKO LEGEDIA / **LEGISLACIÓN SECTORIAL.**
 - 4.4. INDARREAN DIREN LURRALDE ANTOLAMENDU TRESNAK / **HERRAMIENTAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES.**
5. DOKUMENTUAREN EDUKIERA SUSTANTIBOA / **CONTENIDO SUSTANTIVO DEL DOCUMENTO.**
6. DOKUMENTUAREN EDUKIERA FORMALA / **CONTENIDO FORMAL DEL DOCUMENTO.**
7. DOKUMENTUAREN IZAPIDETZEA / **TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.**
8. A-78 ZAPATEGI EREMUAREN EGUNGO EGOERA / **SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO A-78 ZAPATEGI.**
 - 8.1. LURRALDEAREN EZAUGARRIAK / **CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.**
 - 8.2. EGUNGO ERABILERAK / **USOS EXISTENTES.**
 - 8.3. EGUNGO ERAIKINAK / **EDIFICACIONES EXISTENTES.**
 - 8.4. EGUNGO AZPIEGITURAK / **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**
 - 8.5. LURRAREN JABEGO EGITURA / **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

9. EREMUARI ERAGITEN DIOTEN BALDINTZA SEKTORIALAK / **CONDICIONANTES SECTORIALES QUE AFECTAN AL ÁMBITO.**
 - 9.1. LUR KUTSATUAK / **SUELOS CONTAMINADOS**
 - 9.2. ORIA IBAIAREN ERAGINA / **AFECCIÓN DEL RÍO ORIA.**
 - 9.3. GI-3138 ERREPIDEAREN ERAGINA / **AFECCIÓN DE LA CARRETERA GI-3138**
 - 9.4. BIDEGORRI SAREA / **RED DE VÍAS CICLISTAS**
 - 9.5. AKUSTIKA / **ACÚSTICA**
 - 9.6. INGURUMENA / **MEDIO AMBIENTE.**
 - 9.7. GENERO IKUSPEGIA / **PERSPECTIVA DE GÉNERO.**
 - 9.8. IRISGARRITASUNA / **ACCESIBILIDAD.**
10. ALDAKETA PROPOSAMENAREN HELBURU ETA IRIZPIDE NAGUSIAK / **CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**
 - 10.1. ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE NAGUSIAK / **OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.**
 - 10.2. ANTOLAMENDU AUKERAK ETA AUKERATUTAKO SOLUZIOA / **ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN PLANTEADAS Y ELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADECUADA.**
 - 10.3. ANTOLAMENDU BERRIAREN DESKRIBAPENA / **DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**
11. ERAIKIGARRITASUNA ETA ZUZKIDURA ESTANDARREI DAGOKIEN BETEBEHARREN JUSTIFIKAZIOA / **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE EDIFICABILIDAD Y DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.**
 - 11.1. ERAIKIGARRITASUNA / **EDIFICABILIDAD.**
 - 11.2. OIN OKUPAZIOA / **OCUPACIÓN EN PLANTA.**
 - 11.3. ZUZKIDURA ESTANDARRAK / **ESTÁNDARES DOTACIONALES.**
12. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA PARTEHARTZEA / **LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**
13. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA GENERO IKUSPEGIA / **LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**
14. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA IKUSPEGI LINGUISTIKOA / **LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LA PERSPECTIVA LINGÜÍSTICA.**
15. INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOA ETA ERAGIN AKUSTIKOAREN AZTERLANA / **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**
16. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA IRISGARRITASUN BALDINTZEN SUSTATZEA / **LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**

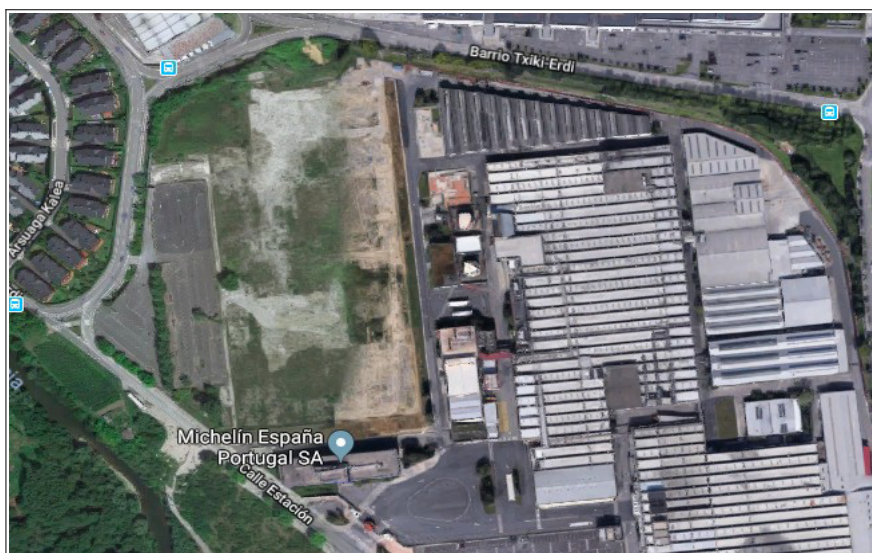
A DOKUMENTUA: MEMORIA INFORMATIBOA ETA JUSTIFIKATIBOA / DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ALDAKETAREN XEDEA

Arauen Aldaketa dokumentu honen helburua da Usurbilgo Hiri antolamenduko Arauen Testu Bateginak A-78 (TE) ZAPATEGI eremurako finkatutako zehaztapenak berrantolatzea bi eremuetan banatuz.

Alde batetik, egun MICHELÍN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A.ren jarduera kokatuta dagoen hiri-lurzoru finkatuaren eremuari eragiten dio, egungo Arau Subsidiarioetako A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren zati bat hartzen dutenak eta Arau Aldaketa hau behin betiko onartzean A-78 (TE) MICHELIN eremua osatuko dute. Helburua bertan kokatzen den MICHELÍN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A.ren eraikin eta jarduera finkatzea da.

Eta bestetik, hiri-lurzoru ez-kontsolidatuko eremu berria, egungo AASSetako A-78 (TE) ZAPATEI eremuari GI-3138 errepideko eta Oria ibaiaren erriberetako lursailak gehitu eta Arau Aldaketa hau behin betiko onartzean A-110 (TE) ZAPATEGI eremua osatuko dutenak.



2. ALDAKETAREN EREMUA

Indarrean diren Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arauen Testu Bateginak jasotzen duen A-78 (TE) ZAPATEGI eremua Usurbilgo udalerraren ekialdea kokatzen da, egun MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. enpresaren eraikuntzak eta jarduera kokatzen den lekuan. Hegoaldera eremu hau mugakide da Lasarte-Oria udalerriarekin. A-78 (TE) ZAPATEGI eremuak guztira 114.757,86 m²-ko azalera du gaur egun.

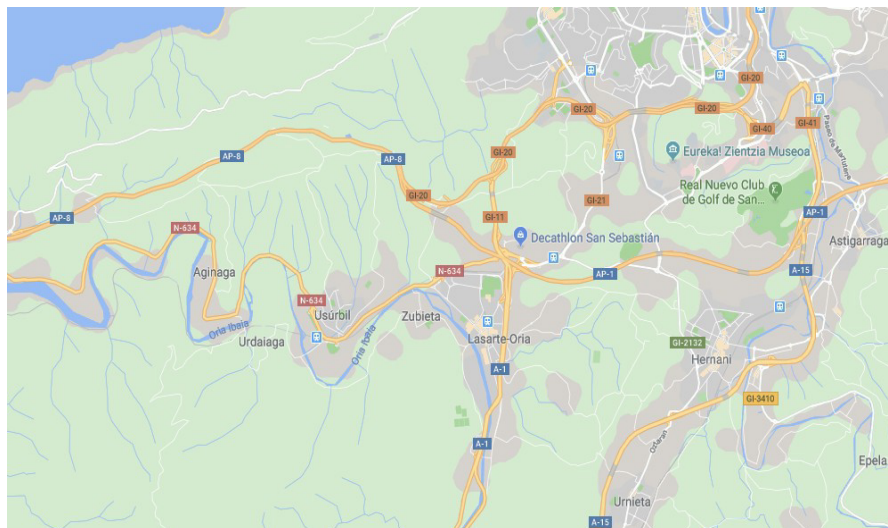
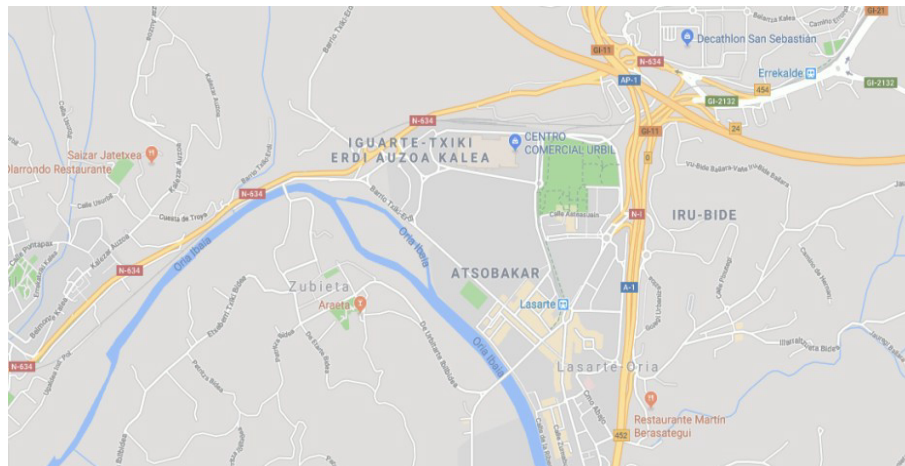
Eremuak GI-3831 errepidetik zuzeneko sarbidea du eta errepide horrek Lasarte-Oriako sarbidea ere ematen du. Iparraldean, errepideak eremuarekin egiten du muga Urbil merkataritza-gunerantz. Ekialdean Gipuzkoako Bizikleta Bideen Oinarritzako Sarearen zati diren oinezkoen eta bizikletentzako bideak daude, zehazki Donostia-Mutriku 2. ibilbidea, eremuaren hegoaldetik Lasarte-Oriako erdigunearekin lotzen duena.

Egungo eremuaren zati bat, ekialdean kokatzen diren 70.096,39 m²-k osatzen dutena, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. fabrikak okupatzen du eta gainontzeko azalera, 44.661,48 m² eraikuntzarik gabe dago, bere garaian enpresa berarenak ziren eraikinak eraitsi ostean.

Mendebaldera eremua ubide batek zeharkatzen du, iraganean URBIL merkatal-guneko urak bideratzeko balio izan zuenak. Gaur egun erreten hori erabat ubideratua dago nahiz eta emari haundirik ez dakarren.

Eremuaren ezaugarri nabarmenetakoa da iparraldeko mugaren (+27,00) - batez ere GI-3138 errepideari dagokionaren- eta eremuaren gainontzeko azaleraren (+16,50/ +18,00) arteko sestra aldaketa. MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. jardueraren sarbidetik GI-3138 errepidea oinarritzen den ezpondaraino perimetroan malda leunarekin lotzen da sestra aldaketa hori.

Eremuak, bere osotasunean, oinarritzko azpiegiturak ditu elektrindar hartuneei, komunikazioei, sarbide eta saneamenduari dagokionean. Zentzu horretan, aipatu beharra dago mendebaldean kokatutako garraio-elektrikoaren dorrea, aintzat hartu beharreko azpiegitura elementu bezala



3. ALDAKETAREN LANKETA ESPARRU OROKORRA

3.1. INDARREAN DEN PLANEAMENDUA

Usurbilgo udalerrian hiri antolamenduko plangintza orokorra jasotzen duen dokumentua osatzen du Usurbilgo Plangintzako Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspenaren Testu Bateginak. Berau 2013ko otsailean idatzia eta urte bereko maiatzaren 28ko osoko bilkuran onartua izan zen; 2013ko uztailaren 22ko Foru Agindu bidez argitaratzea adostu zelarik (GAO 172. zbkia. 2013-ko irailaren 10ekoa).

A-78 (TE) ZAPATEGI hirigintza eremuaren klasifikazioa hiri lurzorua da eta kalifikazioa industrial, non MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. merkataritza-enpresaren lursailak kokatzen diren. Indarren den Usurbilgo Arauen Testu Bateginak industriaren zabalpena ahalbideratzea eta Txikiardiko sarbidea hobetzea ditu helburutzat, honako hirigintza zehaztapenak finkatzen dituelarik:

Erabilera	Industrial eta beharrezko osagarria
Arearen azalera	114.062 m ²
Eraikuntzak betetako azalera (zabalpena barne)	78.212 m ²
Aparkaleku azalera lurrazalean	343 UN
Egungo eraikinen altuera eta profila	Daudenak
Zabalpenaren gehieneko altuera	7,5 m
Zabalpenaren gehieneko profila	PB+I
Eskuhartze Sistema	HITZARMEN SISTEMA

Gaur egun aipatu antolamendu eremu honetan bi hirigintza errealitate ezberdin topa ditzakegu: alde batetik, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. merkataritza-enpresak bere jardura garatzeko okupatzen dituen lurrak eta bestetik, eraikinik gabeko lurrak, hirigintza eraldatzea eskatzen dutenak.

Gauzak horrela, Testu Bateginak hirigintza parametro batzuk finkatzen ditu -eraikuntzak okupatutako azalera, arearen azalera, aparkaleku kopurua, ... e.a.- ,baina ez da hirigintza eraikigarritasunik zehazten, ezta egoera degradatuan dauden lur horientzako antolamendu xehakaturik ere.

Indarrean den A-78 (TE) ZAPATEGI hirigintza fitxa:



FICHA DE CARACTERISTICAS. (TEXTOS).

A-78 (TE) ZAPATEGI

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilitar la ampliación de una gran industria y mejorar el acceso desde Txikiardi.

2.- SUPERFICIES

Superficie del Área 114.062 m²
Superficie ocupada por la edificación
(ampliación incluida) 78.212 m²

3.- USOS

El uso será industrial y complementario necesario.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las actuales en la existente.

La altura máxima de la ampliación será de 7,5 m. y tendrá como máximo planta baja más una planta. En caso de necesitarse más altura por necesidad derivada del sistema productivo, se justificará.

5.- DOTACIONES

Nº de aparcamientos en superficie
343 UD

6.- ACTUACION

Se establece el sistema de concertación.

EZAUGARRIEN FITXAK (TESTUAK)

A-78 (TE) ZAPATEGI

1.- IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Industri mardul baten zabalpena ahalbideratzea eta Txikiardiko sarbidea hobetzea.

2.-AZALERAK

Arearen azalera: 114.062 m²
Eraikuntzak betetako azalera
(zabalpena barne) 78.212 m²

3.- ERABILERAK

Erabilera industrial eta beharrezko osagarria izango da.

4.- ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Dagoenean egungoak

Zabalpenaren gehieneko altuera 7'5 mkoa izango da eta gehienera beheko solairua gehi solairu bat izango du. Ekoizpen sistemaren ondorioz beste solairu bat beharra balitz, justifikatua izango da.

5.- ZUZKIDURAK

Aparkaleku azalera
lurrazalean 343 UN

6.- JARDUERA

Hitzarmen-sistema ezartzen da.

7.- GESTION

La gestión será de iniciativa privada.

8.- ORDENACION

Se declaran fuera de ordenación los elementos señalados en los planos de las fichas de características para este Área.

Cualquier intervención que se realice en este ámbito deberá cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, Apartado 6.8.8.5) y la Normativa establecida por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos (Apartado E.1. Normativa específica sobre zonas inundables).

Las zonas inundables para 10, 100 y 500 años de periodo de retorno y la Zona de Flujo Preferente vienen recogidas en el “Plano 1.5: Ordenación de márgenes: Aspectos de componente hidráulica, manchas de inundación” según la cartografía aportada por la Agencia Vasca del Agua-URA realizada en el marco del Estudio hidráulico del río Oria en el Término Municipal de Usurbil de fecha de octubre de 2012. Conjuntamente con esta cartografía se recogen como Anejo III de la Normativa los “criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad” que maneja esa Agencia, a observar sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de aguas.

Cualquier intervención que se realice en este ámbito deberá ser objeto de autorización, a tramitar ante la Administración Hidráulica, en su caso

7.- KUDEAKETA

Kudeaketa ekimen pribatukoa izango da.

8.- ORDENAZIOA

Ordenazioz kanpo deklaritzen dira Eremurako ezaugarrien fitxaren planoetan adierazitako elementuak.

Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Lurraldearen antolamendurako artezpideetako xedapenak (8. Kapitulua, 6.8.8.5 Apartatua) eta Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezartzen duen araudia (E.1. Apartatua Urpean gera daitezkeen zonei buruzko berariazko araudia) bete beharko dira.

“Ertzen antolamendua: hidraulikari buruzko alderdiak, uholde guneak 1.5. Planoa”-n 10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldiko uholdeak izan daitezkeen eremuak eta Lehentasuneko Fluxu-Eremua agertzen dira, URA-Uraren Euskal Agentziak emandako uholde-arriskudun eremuen kartografiaren arabera, Usurbilgo Udalerrian Oria ibaiaren jokaera hidraulikoa ezagutzeko azterlanaren barruan egina, 2012ko urriko data duena. Kartografia honekin batera, Araudiko III. Eranskinean Agentzia honek darabiltzan “Lurra erabiltzeko irizpideak, urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera” jasotzen dira, gorde beharko direnak nahiz eta uren arloko araudiak dioena ere derrigorrez bete beharko den.

Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Administrazio Hidraulikoaren baimena beharko da eta horretarako, azterketa hidraulikoa eta

sobre la base de un estudio hidráulico y ambiental para las actuaciones que supongan modificaciones del comportamiento hidráulico de los cauces. El estudio hidráulico deberá determinar en su caso las medidas adoptadas para garantizar la seguridad y para resolver las posibles afecciones sobre la inundabilidad en otros ámbitos urbanísticos situados tanto aguas arriba como aguas abajo.

ingurumen arlokoa egin beharko dira aurrez horrela badagokio ibilguetako uraren joan-etorrian nolabaiteko aldaketaren bat eragin dezaketen jardueretan. Azterketa hidraulikoak, dagokionean, segurtasuna ziurtatzen duten neurriak eta ibaian gora edo behera dauden beste hirigintzako eremuetan jaso daitezken uholde-arriskuen eraginei erantzuteko neurriak zehaztu beharko ditu.

Oria ibai ertzean kokatzen diren lurrak, indarrean diren Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, lurzoru ez urbanizagarria dira eta lurrazaleko uren babeserako kalifikazioa dute, 1.1. planoan jasotakoaren arabera.

Eremuaren iparraldera, iraganean Urbil merkatal-gunearen depurazio sistema izandako instalakuntza kokatzen den hiri-lur azalera dago, ubidearen alboan.

3.2. ALDAKETA DOKUMENTU HONEN AURREKARIAK

Auto-industriaren zabalkundea zela-eta, 1932. urtean MICHELIN enpresak Usurbil eta Lasarte-Oria udalerrien lurretan kokatzen ziren lursailak bereganatu zituen bertan estatuko lehen pneumatiko-fabrika instalatzeko asmoarekin. Horrela, 1934an hasi zuen bere ekoizpena bertan.

Ondoren etorriko ziren Gasteizko fabrika 1966an, turismo-ibilgailuen pneumatikoen eta obra publikoetarako pneumatiko handien ekoizpenean espezializaturik; Aranda de Duero-ko planta 1970ean, non kamioi eta autobusen pneumatikoak ekoizten ziren eta Valladolid-ekoa 1973an, non laborantza-pneumatikoak eta turismoenak ekoiztu eta kamio-pneumatikoak berritzen ziren.

Bere ibilbide luzean, MICHELIN-en Usurbil/Lasarte-Oriako plantak produktu anitz ekoiztu ditu; moto-, kamioi-, turismo- eta bizikleta-pneumatikoak, fabrikazio-prozesuetarako erdiamaituak (goma nahasketak, hari eta zuntz metalikoak eta ehunak), fabrikazio-tresnak, egosketa-ganberen moldeak, aire-ganberak, egosketa- eta jostemintzak, konponketa-adabakiak, balbulak, disoluzioak, kolak eta beste hainbat.

2008. urtean MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. enpresak berregituratze sakona egin zuen Usurbil/ Lasarte-Oriako instalakuntzan, Proyecto Fenix izenekoaren baitan. Aipatu proiektua MICHELIN enpresak estatuan zituen jarduera multzorako diseinaturiko 2008-2011 epealdiko Leihakortasuna Hobetzeko Egitasmoaren barne zegoen. Berregituraketa eta birmoldaketa haren oinarria Usurbil/Lasarte-Oriako fabrika espezializaziora bideratzea zen, gama altuko motozikleten pneumatikoak soilik ekoiztuz eta 2009. urteaz geroztik turismoentzako-pneumatikoen ekoizpena bazter utziaz.

Egitasmo horren egikaritzak jatorrizko eraikuntzen birmoldaketa ekarri zuen, moto-pneumatikoen espezializaziorako bolumen berria egokitzea eta zeuden eraikin eta instalakuntzen optimizazioa (estalkietako biltegiak, instalakuntzen mantenu kostuak, e.a.).

Hala, aurreikusitako esku-hartzeen gehiengoa egikaritu da jadanik: eraikuntza eta zerbitzu-azpiegituren birmoldaketak, zenbait eraikuntzen eraisketa, ekoizpenaren berrantolatzea, e.a.. Ondorioz, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. enpresa kokatzen den lursailak eraldaketa nabarmena izan du lurren aprobetxamendua, eraikuntzen berrantolaketa eta kanpo itxurari dagokionean.

2011ko irailaren 6an Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak Usurbilgo Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina onartu zuen baldintzekin eta hala, baldintza horien betetzea, zein argitaratzea 2013ko irailaren 10ean eman zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean. Hala, indarrean diren Arauen arabera, A-78 (TE) ZAPATEGI eremuan kokatzen dira MICHELIN enpresaren instalakuntzak.

Azken urteotan MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A.-k Usurbilgo Hirigintza Antolamenduko arauetan izaera orokorrarekin A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren hirigintza eraikigarritasuna eta zehazki bertan egon dagoena jasotzeko eskaera egin du. Hori dela-eta, antolamendu eremuaren azalera erreala finkatzeko helburuarekin batetik eta bestetik, bertan dagoen hirigintza eraikigarritasun konputua zehazteko, Usurbilgo Udalak 2016. urtean MUGARRI S.L. ri A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren altxamendu topografikoa egitea esleitu zion, honako datuak jaso zirelarik:

- A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren guztizko azalera: 114.757,86 m²
- Eraikinek okupatutako A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren zatia: 70.096,39 m²
- Eraikinik gabeko A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren zatia: 44.661,47 m²
- A-78 (TE) ZAPATEGI eremuan egun dagoen hirigintza eraikigarritasuna: 46.592,66 m² (t)

Gaur egun, A-78 (TE) ZAPATEGI eremu horretan, bi hirigintza-errealitate desberdin daude: lehenengoa, MICHELIN pneumatikoen fabrikak okupatutako lurzorua, non gaur egun enpresak bere jardura garatzen duen, eta bigarrena, eraikuntzarik gabeko lurzatiarena, non lurzoru industrialak berreskuratzeko hirigintza-

eraldaketa proposatzen den.

MICHELINGo lurzatian dagoen eraikigarritasuna finkatzeko helburuz eta baita egun eraikuntzarik ez duen eremuko hirigintza-parametro berriak definitzeko helburuz, 2018ko urriaren 17an Usurbilgo Udalak, Michelín Españak eta Portugal SAK, Elkarlanean Fundazioak eta Gureak Lanean SAK hitzarmen bat sinatu zuten.

Hitzarmen horren babesean, Usurbilgo udalerriko A-78 (TE) ZAPATEGI eremurako Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen 03. Aldaketa Puntual hau bultzatu zen.

Dokumentu hori 2019ko martxoaren 28ko osoko bilkuraren erabaki bidez onartu zen hasieran, eta jendaurrean jarri zen hilabetez. GAO, 61. zk., martxoaren 29koa.

Beharrezko txosten sektorialak eta Ingurumen Txosten Estrategikoa eskatu zitzaizkion Gipuzkoako Foru Aldundiari, eta 2019ko abuztuaren 7an eman zuen, eragindako administrazio eta erakundeei kontsulta egin ondoren.

Alegazioen berri eman ondoren eta hirigintzako dokumentuan txosten sektorialetan ezarritako zehaztapenak betez, 2019ko urriaren 31ko osoko bilkuraren erabaki bidez, dokumentua behin-behinean onartu eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari igorri zitzaion.

Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalaren 1/2020 bilkuran, otsailaren 19an, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak Arau Subsidiarioen 3. aldagetaren espedientearen aldeko txostena eman zuen.

Usurbilgo Hiri Antolamenduko A-78 (TE) ZAPATEGI eremuko Arau Subsidiarioen 03. Aldaketa behin betiko onartu baino lehen, Elkarlanean Fundazioak proiektuari uko egin behar ziola jakinarazi zuen, COVID-19aren egungo pandemiak sortutako egoera berriek egiturazko eragina izan baitzuten argitalpen- eta kultura-merkatuaren sektorean.

Hori dela eta, A-78 (TE) ZAPATEGI Eremuaren hirigintza antolamendua birplanteatu behar izan zen, eraikinik gabeko eremuan beste garapen bat proposatuz..

Ondorioz, Elkarlanean Fundaziotik irteteak beste aukera bat sortu du antolamendu berri bat garatzeko, zeinak 2018ko urriko 17an sinatutako hitzarmenean eta 2019ko urriaren 31n behin-behinean onetsitako hirigintza-dokumentuan jasotako irizpide orokorrak mantenduko dituen, eta eraikigarritasuna doituko duen, hura murriztuz eta ahalik eta lurzoru gutxien hartuz; eta ondorioz, plangintzaren egiturazko nahiz xehetasunezko zehaztapenak aldatuz.

Planteamendu berri hori hirigintzako hitzarmen berri baten xede izan zen, eta, izapidetu ondoren, 2021ekoan sinatu zen (GAO 198. zbkia. 2021-ko urriaren 15ekoa).

Ondorioz, juridikoki hirigintzako zehaztapen horiek Plangintza Orokorrean islatu behar dira, eta hasierako onarpena eman behar zaie berriro, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 90. artikulua aplikatuz.

3.3. DOKUMENTUA IZAPIDETZEAN EGINDAKO TXOSTEN SEKTORIALAK

Dokumentua hasieraz onartu ondoren, jendaurrean jartzeaz gain, dokumentua erakunde sektoriale bidali zitzairen, dagokien txostenak egin zitzaizuten. Jarraian, eskatutako eta jasotako txostenak zehazten dira:

2019ko maiatzaren 3an **Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentutik USURBILGO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINEKO A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUAREN ALDAKETARI BURUZKO TXOSTENA** jaso da Usurbilgo Udalean, Plangintza eta Ustiapen Unitateko Buruak eta Kudeaketa eta Plangintzako Zuzendari Nagusiak izenpetua (ikus atxikita dokumentua). Bertan, honakoa ondorioztatzen da

“Agiria aztertu ondoren, Departamentuaren eskumeneko gaiei dagokienez ez dugu eragozpenik ikusten onarpena emateko”.

2019ko maiatzaren 13an **Ekonomia eta Enpresa Ministerioko Telekomunikazio eta Informazio Teknologien Zuzendaritza Nagusitik INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 35.2. DE LA LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO DE 2014, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (MP3) DEL ÁREA 78(TE) ZAPATEGI DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS) DEL PLANEAMIENTO DE USURBIL (GIPUZKOA)** jaso da Usurbilgo Udalean, Telekomunikazio eta Informazio Teknologien Zuzendari Nagusiak izenpetua (ikus atxikita dokumentua). Bertan, honakoa ondorioztatzen da:

*“3) CONCLUSIONES. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2. de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, **se emite informe favorable** en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL (MP3) DEL ÁREA 78 (TE) ZAPATEGI DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS) DEL PLANEAMIENTO DE USURBIL (GIPUZKOA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones”.*

2019ko uztailaren 18an **Sustapen Ministerioko Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusitik INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 03 DEL TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE USURBIL.M, A-78 (TE) ZAPATEGI (GIPUZKOA)** jaso da Usurbilgo Udalean, Aireko Nabigazio eta Aireportu Azpizuzendari Nagusiak eta Abiazio Zibileko Zuzendari Nagusiak izenpetua (ikus atxikita dokumentua). Bertan, honakoa ondorioztatzen da:

*“Conclusión: En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro **Directivo informa favorablemente** la “Modificación Puntual 03 del Texto Refundido de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Usurbil, A-78 (TE) ZAPATEGI”, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas”.*

2019ko abuztuaren 8an **Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Departamentutik A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUARI BURUZKO USURBILGO PLANGINTZAREN ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN ALDAKETA PUNTUALAREN INGURUMEN TXOSTEN ESTRATEGIKOA** jaso da Usurbilgo Udalean, Ingurumeneko Zuzendari Nagusiak izenpetua (ikus atxikita dokumentua). Bertan, zehazten da:

“3.- Ukitutako administrazioei, interesdun pertsoneri eta herritarrei oro har egindako kontsulta.

(...)

Behin epea amaitutakoan, eta txosten hau igorri arte, honako erantzun hauek jaso dira:

- URA Uraren Euskal Agentziak jakinarazi zuen, txosten gorabehera, Kantauriko Ur Konfederakundeari bidali ziola eskaera, hark txostena egiteari egoki irizten bazion ere. Horrez gain, gaineratu zuen ezingo zuela txostenik egin Usurbilgo Udalarik eskatutako ikerketa hidraulikoa izan arte.
- Kantauriko Ur konfederakundeak jakinarazi zuen, txosten gorabehera, URARI bidali ziola dokumentazioa, hark txosten egiteari egoki irizten bazion ere.

- Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza: dokumentazio aztertu ondoren, ez zuen beharrezkotzat jo txostena egitea.

- Eusko Jaurlaritzaren Kultur Ondarearen Zuzendaritza. Dokumentazioa berrikusi ondoren, jakinarazi zuen jardura proiektu horrek ez dakarrela eraginik kultur ondarearentzat.

Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailaren Gipzukoako Lurralde Ordezkaritzak jakinarazi zuen aipatutako plana egikaritzeak ez dakarrela eragin nabarmenik osasun publikoarentzat, ingurumen eraginaren ikerketa edo ebaluazio prozesua bera egitean kontuan hartu beharreko funtsezko alderdirik dakarrenik.

- Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzak bidalitako dokumentazioan jasotako proposamenaren aldeko txosten egin zuen, hirigintza proiektuan proposatzen baita Oriaren gune mugakidean ingurumena leheneratzeko programa bat abiaraztea, gunea berriz bertako espezieekin landarizatzea eta espezie exotiko inbaditzaileak kontrolatzeko programa bat proposatzen baita. Programa horiek zehatz-mehatz definitu beharko dira, eta Arau Subsidiarioen aldaketetan jaso beharko dira, hirigintza proiektua garatzeko baldintzatzaile gisa.

- Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritzak jakinarazi zuen honako hauek direla ikertzen ari den gunearen babes zibileko arrisku handienak.

- *Uholde arriskua*: 100 eta 500 urteko itzulera aldiko uholde arriskua duten guneetan dago. Bidalitako dokumentuan ikerketa hidrauliko bat dago, eta bertan adierazten da egin beharreko jarduketak ez dieal eragiten ur gora eta ur beheko partzela mugakideei, eta urbanizazioa 500 urteko itzulera aldiko uraldiaren gainetik geldituko dela. Nolanahi ere, txosten hori dagokion administrazio hidraulikoak babestu beharko du. Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan xedatutakoa eta EAEko Ibaien eta Erreken LApean jasotakoa bete beharko da.

- *Arrisku sismikoa*: V-VI intentsitate gunean dago, Larrialdi Planaren arabera, arrisku sismikoari dagokionez. Horrenbestez, udalerrria salbuetsita dago larrialdi sismikoko plan bat egitetik. Dena den, eraikuntza berrian kontuan hartu beharko dira 997/2002 Errege Dekretuak onartutako Eraikuntza Sismoerresistentearen Araua.

- *Arrisku teknologikoak (gai arriskutsuak garraiatzea)*: jardura N-634 errepidetik gertu kokatuta dago, eta bertatik gai arriskutsuak garraiatzen dituzte. Dena de, kartografiatutako arriskua oso txikia da.

- Añarbeko Uren Mankomunitateak jakinarazi zuen, behin eskuragarri dagoe informazio aztertuta, aldaketa ez diela eragiten Añarbeko uren hornidura edo saneamendu sistema orokorreari. Denad e, kontuan hartuta bidalitako dokumentazioaren deifnizio maila txikia, hirigintza proiektua bidali beharko da, balioztatu dezan. Esparru berrientzat aurreikustiako saneamenduak, hirikoak, sare bereizleak izan beharko ditu, eta "Añarbeko Uren Mankomunitatearen saneamendu eta isurketa erregelamenduan" ezarritakoa errespetatu beharko du. Euri uren isurketei dagokienez, Uraren Euskal Agentziak zehaztutako betekizunak bete beharko dira.

Erantzunak, ingurumen txosten estrategikoarekin batera, Uusrbilgo Udalari bidaliko zaizkio, eta gero erantzunen bat jasotzen bada, hori ere udalera bidaliko da, lehenbailehen, kontuan hartu dadin aldaketa idaztean eta izapidetzean. "

Eta hala, aipatu txostenaren ondorioetan:

"**Lehen.**- Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren aldaketa puntualari, A-78 Zapategi eremuarenari, ingurumen ebaluazio estrategiko arruntik ez egitea. Izan ere, 21/2013 Legearen, abenduaren 9koaren, V. Eranskinean ezarritako irizpideen arabera egindako azterketaren arabera, eta kontuan hartuta egindako kontsulten emaitza, ondorioztatu da ez dueal eragin negatibo nabarmenik izango ingurumenean, baldin eta betetzen badira ingurumen txosten estrategiko honen bigarren apartatuan ezarritako baldintzak.

Bigarrena.- Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren aldaketa puntualak, A-78 Zapategi eremuarenak, eta hori garatzen duten eraikuntza eta urbanizazio proiektuek, honako jarraibide hauek jasoko dituzte, ingurumen dokumentu estrategikoak diseinatutako neurri babesle eta zuzentzaileez eta gainbegiratze planaz gain:

1. Plana aldatzeko hirigintza arauetan, 5. artikuluan, Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien irismena izenekoan, ezarriko da ingurumen dokumentu estrategikoaren neurri babesle eta zuzentzaileak eta gainbegiratzen plana nahitaez bete beharko direla, eta aurrekontu bat izan beharko dutela ondo garatzeko.
2. Plana aldatzeko hirigintza arauetan, IV. Urbanizazio baldintzak izeneko apartatuaren idazkera aldatuko da, ezartzeko guztiz aplikatu beharko direla honako apartatu hauek: 7. Ingurumen integrazioa: neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak eta 8. Gainbegiratze programa. Horrez gain, ezarriko da nahitaez sartu beharko dela hirigintza proiektuan bi apartatu horiek abian jartzek bermatzeko aurrekontu bat, eta hori egikaritzeko arduradunak jarri beharko direla.
3. 4/2019 Legearen, otsailaren 21ekoaren, EAEko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoaren, 7. artikulua xedatzen duen jarraituz, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek jasangarritasun energetikoaren azterketa bat izan beharko dute, honako alderdi hauek jasoko dituenak:
 - a) Jasangarritasun energetikoaren eskakizunetara egokitzearen ebaluazioa.
 - b) Energia berriztagarriak eraikinetan eta azpiegiturretan ezartzearen ebaluazioa.
 - c) Mugikortasun azterketa, energia kontsumoarekin lotuta, garraio pribatuaren erabilaren alternatibak eta motorrik gabeko mugikortasun eta mugikortasun eza sustatzeko politikak barne.
 - d) Kanpoko argiteria publikoaren azterketa, gune publiko bakoitzarentzako argi maial eta denbora egokienak ebaluatzeko.

Ingurumen ebaluazio estrategikoko prozeduretako bat egin behar zaionez, egokia litzateke Udalak aipatutako jasangarritasun energetikoaren azterketa egitea eta aldaketa honen dokumentu moduan onartzea.

Horrez gain aztertu egin behar da aldaketaren zehaztapenetan gehitzea 4/2019 Legeak, Otsailaren 21ekoak, EAEko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoak, hirigintzari eta eraikuntzari buruz dakartzan betebeharrak eta baldintzak. Honako hauek daude horien artean:

- a) Erabilera publikoko birkargatzeko estazioak aurreikusi beharko dira aldaketaren esparruan, ibilgailu elektrikoak eta erregai alternatiboek bultzatutakoak erabiltzen dituztenentzako energia hornidura bermatzeko, eta bizikletak erabiltzea eta apraktzea errazteko espazioak ere bai.
- b) Eraiki beharreko erabilera industrialeko eta zerbitzuetako eraikin berriek bete egin beharko dituzte une bakoitzean baldintzak diren ziurtagiri energetikoen betekizunak. “

URA - URAREN EUSKAL AGENTZIAKO PLANGINTZAREN ETA OBREN ZUZENDARITZAK eta KANTAURIKO KONFEDERAZIO HIDROGRAFIKOAK egindako txostenei dagokienez, hasieran onetsitako dokumentuaren aurkako txostena egin ondoren, Usurbilgo Udalak, 2020ko apirilaren 8an, dokumentazio osagarria igorri zuen ofizioz, administrazio hidraulikoaren zehaztapenak betetzeko, eta biribilgunea birkokatzearen ondorioz egokitutako planoak aurkeztu zituen, baita azterketa hidrauliko berri bat ere.

2020ko irailaren 2an, **Uraren Euskal Agentziak aldeko txostena eman zuen, eta 2020ko abuztuaren 6an, berriz, Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak.**

Laburbilduz, hasierako onarpena eman zaion dokumentu honek txosten sektorialetan eskatutako zehaztapenak jasoko ditu, eskaerak betetzeko eta prozedura arintzeko.

3.4. ONARTUTAKO HIRIGINTZA HITZARMENA

Aurreko atalean aipatu den bezala, 2021ekoarenan A-78 (TE) ZAPATEGI eremuari eragiten dion hirigintza-hitzarmena sinatu zen Usurbilgo Udalaren, Michelin España-Portugal SAre, Balfer taldearen eta Gureak Lanean SAre artean (GAO 198. zbkia. 2021-ko urriaren 15ekoa).

Hitzarmenaren helburua honela finkatzen zen akordioaren xedapenetan:

“LEHENENGOA.-Xedea:

Hirigintza hitzarmen honen xedea da:

- 1. 2018ko urriaren 19an sinatutako Hirigintza hitzarmena aldatzea, eta hori bertan behera uztea.*
- 2. Hirigintzako zehaztapen berriak zehaztea, indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen A-78 (TE) Zapategi eremuko Plangintzako Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala egokitzeko, eta hasierako beste onarpen bat ematea.*

/.../

Aldaketa espedientean, Michelin merkataritza erakundearen jarduerak okupatzen duen eremuan gaur egun dagoen antolamendua jasoko da, gaur egungo erabilerak finkatuko dira eta eraikigarritasun parametroak zehaztuko dira. Michelinen partzelaren jarduerari, eraikigarritasunari edo erabilerari eragiten dion edozein aldaketa egiteko, juridikoki egokiak diren plangintzako eta Kudeaketako tresnak tramitatu beharko dira.

Sortuko den eremu berrian eremuko Hirigintza antolamendua behar besteko zehaztasunez aztertuko da, eremu hori gauzatzeko, ondoren, Plan Berezirik ez behar izateko moduan. /.../

4. ALDAKETAREN LANKETA ESPARRU LEGALA.

4.1. LURRALDE ANTOLAMENDUARI ETA HIRIGINTZARI DAGOKION LEGEDIA.

Euskal Autonomi Erkidegoan indarren diren hirigintza eta lurralde antolamenduari dagozkion xedapenak:

- 1990ko maiatzaren 31ko Lurralde Antolamenduaren Legea.
- 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea.
- 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzekoa.
- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.
- 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, Hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte hartzea aldatzekoa.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza estandareei buruzkoa.

4.2. OINARRIZKO LEGEDIA.

- 7/2015 Errege Dekretu Legegilea, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri-birgaitzearen Legearen Testu Bategina onartzen duena

4.3. SEKTOREKAKO LEGEDIA.

- 2/2013 Legea, maiatzaren 29koa, itsasertzaren babes eta erabilera iraunkorra eta 22/1998 Kostako Legearen, uztailaren 28koren, aldaketa eragiten duena.
- 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irigarritasuna sustatzekoa eta 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena.
- 3/1998 Euskadiko Ingurumenaren Babeserako Legea Orokorra, otsailaren 27koa, eta 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Plan eta Programen Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren izapidetzea arautzen duena.
- 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, Ingurumen Ebaluazioarena.
- 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeena.
- Emakumeen eta gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legea.
- 2003ko azaroaren 17ko Zaratari buruzko Legea eta 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua, ingurumen-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokienez hura garatzen duena, lehenengoa, eta zonakatze akustikoa, kalitate-helburuak eta emisio akustikoak, bigarrena.
- 2012ko urriaren 16ko Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa (213/2012 Dekretua).

4.4. INDARREN DIREN LURRALDE ANTOLAMENDU TRESNAK

- Lurraldearen Antolakuntzarako Artezpideak.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana eta Aldaketa (Kantauriar isurialdea).
- Donostiako eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala.
- Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Plana.

5. DOKUMENTUAREN EDUKIERA SUSTANTIBOA.

2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, hirigintzako antolamendua definitzen du 50. artikuluan. Hirigintzako antolamendua bi ataletan banatzen da; egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakaturak.

Hirigintzaren egiturazko antolamenduak (53.artikuluan) jasotzen dituen zehaztapenak dira, besteren artean; luraren sailkapena, kalifikazio globala, plangintza garapenerako epeak finkatzea eta sistema orokorren sarea zehaztea. Horrekin batera;

Horrekin batera:

- hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian:

“a) Lurzoru-mota horien perimetroa mugatzea.

b) Hiri-lurzoruan, plan berezi bidez antolatuko diren areak zehaztea; eta lurzoru-urbanizagarrian, berriz, plan partzial bidez antolatuko diren sektoreak zehaztea.

c) Aurreikusten diren hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera berezia eta erabilera bateragarriak finkatzea, azken horiei dagokien gehieneko eraikigarritasun-ehunekoa ere adierazita.

d) Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxienezko baldintzak zehaztea. Lurzoru urbanizagarriaren kasurako, lehenagotik dauden azpiegiturekin lotzea eta azpiegiturok sendotzea ere sartuko da.”

- lurzoru ez-urbanizagarrian:

“a) Lurzorua kalifikatzea. Gainera, lurraldearen antolamendurako tresnetan lurzoru horretarako aurreikusten diren kategoriak jasoko dira, eta, hala badagokio, plangintza orokorrak egokitzen jotzen dituen antolamenduko azpikategoriak erantsiko dira.

b) Lurzoru urbanizaezina antolatzea. Gainera, lurzoru-mota horren berezko kategoria bakoitzean onartuta eta debekatuta dauden erabilerak eta eraikuntzak aurreikusiko dira.

c) Landa-guneak mugatzea eta gune horiek plangintza bereziaren bidez antolatzeko irizpideak ezartzea.

d) Lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren zuzkidura eta azpiegitura publikoak zehaztea. Elementu horien oinarritzko parametroak ere adieraziko dira.

e) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.”

Hirigintzaren antolamendu xehakaturak (56.artikuluan) jasotzen dituen zehaztapenak dira, besteren artean:

“a) Tokian tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxienezko zuzkidurak.

b) Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.

c) Lurzorua hiri-lurzoru finkatu gisa eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu.

d) Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztu.

e) Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxienezko ehunekoa finkatu.

f) Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektoretan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.

g) Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.

h) Lerroak eta sestrak zehaztu.

i) Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta

eraikinak.

j) Gerora xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugak.

k) Planaren antolamenduak dakarren partzela-banaketa, eta gerora ezer aldatu behar bada, aldaketa horretarako baldintzek eta mugek dakarten partzela-banaketa. Definituriko eremu bakoitzerako gutxieneko partzela ere zehaztu beharko da.

l) Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezkoa irizten zaion beste edozein zehaztapen."

Dokumentu honek indarrean diren Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arauen Testu Bateginak A-78 (TE) ZAPATEGI eremurako finkatzen dituen xedapenen aldaketa jasotzen du, hala, hirigintzaren egiturazko antolamenduari eta hirigintza antolamendu-xehakatuari dagokiona.

6. DOKUMENTUAREN EDUKIERA FORMALA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 104. artikuluan eta Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testuategina onartzen duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25.3 artikuluan xedatutakoa betetz, aldaketa-dokumentua honako dokumentu hauek osatzen dute:

A DOKUMENTUA:	MEMORIA INFORMATIBOA ETA JUSTIFIKATIBOA
B DOKUMENTUA:	HIRIGINTZA ARAUAK
C DOKUMENTUA:	ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA JARRAIBIDEAK
D DOKUMENTUA:	BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERLANA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA
E DOKUMENTUA:	INGURUMEN DOKUMENTU ESTRATEGIKOA. AZTERLAN AKUSTIKOA.
F DOKUMENTUA:	PLANOAK
G DOKUMENTUA:	LABURPEN EXEKUTIBOA
H DOKUMENTUA:	ERANSKINAK

HIRIGINTZA ARAUAK jasotzen diren B DOKUMENTUAN A-78(TE) ZAPATEGI eremuari dagozkion hirigintza fitxak jasotzen dira, gaur egun indarrean daudenak batetik eta proposatzen diren berriak, egungo eremua bi eremu berrietan berrantolatuz:

- A-78(TE) MICHELIN eremua, 70.096,39 m²-ko azalerarekin.
- A-110 (TE) ZAPATEGI eremua, 50.164,34 m² azalerarekin; eremu hau sortzeko GI-3138 tiko Sarbidearen lurak eta errepidea eta Oria ibaiaren arteko lursailak gehitu zaizkio jatorrizko eremuan eraiki gabe zegoen azalerari

Hala, Arauen Aldaketa dokumentuaren eduki arauarazlea B.DOKUMENTUA-k eta antolamendu planoek osatzen dute. Gainontzeko dokumentuek izaera informatiboa, justifikatiboa edo interpretaziozkoa dute.

Honako eranskinak jaso dira::

I. ERANSKINA:	ANTOLAMENDU KOADROA
II. ERANSKINA:	ALTXAMENDU TOPOGRAFIKOA
III. ERANSKINA:	GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN TXOSTENA
IV. ERANSKINA:	ERAGIN SOZIOLINGUISTIKOAREN TXOSTENA
V. ERANSKINA:	HERRITARREN PARTEHARTZEA
VI. ERANSKINA:	IRISGARRITASUN BALDINTZEN SUSTATZEA
VII. ERANSKINA:	JASANGARRITASUN ENERGETIKOAREN AZTERKETA
VIII. ERANSKINA:	UR BALIABIDEEN ESKAERA KUANTIFIKAZIOA
IXI. ERANSKINA:	UR HORNIDURA ETA SANEAMENDU AZPIEGITURA BERRIEN PLANOAK

7. DOKUMENTUAREN TRAMITAZIOA

Dokumentu honen 3.2 atalean adierazi den bezala, Usurbilgo Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntual hau 2/2006 Legearen 104. artikuluan (eta horrekin bat datozenetan) ezarritakoa aplikatuz izapidetu zen, baina ez zen beharrezkotzat jo aurrerakina izapidetzea; izan ere, hirigintza-zehaztapenak 2018ko urriaren 17an formalizatutako hitzarmenean jasota zeuden, eta jendaurrean jarri zen.

Gaur egun, behin-behinean onartutako dokumentua aldatu egin da, egiturazko zehaztapenei (hirigintzako eraikigarritasunari, adibidez) eta zehaztapen xehatuei eraginez; izan ere, dokumentu hau ez da Plan Berezi baten idazketara bidaliko eta antolamendu-printzipio orokorrak mantendu egiten diren, batez ere administrazio sektorialeiei eragiten dienari dagokionez.

Horregatik guztiagatik, berriro ere hasierako onarpena eman behar zaio dokumentuari, eta jendaurrean jarri. Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen eta Obra Hidraulikoen Departamentuari egindako kontsultaren arabera, planteatutako AASSen aldaketari ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egingo zaio.

Dokumentuaren izapidetzea honakoa izango da (Usurbil 7.000 biztanle baino gutxiagoko herria izanik):

90. artikulua: Plan orokorra egin eta izapidetzea

(...) 5.- Udalak hasierako onespena emango dio plan orokorrari, eta ondoren jendaurrean jarriko du, udalerriari dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean hedadura gehien duen egunkariak edo egunkarietan argitaratuz. Plana hilabetez egongo da jendaurrean, azken argitalpenetik kontatzen hasita. Sektoreko eskumenak dituzten herri-administrazioei ere emango zaie hasierako onespeneren berri, ezagutu dezaten eta txostena egin dezaten (...).

6.- Jendaurreko erakustaldiaren emaitzak ikusita, udalak behin-behingo onartuko du plan orokorra, bidezko iritzitako egokitzapenak eginda. Dena den, egokitzapen horiek hasieran aurreikusitako egiturazko antolamenduaren funtsa aldatzen badute, udalak hasierako onespena eman beharko dio berriz planari eta jendaurreko erakustaldia irekiko du berriz, behin-behingo onartu aurretik.

91. artikulua: Plan orokorra behin betiko onartzea.

1. Plan orokorrak behin betiko onartzeko eskumena udalei dagokie 7.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrietan, eta foru-aldundiei gainerakoetan; kasu bietan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak txostena egin beharko du aurretiaz.

2. Plan orokorra udalak onartuko du behin-behingo eta euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaliko dio. Batzordeak txostena egingo du, eta txostenak dioena loteslea izango da plan orokorra lurralde-antolamenduko tresnei egokitzeari dagokionez eta, aplikagarri den araudiaren arabera eta onartutako udalez gaineko proiektuen arabera, Estatuko, Autonomia Erkidegoko edo lurraldeko administrazioaren eskumeneko diren alderdi sektorial guztiei egokitzeari dagokionez.

3. Batzordeak plana jaso eta hiru hilabete epean txostena eman ez badu, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Plan orokro bat ezin izango da behin betiko onartu, baldin eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak txostena eman ez badu edo hori egiteko epea amaitu ez bada. Mahu hau bete gabe onartzen diren plan orokorrak erabat deusezak izango dira. Alabaina, txostena epez kanpo ematen bada, ez da nahitaez kontuan hartuko plana behin betiko onartzeko orduan.

4.- Beharrezko aldaketak eginda, udalak plan orokorra behin betiko onartuko du edo, bestel, foru-organoari bidaliko dio espediente, hark hiru hilabete baino lehen behin betiko onartzeko.

5.- Udalak edo, dagokionean, foru-aldundiak erabaki hauetako bat har dezake: plan behin betiko onartzea, planaren bhe in betiko onspena etetea, planaren behin betiko onspena ezestea, arrazoiak emanda. (...)”

Herritarren parte hartzeari dagokionean, ikus Memoria honen 12. Atala.

8. A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUAREN EGUNGO EGOERA

8.1. LURRALDEAREN EZAUGARRIAK.

A-78 (TE) ZAPATEGI eremua Usurbilgo udalerrriaren ekialdean kokatzen da, gaur egun MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. enpresaren eraikuntza industrialak dauden lekuan, URBIL merkatal-gunearen alboan. Hegoaldera, Lasarte-Oria udalerriko lurrekin egiten du muga eta guztira 114.757,86 m²-ko azalera du.

Eremuak GI-3831 errepidetik du sarbide zuzen eta errepide honek Lasarte-Oriarako sarbidea ere ematen du era berean. Iparraldera, eremua errepideak mugatzen du, URBIL merkatal-gunera emanaz. Ekialdera, oinezkoen bidea eta bidegorria daude, Lasarte-Oriako hirigunearekin lotzen dutenak. bidez.

Esan bezala, egungo eremuaren zati bat, ekialdean kokatzen diren 70.096,39 m²-k osatzen dtuena, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. fabrikak okupatzen du eta gainontzeko azalera, 44.661,48 m² eraikuntzarik gabe daude, bere garaian MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. -renak ziren eraikinak eraitsi ostean.

Esan beharra dago baita ere, mendebaldera eremua ubide batek zeharkatzen duela, seguruenez inoiz URBIL merkatal-guneko urak bideratzeko balio izan zuenak. Gaur egun erreten hori erabat ubideratua dago nahiz eta emari haundirik ez dakarren.

Eremuaren ezaugarri nabarmenetakoa da iparraldeko mugaren (+27,00) -batez ere GI-3138 errepideari dagokionaren- eta eremuaren gainontzeko azaleraren (+16,50/ +18,00) arteko sestra aldaketa, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. jardueraren sarbidetik GI-3138 errepidea oinarritzen den ezpondaraino perimetroan malda leunarekin lotzen dena.

Eremuak, bere osotasunean, oinarritzko azpiegiturak ditu elektrindar hartuneei, komunikazioei, sarbide eta saneamenduari dagokionean. Zentzu horretan, aipatu beharra dago mendebaldean kokatutako garrai elektrikoaren dorrea, aintzat hartu beharreko azpiegitura elementu bezala

8.2. EGUNGO ERABILERAK

Gaur egun, A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren barne diren lurrak urbanizatuta daude eta eraikuntza okupatuta zati handi batean, eraikin industrialekin, bide pribatu eta publikoekin, aparkalekuekin, instalakuntzekin, e.a. Gainera, gaur egun ekoizpen-erabilera industrialak ematen da bertan: pneumatiko ekoizpena eta antzeko produktuenak.

Hala, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A. enpresaren jarduerak barneratzen ditu gaur egun dauden eraikin guztiak, zuzenean ekoizpena, biltegira eta jarduera nagusiari lotutako erabilera osagarrietarako erabiltzen direnak.

8.3. EGUNGO ERAIKINAK

Oro har, dauden eraikuntzen multzoak guztira 38.612,76 m² (okup) azalera okupatzen du. Azalera eraiki osoa 46.592,66 m² -koa da, honako banaketaren arabera:

SOLAIRUA	AZALERA
Sotoa	2.742,70 m ²
Behe solairua	38.556,23 m ²
Behe solairua %50 konputagarria	56,53 m ²
Lehen solairua	4.316,33 m ²
Bigarren solairua	839,57 m ²
Hirugarren solairua	81,40 m ²
ERAIKITAKO AZALERA GUZTIRA	46.592,66 m²

Eraikinak eremuaren ekialdean biltzen dira, MICHELÍN ESPAÑA Y PORTUGAL, S.A. enpresak bere jarduerari eusten dion eremuan. Aldiz, eremuaren mendebaldeko zatian eraikuntzarik ez dago.

Gaur egungo eraikinen xedapenak Arauen Aldaketa dokumentuaren Informaziozko Planuetan jasota gelditzen dira eta baita dagokion Hirigintza Fitxan ere. Horrekin batera, aurrekarietan azaldu bezala, Usurbilgo Udalak 2016. urtean MUGARRI S.L.-ri A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren altxamendu topografikoa egitea esleitu zion. Bertan jasotako datuak eta planoak atxiki dira, H DOKUMENTUA: ERANSKINAK / II. ERANSKINA: ALTAMENDU TOPOGRAFIKOA dokumentuan.

8.4. EGUNGO AZPIEGITURAK.

- a) Ur-hornidura publiko sarea.



Ur hornidura publiko sarea (2018ko datu basea)

Indarrean diren Usurbilgo Arau Subsidiarioetako Testu Bateginaren TE-07 OBRAK ETA ZERBITZUAK – Ura planoan jasotzen dira gaur egun eremuan eta haren inguruetan dauden ur-hornidura publikoaren azpiegiturak. Hala, egun A-78 (TE) MICHELIN eremua lursail pribatua denez, bertan ez dago ur-hornidura publiko sarerik.

- b) Saneamendua.



Saneamendu- publiko sarea (2018ko datu basea)

Indarrean diren Usurbilgo Arau Subsidiarioetako Testu Bateginaren TE-06 OBRAK ETA ZERBITZUAK – Saneamendua planoan jasotzen dira gaur egun eremuan eta haren inguruetan dauden saneamendu azpiegiturak. Hala, egun A-78 (TE) MICHELIN eremua lursail pribatua denez, bertan ez dago saneamendu-publiko sarerik. Halere aipagarria da, eremutik kanpo, iparraldera, Urbil merkatalgunearen alboan GI-3138 errepide ertzero iraganaren Urbil-eko depurazio sistema instalakuntza bezala funtzionatu zuen azpiegitura txikia kokatzen dela.

c) Argiteria publikoa.



Argiteria-publikoaren sarea (2018ko datu basea)

Indarrean diren Usurbilgo Arau Subsidiarioetako Testu Bateginaren TE-09 OBRAK ETA ZERBITZUAK – Kale Argia planoan jasotzen dira gaur egun eremuan eta haren inguruetan dauden argiteria-publikoaren azpiegiturak. Hala, egun A-78 (TE) MICHELIN eremua lursail pribatua denez, bertan ez dago argiteria-publiko sarerik.

d) Elektrizitatea, Gasa eta telefonia.

Indarrean diren Usurbilgo Arau Subsidiarioetako Testu Bateginaren TE-08 OBRAK ETA ZERBITZUAK – Elektrizitatea, TE-10 OBRAK ETA ZERBITZUAK – Telefonoa eta TE-11 OBRAK ETA ZERBITZUAK – Gasa planoetan jasotzen dira gaur egun eremuan eta haren inguruetan dauden elektrizitate, telefonia eta gasaren azpiegiturak.

Hala, egun A-78 (TE) MICHELIN eremua lursail pribatua denez, bertan ez dago telefonia eta gasaren azpiegitura-publiko sarerik. Halere, aipagarriak dira elektrindar dorreak, airezko kableatua jasotzen dutenak.

8.5. LURRAREN JABEGO EGITURA

Arauen Aldaketa dokumentu honetan jasotzen den A-78 (TE) ZAPATEGI eremuko jabegoen informazioa, eskuragarri dagoen informazio katastralean oinarritzen da, zeinari orainartean jakin diren edota zantzu arrazoizkoak dauden akats-zuzenketak bakarrik barneratu zaizkion.

Mugatutako lursailei emandako azalera neurketa digitalaren ondoriozkoa da, azalera horiek inguratzaile horien barnean neurtutakoak izanik. Oinarri hartutako informazio katastralak eremu honetarako jabego publikodun zenbait lursail ere jasotzen ditu.

Mugaketa katastralak akatsak eman litzake, bereziki udalherriaren mugaketa argia ez dagoelako eta baita, zenbait eraikuntza Usurbilgo lurretan nahiz Lasarte-Oriako lurretan, bietan, kokatzen direlako.

Hirigintza hitzarmenean jaso bezala, eta Arauen Aldaketa honen helburuarekin bat, onespeneraren ondorioz bi eremu berri sortuko dira zeinaren jabegoak izango diren:

Lurren kokapena	Jabegoa
A-78 (TE) MICHELIN eremua	MICHELIN ESPAÑA-PORTUGAL, S.A.
A-110 (TE) ZAPATEGI eremua	GRUPO BALFER, S.L. GUREAK LANEAN, S.A. AYUNTAMIENTO DE USURBIL DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

Ondorioz, jabetza ezberdinen arteko harremana eta egin beharreko jakinarazpenetarako helbideak, honakoa dira:

TITULARRAK	JAKINARAZPENETARAKO HELBIDEA
MICHELIN ESPAÑA-PORTUGAL, S.A.	Avda. de los Encuartes, 19 Tres Cantos 28760 MADRID
GUREAK LANEAN, S.A.	Camino Illarra 4, 20018 DONOSTIA
GRUPO BALFER, S.L.	Plaza Bazkardo, 6, bajo 20140 ANDOAIN
AYUNTAMIENTO DE USURBIL	Joxe Martin Sagardia Plaza z/g 20170 USURBIL
DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA	Plaza de Gipuzkoa s/n, 20004 DONOSTIA

Edonola, jabeak eta jabegoaren zehaztasunak Birpartzelazio Proiektuan jasoko dira xehetasunez.

9. EREMUARI ERAGITEN DIOTEN BALDINTZA SEKTORIALAK

9.1. LURZORU KUTSATUAK.

2015eko ekainaren 25ean Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legea onartu zen. Haren VII. kapituluak lurzoru politikaren tresnak, administrazio publikoen erantzukizun direnenak, jasotzen ditu, arlo horretan egiten dituen jarduerak gidatzen dituzten printzipioak gauzatzeko. Haien artean, besteak beste, bere aurrekoak bezala (165/2008 DEKRETUA), lurzoria kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten lurzoruen inbentarioa jasotzen du, izaera informatiboarekin.

Hala, lurzoria kutsa dezakeen jarduera edo instalazio bat jasaten edo jasan duten lurzoruen inbentarioaren informazio iraunkor, integratu eta eguneratua eskuragarri dago GeoEuskadin. Bertan jasotakoaren arabera A-78(TE) ZAPATEGI eremuko lurrak *kutsakorrek izan daitezkeen jarduerak edo instalakuntzak dituzten lursail*-ean artean zerrendatu dira.

Beraz, Arauen Aldaketa dokumentuak jasotzen duen proposamenak ezinbestean bete beharko ditu *kutsakorrek izan daitezkeen jarduerak edo instalakuntzak dituzten lursail*-ei buruz araudi sektorialak ezarritako baldintza horiek

9.2. ORIA IBAIAREN ERAGINA.

Oria ibaiaren hurbiltasuna dela-eta, A-78 (TE) ZAPATEGI eremuari eragiten dio Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana eta Aldaketak (Kantauriar isuaialdeari dagokionak).

Horregatik, lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Lurraldearen antolamendurako artezpideetako xedapenak (8. Kapitulua, 6.8.8.5 Apartatua), Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezartzen duen araudia (E. Apartatua Urpean gera daitezkeen zonei buruzko berariazko araudia) eta Kantauriar Mendebaldeko Plan Hidrologikoa (40-41 art.) bete beharko dira.

“Ertzen antolamendua: hidraulikari buruzko alderdiak, uholde guneak 1.5. Planoa”-n 10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldiko uholdeak izan daitezkeen eremuak eta Lehentasuneko Fluxu-Eremua agertzen dira, URA-Uraren Euskal Agentziak emandako uholde-arriskudun eremuen kartografiaren arabera.

Lur esparru honetan burutuko den edozein esku-hartzetan Administrazio Hidraulikoaren baimena beharko da eta horretarako, azterketa hidraulikoa eta ingurumen arlokoa egin beharko dira aurrez horrela badagokio ibilguetako uraren joan-etorrian nolabaiteko aldaketaren bat eragin dezaketen jardueretan. Azterketa hidraulikoak, dagokionean, segurtasuna ziurtatzen duten neurriak eta ibaian gora edo beheara dauden beste hirigintzako eremuetan jaso daitezkeen uholde-arriskuen eraginei erantzuteko neurriak zehaztu beharko ditu.

Beraz, Arauen Aldaketa dokumentuak jasotzen duen proposamenak ezinbestean bete beharko ditu uholdegarritasunari buruz araudi sektorialak ezarritako baldintzak

9.3. GI-3138 ERREPIDEAREN ERAGINA

GI-3138 errepidea eremuaren mugakide izanik eta bertatik eremuaren barne diren lursailak sarbidea egiten denez, ezinbestean aintzat hartu beharko da indarrean den Gipuzkoako Errepideen Foru Araua eta gaiaren inguruan Gipuzkoako Foru Aldundiaren Errepide Sailak jar ditzazkeen zehaztapenak.

9.4. BIDE-GORRI SAREA.

A-78 (TE) ZAPATEGI eremuari eta inguruko lurrei eragiten die Lasarte-Txikiardi bizikleta eta oinezkoentzako bidea (2. ibilbidea: Donostia-Mutriku) egiteko Proiektuaren 2. faseak. Bertan jasotzen den bide zatiak Lasarte-Oriako bizikleta eta oinezkoentzako bidea eta 1. bide-zatia Usurbilekin lotzen ditu, Lasarteko Atsobakar lorategitik abiatuta eta Usurbilera Txikiardiko auzotik iristen delarik, Urbil inguruko bide-eremutik zehar igarota.

Beraz, Arauen Aldaketa dokumentuak jasotzen duen proposamenak ezinbestean bete beharko ditu bide-gorri sarearen inguruan aipatu proiektuak finkatutako trazatua, irizpide eta zehaztapenak (dagozkien egokitzapenekin, bere kasuan).

9.5. AKUSTIKA.

A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren berrantolaketa eta berroneratzeari aplikaziozkoak zaizkio hots eta kutsadura akustikoaren alorrean indarrean den araudiak finkatutako xedapenak. Horrela izanik, eremuari eragiten dioten kalitate akustikoaren helburuak Euskal Autonomia Erkidegoko araudiak ezarrita datoz, 213/2012 DEKRETUA, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa -n, non honakoa finkatzen den "hiritartutako eremuetarako nahiz etorkizuneko garapenetarako kalitateko helburu-balio"-ei buruz 31. artikuluan:

"1- Dekretu honen I. eranskineko 1. atalean zehaztu dira (A taulan) aldeztutako existitzen diren urbanizatutako eremuetan atari zabalean bete beharreko kalitateko helburu-balioak.

2- Etorkizunean, dauden eremu urbanizatuek baino 5 dBA gutxiagoko helburu-balioak izango dituzte hirigintza-garapena izango dutela aurreikusten den eremu akustikoek, erabilera urbanistikoen kalifikazio berriak barne."

"Etorkizuneko garapena" honela definitzen delarik aipatu Dekretuaren 3. artikuluan:

"d) Etorkizuneko garapena: hirigintzako edozein jarduerara, baldin eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, bere 207. artikuluko b) idatz-zatian aurreikusitako lizentzia beharko duen lan edo eraikuntzaren bat egitea aurreikusten bada."

Beraz, Arauen Aldaketa dokumentuak jasotzen duen proposamenak ezinbestean bete beharko ditu akustikari buruz araudi sektorialak ezarritako baldintza horiek

9.6. INGURUGIROA

Honako lege hauetan jasoa dago ingurumen ebaluazio estrategikoaren alorreko araudia: Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean (Ingurumenaren gaineko Eraginaren Baterako Ebaluazioa), Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legea eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren Ebaluazio Estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan.

Beraz, Arauen Aldaketa dokumentuak jasotzen duen proposamenak ezinbestean bete beharko ditu Ingurumenari buruz araudi sektorialak ezarritako baldintza horiek.

9.7. GENERO IKUSPEGIA

Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legea eta Jaurilaritzarne Kontseiluak 2012ko abuztuaren 21ean emandako 40/2012 ebazpenak aintzat hartu beharrekoak dira eremuaren hirigintza eraldaketa antolatze orduan.

Beraz, Arauen Aldaketa dokumentuak jasotzen duen proposamenak ezinbestean bete beharko ditu genero ikuspegiari buruz araudi sektorialak ezarritako baldintza horiek.

9.8. IRISGARITASUNA

20/1997 Irisgarritasunaren Legea eta 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen aintzat hartu beharrekoak dira eremuaren hirigintza eraldaketa antolatze orduan.

Beraz, Arauen Aldaketa dokumentuak jasotzen duen proposamenak ezinbestean bete beharko ditu Irisgarritasunari buruz araudi sektorialak ezarritako baldintza horiek.

10. ALDAKETA PROPOSAMENAREN HELBURU ETA IRIZPIDEAK

10.1. ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE NAGUSIAK

Antolamendu berriaren xedea bi hirigintza-eremu desberdin sortzea da. Alde batetik, Michelin España eta Portugal, S.A. enpresek A-78 (TE) MICHELIN eremu berrian izango duten jarduera eta eraikuntza finkatuko da, eta, bestetik, industria-berroneratzea planteatzen da A-110 (TE) ZAPATEGI eremu berrian eraikuntzarik ez duen lurzatirako.

A-110 (TE) ZAPATEGI eremuaren antolamendu berriak, Udalaren Osoko Bilkurak 2019ko urrian behin-behinean onartu eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak 2020ko otsailean aldeko txostena eman zuenak, jarduera ekonomikoen eremu bat sortu zuen Elkarlanean Fundazioa eta Gureak Lanean S.A. kokatzeko, eta horien jardueraren araberako antolamendua definitu zuen, Usurbilgo Plan Orokorren Aurrerakinean ezarritako helburuen arabera. Hala ere, Covid-19ren pandemiak eta ekonomiaren sektore askotan izan duen eraginaren ondorioz, Elkar Fundazioak proiektuarekin ez jarraitzeko asmoa agertu zuen. Bestalde, Gureak Lanean S.A.k bere jardueren zati bat eremuan kokatzeko interesari eutsi zion, baina bere gizarte-beharrak birplanteatu zituen, planteatutako antolamenduan eta eraikigarritasunean ere isla zuena.

Testuinguru horretan, eremu hori berroneratzea interes publikokoa izanik, eta egungo hirigintza- eta gizarte- eta ekonomia-beharretara egokitzeko, A-110 (TE) ZAPATEGI eremuaren antolamendua birplanteatu da. Beraz, degradatutako eremu bat industria-erabilerarako berroneratzeko helburu nagusiari eusten zaio, eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna eta urbanizazio-kargak nabarmen murrizten dituen antolamendu berri batekin, garapen berriaren bideragarritasun ekonomikoa bermatzeko.

Hala, 2018an sinatutako hitzarmenean, ZAPATEGI A78 (TE) eremuko Arau Subsidiarioen 3. Aldaketan eta Usurbilgo Udala lantzen ari den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko prozesuan jasotakoarekin bat etorritik, honako hauek dira eremua berrantolatzeke irizpide orokorrak:

- Hiri lotura bat sortzea ehun zaharrak eta berriak lotzeko, oinezkoen zein ziklisten lotura on bat lortzeko eta, ahal den heinean, ibaiaren bisual bat erdiesteko, ibaiaren eta Urbil eremuaren artean gaur egun dagoen desnibel handia modu integratuan gaindituz. Oinezkoentzako eta ziklistentzako lotura eremua inguratzen duen erreka-ondoa sortuko den berroneratze berdegune baten bidez egingo da, eta modu irisgarrian elkartzeko dituen Urbildik gertuen dagoen goiko gunea eta eremuaren beheko aldea eta Oria ibaia. Lotura horren helburua da oinezkoen eta ziklisten ibilbideak nabarmenki hobetzea, eta motordun zirkulaziotik aldentzea, seguruagoak eta ingurumenaren aldetik kalitate handiagokoak izan daitezen. Ondorioz, eremuko motordun zirkulazioa inguruan dauden bide azpiegiturekin era errazean lortu beharko da eta, aldi berean, oinezkoentzako eta ziklistentzako lotura nagusiarekiko bereizita egingo da.
- Lurzorua optimizatzea, urbanizatu beharreko eremu berriak oreka izan dezan, batetik, lurzoruekin eta partzela pribatuak okupatzeko moduekin eta horietarako sarbideekin, eta, bestetik, espazio publikora bideratutako lurzoruekin.
- Kalitatezko espazio publiko bat sortzea, bertan egoteko gunea izateko eta Urbilgo eremuaren eta Lasarte-Oriako erdigunearen eta Txikiardiren arteko lotura izateko, eta ez du izango autoaren zerbitzura egoteko funtzio nagusi hori, zeren elkarbizitzarako, bertan egoteko, ariketa egiteko eta antzekoetarako gunea bat izango baita. Gunea eta sare publikoetan, kontuan izango da erosotasuna garrantzitsua dela, baita hiri kalitatea areagotzea ere, hiri diseinu on batekin lortuko dena. Zehazki, eremu honetan gunea libreen sarea, nagusiki, oinezkoen eta ziklisten sarearen inguruaren antolatuko da, eta Oria ibaiaren bisuala eta ingurunea nabarmendu beharko ditu.
- Hainbat jarduera ekonomiko industrial konbinatzea (fabrikak, bulegoak, tailerrak, etab.), eta

kokapenak, eta bere loturek zein zerbitzuek duten erakartzeko gaitasuna aprobetxatuko da.

- Inguruko lurraldearekin konektatzen duten berdegune berriak sortzea, eta naturaguneak hiriguneekin lotzeko korridore berdeak sortzea. Horrela, herritar gehienek erabili ahal izatea sustatuko da. Beraz, guneko publikoen eta berdeguneen sare bat sortuko da eremuaren barnean, eta hurbil dauden berdeguneekin eta Oria ibaiaren inguruneekin lotuta egongo da. Horrela, ingurumen kalitatea babestuko da eta hiri ingurune berriaren bizigarritasun baldintzak eta ingurumen kalitatea hobetuko dira.
- Oinezkoentzako eta bizikletentzako sareak lehenestea eta kontuan izatea garraio kolektiboa eta horren intermodalitatea, sare horiek guztiak motordun ibilgailuekin integratuz, garraio modu jasangarrienak errazteko eta sustatzeko. Ildo horretan, Urbil eremuan dagoen ETSren antzinako tren geltokia berreskuratuko da, zeren intermodalitaterako pieza nagusia da, baita mugikortasun jasangarriak ere, hiriarteko desplazamenduak nabarmenki sortzen dituen jarduera ekonomikoaren ingurune batean.
- Generoaren ikuspegia txertatzea antolamenduan eta espazio publikoa Hirigintza inklusiboaren ikuspegitik diseinatzea, ez baita kontuan izango soilik lan produktiboa, baita erreproduktiboa ere. Hala, zaurgarrienak diren herritarren sektoreak barnean hartuko dira, zainetako, hazkuntzako eta mendekotasunaren arretaren ardurak erraztuko baitira.

Ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 4. eta 5. artikuluei jarraituz, soilik interes publikoagatik antola daiteke lurzoruaren erabilera hirigintza plangintza bidez. Hori horrela, arau hauek hartuko dira kontuan hirigintza antolatzeke ahal erabiltzean:

- A) Nahikoa informazio ematea egungo errealitateari eta errealitate horrek izan dezakeen bilakaeraren inguruko zentzuzko balorazio bati buruz.
- B) Interes eta behar guztien - publiko nahiz pribatu- haztapen justifikatua, hirigintzako funtzio publikoaren helburuena, eta 2/2006 legearen arabera funtzio horren oinarrian dauden printzipioena.
- C) Behar adina arrazoitutako aukerak egitea eta erabakiak hartzea, proportzionalak bete nahi diren helburuei dagokienez

Hirigintza legedia aplikatuz, kontuan izanik A-78 (TE) ZAPATEGI areako lurzoruen egungo hirigintza egoera eta inguru degradatu bat birgaitzeko beharra, baloratu egin dira beren neurrian A-78 (TE) ZAPATEGI areari dagokionez Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala justifikatzen duten interes eta behar publikoak eta pribatuak, honako hau izanik emaitza:

- A) A-78 (TE) ZAPATEGI area berrantolatze, bereiziz Michelinen industria jardueraren eraginpean dagoen lurzorua eta eraikuntzarik gabeko lurzorua.
- B) Bi antolamendu-eremu sortzea: lehenengoan, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.Aren industria-jarduerak hartzen duen lurzorua sartuko da eta, bertan, enpresak egun duen eraikigarritasuna finkatu eta kuantifikatuko da; bigarrengoan, eraikinik gabeko industria-lurzoru zahar bat berrantolatu eta berroneratzeko aukera emango da, industria-jarduera berriak ezartzeko.
- C) Eraikuntzarik gabeko area berrantolatzeak aukera emango du aipatu Plan Orokorraren Aurrerakinean zehaztutako helburuak betetzeko.
- D) Antolamendu irizpideez gainera, urbanizazio eta eraikuntza baldintzak arautzea/erregulatzea, honakoak jasoaz:
 - Inpaktu txikiko urbanizazio bat egitea, ahalik eta gehien murriztuz lurzoruaren zigilatzea eta iragazgaiztea.

- Metodo bioklimatiko pasiboak erabiltzea, energia berriztagarriak erabiliz eta efizientzia energetikoko irizpideak aplikatuz, ahalik eta gehien txikitzeko iturri fosilekiko eta nuklearrekiko mendekotasuna.
- Urbanismo eredu jasangarri bat aplikatzea, eraikuntza jarraibide bioklimatikoetan oinarritu dadin: eraikinen orientazioa, bertan sortutako eguzki energia eod geotermikoa erabiltzeko aukera, ingurune baldintza klimatikoak leuntzen lagunduko duten elementu naturalak integratzea, etab. Horiek guztiak plangintzan zehaztu beharreko gaiak dira, eta aukera emango dute ondoren etorriko den eraikuntzan energia kontsumoak murriztu eta iturri berriztagarri optimizatzeko. Izan ere, helburua da hiri garapen berriak hurbiltzea autosufizientzia energetikora, plangintza eta proiektzio urbanistiko eta arkitektonikoaren bidez.
- Hiri garapena uraren zikloari lotzea (euri ura biltzea, erabilitako ura berrerabiltzea, etab.): eraikinen estalkiak eta zorupea ura biltzeko aprobetxatzea proposatzen da, erabilera jakin batzuetarako.
- Baliabideen eta hondakinen gestioaren tokiko kontrola urbanizatu beharreko area berrietan. Hirigintza plangintzak eta proiektuak aintzat hartu behar dituzte murriztean, berrerabiltzean eta birziklatzea oinarritzen den hondakin kudeaketarako mekanismoak eta azpiegiturak (eraikuntzan nahiz zorupean koka daitezkeenak).
- Mendekotasun edo ezgaitasun bat duten pertsonen autonomia erraztea: aukera berdintasuna egungo gizarte politiken ardatzeko bat da, eta mugitzkeo eragozpenak dituzten pertsonen hirian ibiltzeko duten eskubidea kokatzen da haren barnean.
- Zaintza, haziera eta mendekotasunaren arreta erraztea; genero ikuspegia plangintza sartzea. Espazio publikoa diseinatzean, hirigintza inklusibo baten alde egitea, kontuan izango duena bai lan produktiboa bai erreproduktiboa.

10.2. ANTOLAMENDU AUKERAK ETA AUKERATUTAKO SOLUZIOA.

Lehen adierazi bezala, A-78 (TE) MICHELIN industrialdea gaur egun bertan garatzen den jarduerarekin kontsolidatuko da. Aldiz, A-110 (TE) ZAPATEGI eremuan berroneratzeko hainbat antolamendu-aukera aztertu dira *Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren 03. Aldaketa Puntuala - A-78 (TE) ZAPATEGI* dokumentu hau idazteko prozesuan.

2019an hasieraz onartutako dokumenturako, 1., 2., 3. eta 4. aukerak landu ziren, ondoren azalduko direnak, eta 4. aukera behin-behinean onartu zen. Hala ere, Covid-19ko pandemiak sortutako egoera berrien testuinguruan, udalak A-110 (TE) ZAPATEGI eremuaren antolamendua birplanteatu du, industria-erabilerarako degradatutako eremu bat leheneratzeko helburu nagusiari eutsiz eta 5. aukera jasotzen den antolamendu berria landu du.

1. AUKERA:

Lehen aukerak modu oinarritzkoan jasotzen zituen pribatuen eraikigarritasun beharrak, ELKAR FUNDAZIOA eta GUREAK LANEAN S.A. enpresek azaldutako interesak soilik aintzat hartuta.

Aukera hau bazter utzi zen ez baizituen Usurbilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erredakzio lanketan eta haren Aurrerakinean finkatutako irizpideak betetzen.



2. AUKERA:



Bigarren aukerak agerian utzi zuen gune publiko kalitatezkoa diseinatzearen beharra: Urbil merkatal-gunea Oria ibaiarekin eremuan zehar lotzen zuen oinezko-ardatz/ardatz-bisual baten bidez. Gainera, horrela, plaza publiko bat sortzea lortzen zen, eremuarentzat gune estrategikoa bihurtu litekeena. Bazter utzi bazen ere, eraikuntza pribatuen konfigurazioak barne ekoizpen fluxuak okerrera baldintzatzen zituelako, lanketa honekin azken soluzioak barneratu beharko zituen zenbait alderdi finkatzea lortu zen, bereziki espazio publikoari dagokionean.

3. AUKERA:

Hirugarren aukerak bigarren aukeran jasotako oinezko-ardatza ubidearen inguruan sortutako berroneratze gunee berde batera lekualdatzen zuen. Honela, ubidearen trazatua jarraituz, gunee berde zabala sortzen zen eremuaren mendebaldera.

Neurri handi batean Usurbilgo Udalak ezarritako irizpideak betetzen baziren ere, azkenean baztertu egin zen irtenbide hori; izan ere, arroko erakundeari (URA /Kantauri Ekialdeko Konfederazio Hidrografikoa) kontsulta egin ondoren, antolamenduak ez zuen bat egiten erreka ingurunea berreskuratzeko programarekin, honako arrazoi hauengatik: 1) eraikinak Jabari Publiko Hidraulikoaren zortasun-eremutik hurbilegi zeuden; 2) hurbiltasun horrek neurri handi batean kalitatezko espazio publiko bat sortzea mugatzen zuen (oinezkoentzako/bizikletentzako gunee berdea). Eraikinen eta erreka-ostoen arteko distantzia urriak erreka-ostoa itotzen zuen, eta kota diferentziaren ondorioz euste hormak eraiki beharko ziren, ibai-ibilguaren naturalizaziorako zentzuzko jarraibideekin bat ez datozenak.



4. AUKERA:

Laugarren aukeran, 2019an hasieraz onartu zena, aurreko aukeretatik ateratako hainbat ondorio beteko zituen antolamendu bat garatzea erabaki zen, interes orokorrak/publikoak eta eremuan ezarri beharreko enpresen beharrak bateratuz. Eremua zeharkatzen zuen oinezkoen ardatz bat sortzen zen, ardatz bisuala ere zen, goiko aldetik eremuaren erdian dagoen plaza publikoraino lotura egiten zuen plataforma/egitura baten bidez. Gainera, Oriaren ibai ondoko lursailak eremuan txertatu ziren ere ibaiertzeko berdegune bat sortu eta modu horretan Urbilgo zabalgunean hasten den oinezkoentzako konexioa Oria ibaiaren ertzeko berdegunean amaitzen zen⁰. Eremura sartzeko biribilgune berri bat ere sortu zen, eta haren kokapenak bi arrazoi hauengatik aukeratu zen: erreka-ostoen ibilgua errespetatzea eta Oria ibaiertzearainoko oinezko lotura-ardatz berriaren jarraitutasuna errespetatzea.



Aukera hori baztertu egin da gerora sortutako arrazoiengatik, eta, horregatik, eremua berrantolatu behar izan da, dokumentu honetan azaldutako egungo beharretara hobeto egokitutako planteamendu batekin.

5. AUKERA – HARTUTAKO ANTOLAMENDUA

Hartutako antolamendu berriak prozesuan zehar planteatutako helburu publiko nagusiei eusten die neurri handi batean, baina eremuaren eraikigarritasuna (murriztu egiten dena) eta urbanizazio-kargak birplanteatuz, eremuaren bideragarritasun ekonomikoa bermatzeko.

Neurri batean, hirugarren antolamendu-aukera berreskuratzen da, eta horri errekaren ingurumena leheneratzeko eta arroko erakundeek (URA/Konfederazioa) baldintzak betetzeko helburua gehitzen zaio. Eraikigarritasun guztia bi industria-partzelatan antolatzen da; 3. aukeran ez bezala, kasu honetan eraikinak errekatik aldentzen dira eta Jabari Publiko Hidraulikoko Zortasun eremua errespetatzen dute. Horrela, eremuko espazio publiko nagusia sortzen da errekastoaren inguruan sortzen da, oinezkoen konexioa eta ikus-ardatza barne hartzen dituen, Urbilgo zabalgunetik Oria ibaiaren ertzeko berdeguneraino.

Gainera, 5. aukera honek eutsi egiten die 4. aukeraren aurreko antolamendurako ezarritako helburu hauei:

- Jarduera ekonomikotarako eremu berri bat sortzea.
- Eremua iparraldetik hegoaldera zeharkatuko duen oinezko-bizikleta bidezko ardatz bat eta ikus-ardatz bisual erakargarria sortzea, Urbil merkatal-gunea eta Oria Ibaia eremuan zehar lotuko dituen.
- Oinezko fluxuak zein ibilgailu fluxuak modu eraginkor eta seguruan banatzea.
- Ibai-ibilgua lehengoratzeko, arroko erakundeak iradokitako jarraibideen arabera.
- GI-3138 errepidetik eremura ibilgailuen sarbidea egikaritzea biribilgune baten bitartez.
- Oria ibaiaren ertzeko lurrak birklasifikatzea, eremuan barneratuz eta ibaia baloreari jarriko duen ibai-ertzeko gune berdea sortuz, oinezko ardatzaren amaieran.
- Eraikinen diseinuan irizpide jasagarriak eta estetika bateratzea, eraikuntza erakargarriak eta iraunkorrak bermatuz.

10.3. ANTOLAMENDU BERRIAREN DESKRIBAPENA.

Aurkezten den proposamenak egun indaren diren Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arauen Testu Bateginean jasotako A-78(TE) ZAPATEGI arean bi eremu sortzen ditu: bata (A-78 (TE) MICHELIN hirigintza-eremu berriari dagokiona) egungoaren azalera murriztu eta bertan dauden eraikinak eta jarduerak kontsolidatzen ditu, eta besteak (A-110 (TE) ZAPATEGI hirigintza-eremu berriari dagokiona), industria erabilerako eremu berri bat izango denak, egun degradatuta dauden hiri lurrak, GI-3138aren sarbidea eta Oria ibaiaren ertzera kokatutako lurrak hartzen ditu.

Murrizten eta mantentzen den eremuari A-78(TE) MICHELIN eremua deitu zaio, hiri lur kontsolidatua izango dena. Bertan egun dauden eraikinak eta jarduerak, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A., kontsolidatzen dira, guztira 70.096,39 m²-ko azalera, 38.556,13 m²-ko oin-okupazioa eta 46.592,66 m²-ko hirigintza eraikigarritasunarekin

Antolamendu berriko eremua aldiz, A-110 (TE) ZAPATEGI, finkatu gabeko hiri-lurzoruko eremua izango da, urbanizazioa ez delako egokia eta eraikigarritasuna handitzen delako. Eremu horrek 50.164,34 m² -ko azalera du guztira. Erabilera globala industria-erabilera izango da, guztira 34.765 m²(t) -ko hirigintza-eraikigarritasuna duena, eta oinplanoan gehienez 21.050 m² -ko okupazioa duena.

Gaur egun egoera degradatuan dauden lur industrialak berrerabiltzen eta birrioneratzen dira eta A-110 (TE) ZAPATEGI eremu berri horren barne sartzen dira baita ere GI-3138tik sarbidea eta Oria ibaiaren ertzera kokatzen diren lurrak, birklasifikatuz.



Izaera industrial nabarmeneko eremua izan arren, antolamenduan garrantzi berezia ematen zaie espazio publikoei eta oinezkoentzako ibilbideei, eta, xede horrekin, lurzorua optimizatzen da, urbanizatu beharreko eremu berriak oreka bila dezan batetik lurzati pribatuak okupatzeko moduaren eta haien sarbidearen artean, eta, bestetik, espazio publikorako lurzoruaren artean. Horrela, oinezkoentzako eta bizikletentzako lotura bat eratzen da, eta, ahal den neurrian, ibaiarekiko lotura bisual bat, Urbil inguruaren eta ibaiaren artean dagoen desnibel garrantzitsua modu integratuan gaindituz. Lotura berri hori, trafiko motorizatutik berezia, eremua inguratzen duen errekaetaren ondoan sortzen den berdegune baten bidez egiten da. Eremu horrek, errekaetara berreskuratzeaz eta balioan jartzeaz gain, egoteko, elkarbizitzarako, ariketarako eta abarretarako gune berri bat eratzen du, eta, ibilbidearen amaieran Oria ibaiaren ertzean dagoen berdegunearekin lotzen da, ibaia eta haren ingurunea balioesten dituen.

Ibilgailuak egungo errepidetik dute sarbidea, biribilgune berri baten bidez lurzati pribatuetara sartzeko sortzen den errepide/nagusira doana.

Ibilgailuentzako lurzati pribatuko sestra gaineko 100 m² (t) bakoitzeko plaza bateko aparkaleku-zuzkidura aurreikusten da. Eta, gutxi gorabehera, 59 plaza lurzoru publikoan; horrek, guztira, 344 plaza ematen ditu. Era berean, sestra gaineko 100 m² (t) bakoitzeko bizikleta-aparkaleku zuzkidura plaza bat aurreikusten da.

aparkaleku-zuzkidura aurreikusten da, plaza bakarrekia, lurzati pribatuko sestra gaineko 100 m² (t) bakoitzeko, eta lurzoru publikoko sestra gaineko 59 plaza, gutxi gorabehera; horrek, guztira, 344 plaza ematen ditu. Halaber, aurreikusten da plaza bateko aparkaleku-zuzkidura, sestra gaineko 100 m² (t) bakoitzeko.

Eraikin pribatuen kokapena etorkizuneko erabiltzaileen ekoizpen-premiei zehazten dute, espazio publikoen kokapenearekin batera. Eraikinek, oro har, ingurumenaren gaineko eragina gutxituko duten irizpide iraunkorrak beteko dituzte, eta estetika zaindua izango dute.

11. ERAIKIGARRITASUNA ETA ZUZKIDURA ESTANDARREI DAGOKIEN BETEBEHARREN JUSTIFIKAZIOA

11.1. ERAIKIGARRITASUNA

A-78 (TE) MICHELIN hirigintza eremua:

A-78(TE) MICHELIN eremuan kontsolidatzen den hirigintza eraikigarritasuna da:

ERAIKUNTZA / EDIFICACIÓN	AZALERA ERAIKIA /SUPERFICIE CONSTRUÍDA M ² (T)
EDIF 1	2.568,34
EDIF 2	537,04
EDIF 3	2.118,68
EDIF 4	688,97
EDIF 5	201,15
EDIF 6	29.603,02
EDIF 7	1.528,59
EDIF 8	906,93
EDIF 9	2.400,19
EDIF 10	5.991,76
A1	25,99
A2	6,06
A3	7,58
A4	8,36
GUZTIRA / TOTAL	46.592,66

A-110 (TE) ZAPATEGI hirigintza eremua:

A-110 (TE) ZAPATEGI eremu berrian finkatzen diren hirigintza xedapenak dira:

A-110 (TE) ZAPATEGI eremuaren azalera	50.164,34 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	34.765,00 m ² (t)
Eraikigarritasuna sestra gainean (erabilera industriala)	28.465,00 m ² (t)
Eraikigarritasuna sestra azpian (garaje erabilera)	6.300,00 m ² (t)
Partzela pribatuaren azalera guztira	30.590,00 m ²
Eraikinen gehieneko okupazioa beheko oinean	21.050,00 m ²
Eraikinik gabeko azalera pribatua	9.540,00 m ²

11.2. OIN OKUPAZIOA

A-78 (TE) MICHELIN eremuan 38.556,23m²-ko oin okupazioa finkatzen da.

A-110 (TE) ZAPATEGI eremuan gehieneko 21.050 m²-ko oin okupazioa finkatzen da. Esan beharra dago, betetzen dela 2/2006 Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko Legeak 77.5. artikuluan ezartzen duen gutxieneko area osoaren %30eko oin okupazioa, hau da, 15.049,3 m² baino haundiagoa da.

11.3. ZUZKIDURA ESTANDARRAK

Jarduera ekonomikoetarako eman den hirigintza eraikigarritasunagatik eremuan barneratu beharra dauden zuzkidura publikoak 2/2006 Legearen 78. artikuluan eta 123/2012 Dekretuan 6. artikuluan finkatzen dira.

Hasteko, esan beharra dago, aipatu zuzkidura estandareak eskuhartze integratuen **hiri lurzoru ez kontsolidatuan** aplikagarriak direla. Hori dela-eta, A-78 (TE) MICHELIN eremuan ez dira aintza hartuko, hiri lurzoru kontsolidatua baita

A-110 (TE) ZAPATEGI hirigintza eremua:

- a) Espazio libre eta gune berdeen tokiko sistemari loturiko zuzkidura estandareen betetzea:

123/2012 Dekretuaren 6.2. artikulua eremuaren guztizko azaleraren %6a bideratzen du espazio libre eta gune berdeen tokiko sistemari loturiko zuzkiduretar, horien erdiak aparkaleku publikoak izatea ahalbidetuz.

Eremua	Gustizko azalera	6%	Antolamendu berrian espazio libre eta gune berdeetarako gorde den azalera
A-110 (TE) ZAPATEGI	50.164,34 m ²	3.009,86 m ²	12.865,5 m ²

Beraz, proposamenak jasotako espazio libre eta gune berdeetarako tokiko zuzkidura azalera 123/2012 Dekretuak behartutako gutxienekoa baino handiagoa denez, betetzen da.

- b) Aparkaleku zuzkidura estandareen betetzea:

123/2012 Dekretuak ez du zuzkidura zehatzik ezartzen industria-jardueretarako aparkaleku gisa erabiltzeko. Hala ere, antolamenduak ibilgailuak aparkatzeko plaza bateko ratioa ezartzen du lursail pribatuetako industria-erabilerako sestra gaineko 100 m² (t) -ko. Era berean, bizikletentzako aparkaleku-plaza bateko ratioa ezartzen du sestra gaineko 100 m² (t) -ko.

Aparkalekuen kokapen zehatza eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-proiektuan jasoko da, eta dokumentu honetan ezarritako gutxieneko kopurua bete beharko da.

123/2012 Dekretuaren 6.2. artikulua 100 m² eraiki bakoitzeko zuhaitz baten mantentzea edota landaketa finkatzen du.

Eremua	Gustizko azalera eraikia s/g	Zuhaitz 1 /100 m ² (t)	Antolamendu berrian zuhaitz kopurua
A-110 (TE) ZAPATEGI	28.465 m ² (t)	285 árboles	285 árboles

Aipatu Dekretuaren 7. 1. artikuluan estandareak bete ezin direnean horien lekualdatzea edo konpentsazioa ahalbidetzen da. Edozein kasutan zuhaitzen kokapen zehatza Urbanizazio Proiektuan jaso beharko da eta konpentsazioa egin beharko balitz, ordainketa betebeharra Birpartzelazio proiektuan jaso.

Beraz, proposamenak jasotako zuhaitz kopurua 123/2012 Dekretuak finkatutakoa da.

12. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA PARTEHARTZEA / LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Arauen Aldaketa Puntual dokumentu honen izapidetzeak jarraituriko partehartze irizpideen inguruan, H DOKUMENTUA: V. ERANSKINA: HERRITARREN PARTEHARTZEA atala atxiki da.

13. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA GENERO IKUSPEGIA / LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Arauen Aldaketa Puntual honek proposatzen duen antolamendu berriak generoaren ikuspegitik duen eragina aztertzeko H DOKUMENTUA: III. ERANSKINA: GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN TXOSTENA atala atxiki da.

14. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA IKUSPEGI LINGUISTIKOA / LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LA PERSPECTIVA LINGÜÍSTICA.

Antolamendu berriak izan dezakeen eragin soziolinguistikoaren inguruan, atxiki da Arauen Aldaketa Puntual dokumentu honen H DOKUMENTUA: IV. ERANSKINA: ERAGIN SOZIOLOGIKOAREN TXOSTENA atala.

15. INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOA ETA ERAGIN AKUSTIKOAREN

Indarrean den legeari betetzeko, Arauen Aldaketa Puntual honen E DOKUMENTUAK barneratzen ditu INGURUMEN DOKUMENTU ESTRATEGIKOA eta AZTERLAN AKUSTIKOA.

16. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA IRISGARRITASUN BALDINTZEN SUSTATZEA

Indarrean den legeari betetzeko, Arauen Aldaketa Puntual honen H DOKUMENTUA: VI. ERANSKINA: IRISGARRITASUN BALDINTZEN SUSTATZEA atalean aztertu da

Usurbilen, 2021ko azaroan

USURBILGO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Nora Erdozia Ibañez, udal arkitektoa

Nekane Azarola Martínez, udal aholkulari juridikoa



Usurbilgo Udala

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA. A-78 (TE) ZAPATEGI
03 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE USURBIL. A-78 (TE) ZAPATEGI

B DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUDIA/ DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

B DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUDIA

/ DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

B DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUDIA /

DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS

AURKIBIDEA / INDICE

1. INDARREAN DEN HIRIGINTZA FITXA: A-78 (TE)ZAPATEGI /**FICHA URBANÍSTICA EN VIGOR: A-78 ZAPATEGI**
2. HIRIGINTZA FITXA BERRIAK: A-78 (TE) MICHELIN eta A-110 (TE) ZAPATEGI / **NUEVAS FICHAS URBANÍSTICAS: A-78 (TE) MICHELIN Y A-110 (TE) ZAPATEGI**
3. HIRIGINTZA ARAUAK: A-110 (TE) ZAPATEGI EREMUAN ERAIKUNTZA ETA URBANIZAZIO BALDINTZEN ERREGULAZIOA. / **NORMAS URBANÍSTICAS: REGULACIÓN DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN EN A-110 (TE) ZAPATEGI**



Usurbilgo Udala

1. INDARREAN DEN HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANÍSTICA EN VIGOR:

A-78 (TE) ZAPATEGI

FICHA DE CARACTERISTICAS. (TEXTOS).

A-78 (TE) ZAPATEGI

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilitar la ampliación de una gran industria y mejorar el acceso desde Txikierdi.

2.- SUPERFICIES

Superficie del Área 114.062 m²
Superficie ocupada por la edificación
(ampliación incluida) 78.212 m²

3.- USOS

El uso será industrial y complementario necesario.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las actuales en la existente.

La altura máxima de la ampliación será de 7,5 m. y tendrá como máximo planta baja más una planta. En caso de necesitarse más altura por necesidad derivada del sistema productivo, se justificará.

5.- DOTACIONES

Nº de aparcamientos en superficie
343 UD

6.- ACTUACION

Se establece el sistema de concertación.

EZAUGARRIEN FITXAK (TESTUAK)

A-78 (TE) ZAPATEGI

1.- IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Industri mardul baten zabalpena ahalbideratzea eta Txikierdiko sarbidea hobetzea.

2.-AZALERAK

Arearen azalera: 114.062 m²
Eraikuntzak betetako azalera
(zabalpena barne) 78.212 m²

3.- ERABILERAK

Erabilera industrial eta beharrezko osagarria izango da.

4.- ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Dagoenean egungoak

Zabalpenaren gehieneko altuera 7'5 mkoa izango da eta gehienera beheko solairua gehi solairu bat izango du. Ekoizpen sistemaren ondorioz beste solairu bat beharra balitz, justifikatua izango da.

5.- ZUZKIDURAK

Aparkaleku azalera
lurrazalean 343 UN

6.- JARDUERA

Hitzarmen-sistema ezartzen da.

7.- GESTION

La gestión será de iniciativa privada.

8.- ORDENACION

Se declaran fuera de ordenación los elementos señalados en los planos de las fichas de características para este Área.

Cualquier intervención que se realice en este ámbito deberá cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, Apartado 6.8.8.5) y la Normativa establecida por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos (Apartado E.1. Normativa específica sobre zonas inundables).

Las zonas inundables para 10, 100 y 500 años de periodo de retorno y la Zona de Flujo Preferente vienen recogidas en el “Plano 1.5: Ordenación de márgenes: Aspectos de componente hidráulica, manchas de inundación” según la cartografía aportada por la Agencia Vasca del Agua-URA realizada en el marco del Estudio hidráulico del río Oria en el Término Municipal de Usurbil de fecha de octubre de 2012. Conjuntamente con esta cartografía se recogen como Anejo III de la Normativa los “criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad” que maneja esa Agencia, a observar sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de aguas.

Cualquier intervención que se realice en este ámbito deberá ser objeto de autorización, a tramitar ante la Administración Hidráulica, en su caso

7.- KUDEAKETA

Kudeaketa ekimen pribatukoa izango da.

8.- ORDENAZIOA

Ordenaziotz kanpo deklaritzen dira Eremurako ezaugarrien fitxaren planoetan adierazitako elementuak.

Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Lurraldearen antolamendurako artezpideetako xedapenak (8. Kapituluak, 6.8.8.5 Apartatua) eta Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezartzen duen araudia (E.1. Apartatua Urpean gera daitezkeen zonei buruzko berariazko araudia) bete beharko dira.

“Ertzen antolamendua: hidraulikari buruzko alderdiak, uholde guneak 1.5. Planoa”-n 10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldiko uholdeak izan daitezkeen eremuak eta Lehentasuneko Fluxu-Eremua agertzen dira, URA-Uraren Euskal Agentziak emandako uholde-arriskudun eremuen kartografiaren arabera, Usurbilgo Udalerrian Oria ibaiaren jokaera hidraulikoa ezagutzeko azterlanaren barruan eginga, 2012ko urriko data duena. Kartografia honekin batera, Araudiko III. Eranskinean Agentzia honek darabiltzan “Lurra erabiltzeko irizpideak, urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera” jasotzen dira, gorde beharko direnak nahiz eta uren arloko araudiak dioena ere derrigorrez bete beharko den.

Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Administrazio Hidraulikoaren baimena beharko da eta horretarako, azterketa hidraulikoa eta

sobre la base de un estudio hidráulico y ambiental para las actuaciones que supongan modificaciones del comportamiento hidráulico de los cauces. El estudio hidráulico deberá determinar en su caso las medidas adoptadas para garantizar la seguridad y para resolver las posibles afecciones sobre la inundabilidad en otros ámbitos urbanísticos situados tanto aguas arriba como aguas abajo.

ingurumen arlokoa egin beharko dira aurrez horrela badagokio ibilguetako uraren joan-etorrian nolabaiteko aldaketaren bat eragin dezaketen jardueretan. Azterketa hidraulikoak, dagokionean, segurtasuna ziurtatzen duten neurriak eta ibaian gora edo behera dauden beste hirigintzako eremuetan jaso daitezken uholde-arriskuen eraginei erantzuteko neurriak zehaztu beharko ditu.

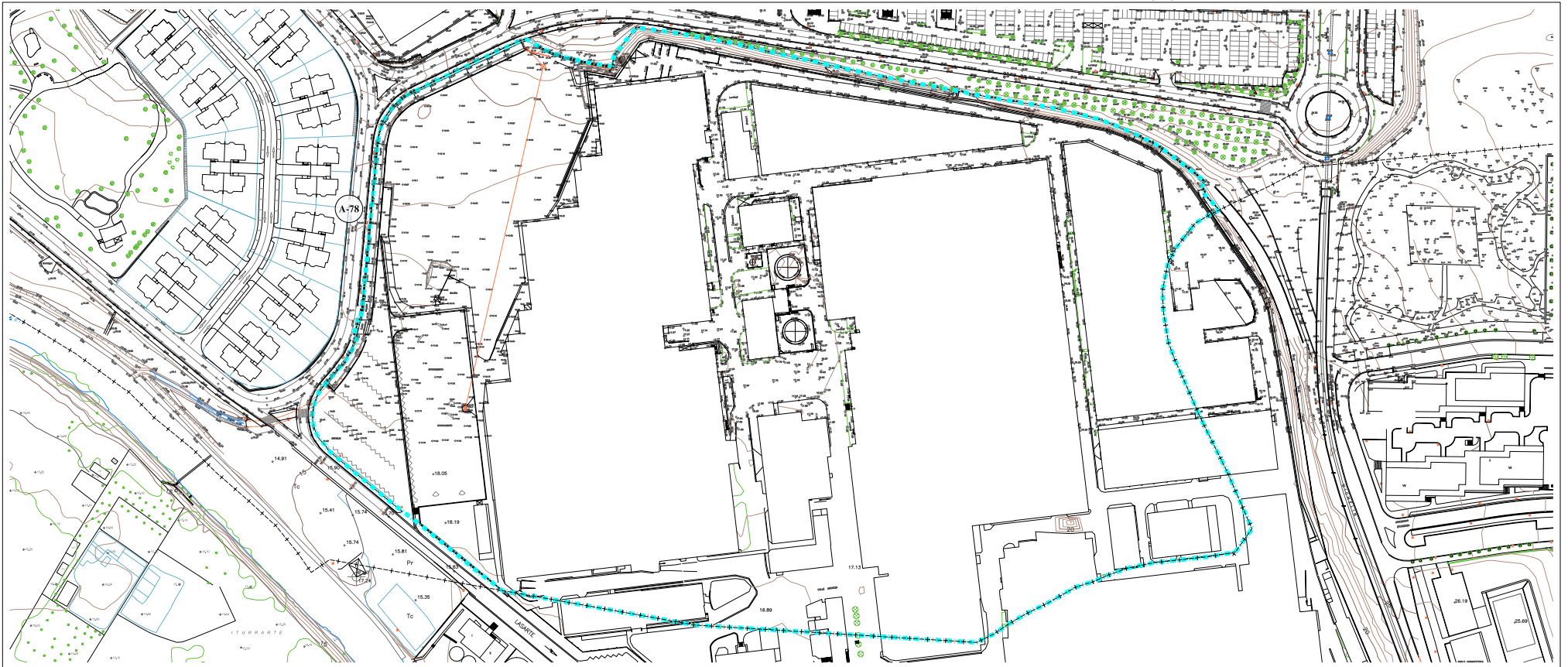
A-78 (TE) ZAPATEGI







A-78 (TE) ZAPATEGI



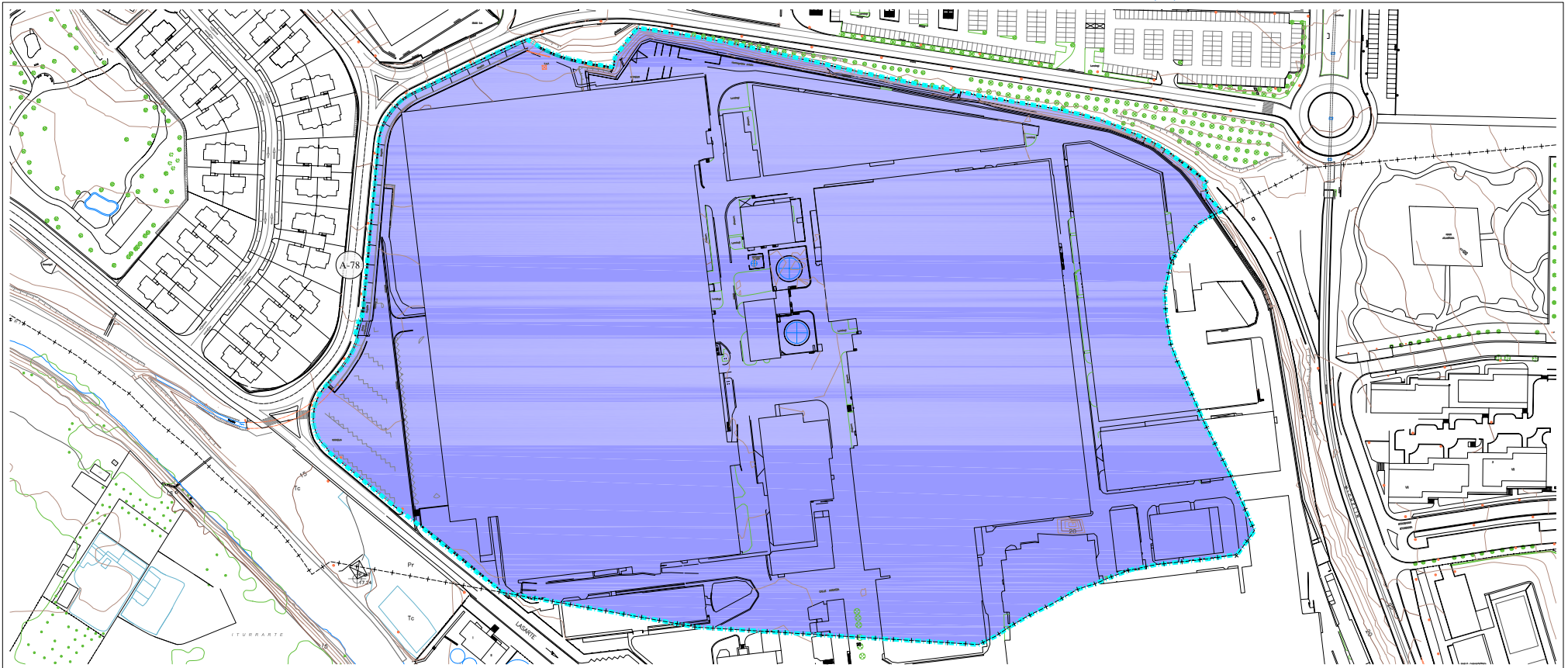
EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL

ESKALA / ESCALA: 1/1.500

TESTU BATEGINA / TEXTO REFUNDIDO
D.IV: FITXAK / FICHAS: A-78 (TE) ZAPATEGI

FEBRERO 2013 OTSAILA
PLANOAK / PLANOS 1 / 4

A-78 (TE) ZAPATEGI



KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

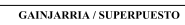
ESKALA / ESCALA: 1/1.500

TESTU BATEGINA / TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 2013 OTSAILA

D.IV: FITXAK / FICHAS: A-78 (TE) ZAPATEGI

PLANOAK / PLANOS 2 / 4

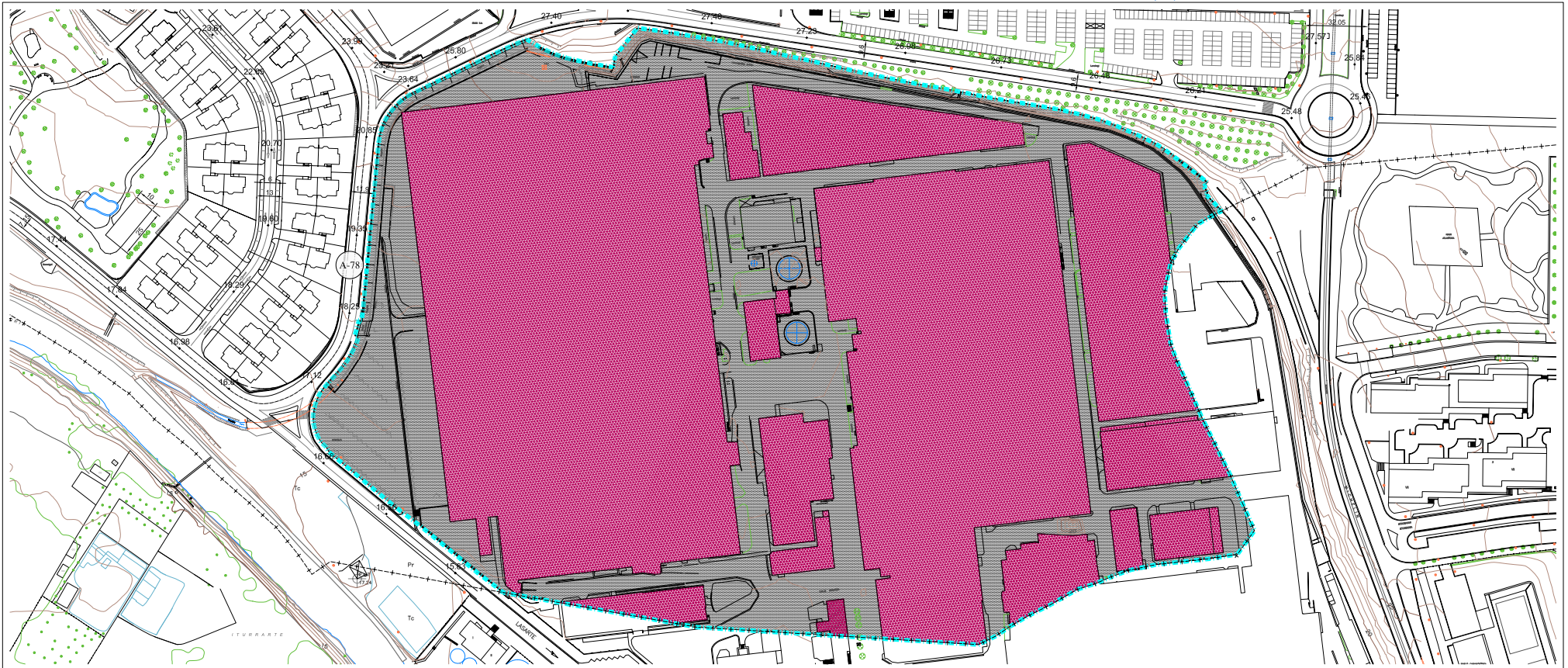


TESTU BATEGINA / TEXTO REFUNDIDO

D.IV: FITXAK / FICHAS: A-78 (TE) ZAPATEGI

FEBRERO 2013 OTSAILA
PLANOAK / PLANOS 3 / 4

A-78 (TE) ZAPATEGI



ERABILERAK / USOS

ESKALA / ESCALA: 1/1.500

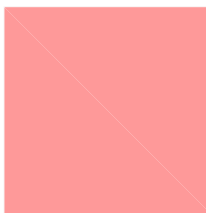
TESTU BATEGINA / TEXTO REFUNDIDO
D.IV: FITXAK / FICHAS: A-78 (TE) ZAPATEGI

FEBRERO 2013 OTSAILA
PLANOAK / PLANOS 4 / 4

SINBOLOGIA / SIMBOLOGIA

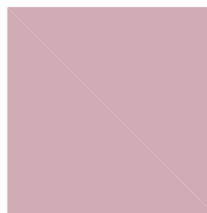
EGOITZAZKOA RESIDENCIAL

I MOTA- BIZITZA
AMANKOMUNATUA



TIPO I- VIVIENDA
COMUNITARIA

II MOTA- HERRIGUNE
HISTORIKOA



TIPO II- CASCO
HISTORICO

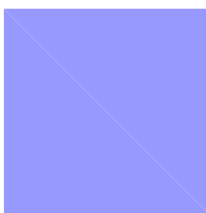
III MOTA- FAMILI
BAKARREKO BIZITZA



TIPO III- VIVIENDA
UNIFAMILIAR

INDUSTRIALA INDUSTRIAL

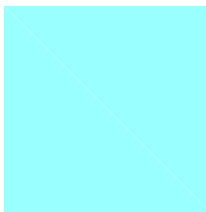
INDUSTRIALA



INDUSTRIAL

TERTZIARIOA TERCIARIO

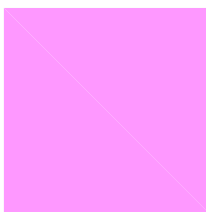
TERTZIARIOA



TERCIARIO

MISTOA MIXTO

EGOITZA- INDUSTRIALA



RESIDENCIAL- INDUSTRIAL

DOTAZIOZKOA DOTACIONAL

EKIPAMENDU
AMANKOMUNATUA



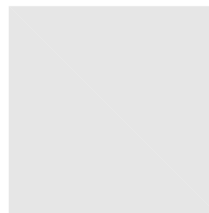
EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO

ESPazio LIBRE SISTEMA



SISTEMA DE
ESPACIOS LIBRES

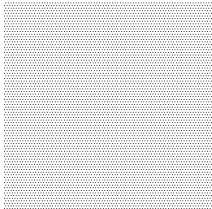
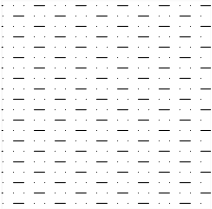
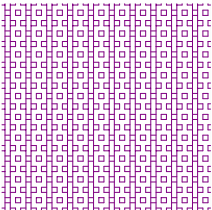
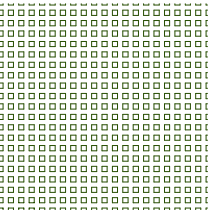
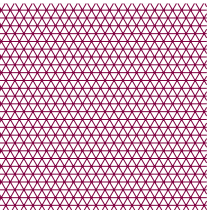
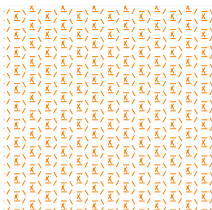
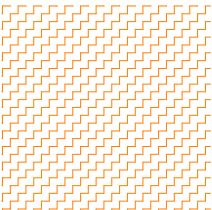
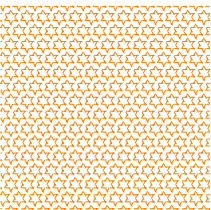
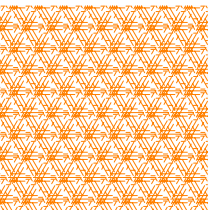
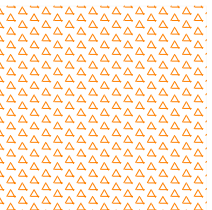
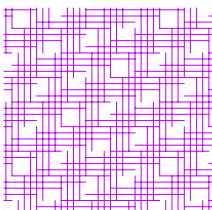
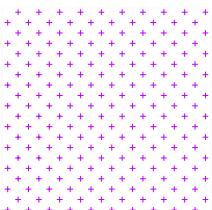
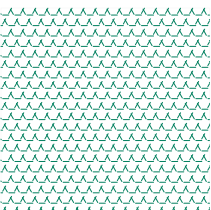
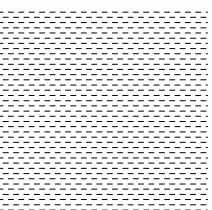
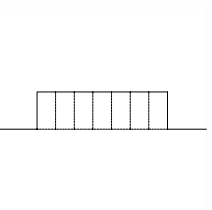
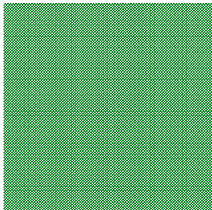
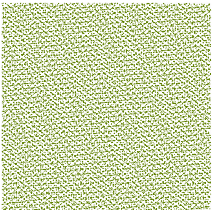
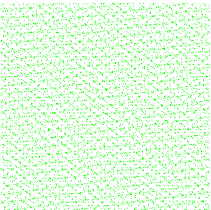
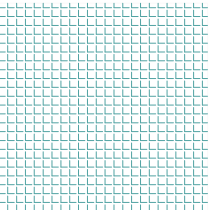
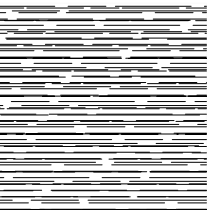
KOMUNIKAZIO SISTEMA



SISTEMA DE
COMUNICACIONES

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

SINBOLOGIA / SIMBOLOGIA

ERABILERA PRIVATUA JABARI PRIVATUA  USO PRIVADO DOMINIO PRIVADO	ERABILERA PUBLIKOA JABARI PRIVATUA  USO PUBLICO DOMINIO PRIVADO	ERAIKUNTZARIK GABEKO ZONA  ZONA LIBRE DE CONSTRUCCION	ERABILERA PUBLIKOA JABARI PUBLIKOA  USO PUBLICO DOMINIO PUBLICO	ITSAS-ERTZ BABES ZONA  ZONA DE PROTECCION MARITIMO TERRESTRE
EGOITZAZKOA  RESIDENCIAL	MERKATARITZAZKOA  COMERCIAL	GARAJE-BILTEGI TRASTELEKU  GARAJE, AMACEN O TRASTERO	LANTEGIA  TALLER	INDUSTRIALA  IDUSTRIAL
ZERBITZUAK LAGUNTZATEGI  SERVICIOS-ASISTENCIAL	IRAKASKUNTZAZKOA  DOCENTE	AISIALDI-KULTURALA  RECREATIVO-CULTURAL	ADMINISTRAZIOA  ADMINISTRATIVO	EKIPAMENDU AMANKOMUNATUA  EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
ERLLIJIOSOA  RELIGIOSO	HILERRIA  CEMENTERIO	KIROLALDEA  DEPORTIVO	APARKALEKUA  APARCAMIENTO	APARKALEKU-PLAZAK  PLAZAS APARCAMIENTO
BERDEGUNE PUBLIKOA ENPARANTZA  ZONA VERDE PUBLICA PLAZA	HIRI-PARKE PUBLIKOA  PARQUE URBANO PUBLICO	LORATEGI PRIVATUA BARATZA  JARDIN PRIVADO HUERTA	ATARIA ERABILERA PUBLIKOA JABARI PRIVATUA  PORCHE USO PUBLICO DOMINIO PRIVADO	ORDENAZIOZ KANPOKOA  FUERA DE ORDENACION

ERABILERAK / USOS



Usurbilgo Udala

2. HIRIGINTZA FITXA BERRIAK / NUEVAS FICHAS URBANÍSTICAS:

A-78 (TE) MICHELIN eta A-110 (TE) ZAPATEGI



Usurbilgo Udala

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA. A-78 (TE) ZAPATEGI
03 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE USURBIL. A-78 (TE) ZAPATEGI

B DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUDIA/ DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

A-78 (TE) MICHELIN



FICHA DE CARACTERÍSTICAS. (TEXTOS).

A-78 (TE) MICHELIN

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidación de la edificación y actividad actuales (MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A.).

2.- CLASIFICACIÓN:
Suelo urbano consolidado.

3.- CALIFICACIÓN:
Industrial.

4.- SUPERFICIES

Superficie del Área 70.096,39 m²
Edificabilidad urbanística 46.592,66 m²

5.- USOS

El uso será industrial y complementario necesario.

6.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las actuales en la existente.

7.- DOTACIONES

Nº de aparcamientos en superficie: las actuales

8.- ACTUACIÓN

Se establece el sistema de concertación.

9.- GESTIÓN

La gestión será de iniciativa privada

EZAUGARRIEN FITXAK (TESTUAK)

A-78 (TE) MICHELIN

1.- IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Egungo eraikuntza eta jarduera industrialaren kontsolidazioa (MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A.).

2.- KLASIFIKAZIOA:
Hiri lurzoru kontsolidatua.

3.- KALIFIKAZIOA:
Industrial.

4.-AZALERAK

Arearen azalera: 70.096,39 m²
Hirigintza eraikigarritasuna 46.592,66 m²

5.- ERABILERAK

Erabilera industrial eta beharrezko osagarria izango da.

6.-ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Dagoenean egungoak

7.- ZUZKIDURAK

Aparkaleku kopurua azalean: egungoa

8.- JARDUERA

Hitzarmen-sistema ezartzen da.

9.- KUDEAKETA

Kudeaketa ekimen pribatukoa izango da.



10.- ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación los elementos señalados en los planos de las fichas de características para este Área.

Cualquier intervención que se realice en este ámbito deberá cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, Apartado 6.8.8.5), la Normativa establecida por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos (Apartado E. Normativa específica según la componente hidráulica) y en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (art. 40 – 41).

Las zonas inundables para 10, 100 y 500 años de periodo de retorno y la Zona de Flujo Preferente vienen recogidas en el “Plano 1.5: Ordenación de márgenes: Aspectos de componente hidráulica, manchas de inundación” según la cartografía aportada por la Agencia Vasca del Agua-URA.

Cualquier intervención que se realice en este ámbito deberá ser objeto de autorización, a tramitar ante la Administración Hidráulica, en su caso sobre la base de un estudio hidráulico y ambiental para las actuaciones que supongan modificaciones del comportamiento hidráulico de los cauces. El estudio hidráulico deberá determinar en su caso las medidas adoptadas para garantizar la seguridad y para resolver las posibles afecciones sobre la inundabilidad en otros ámbitos urbanísticos situados tanto aguas arriba como aguas abajo.

10.- ORDENAZIOA

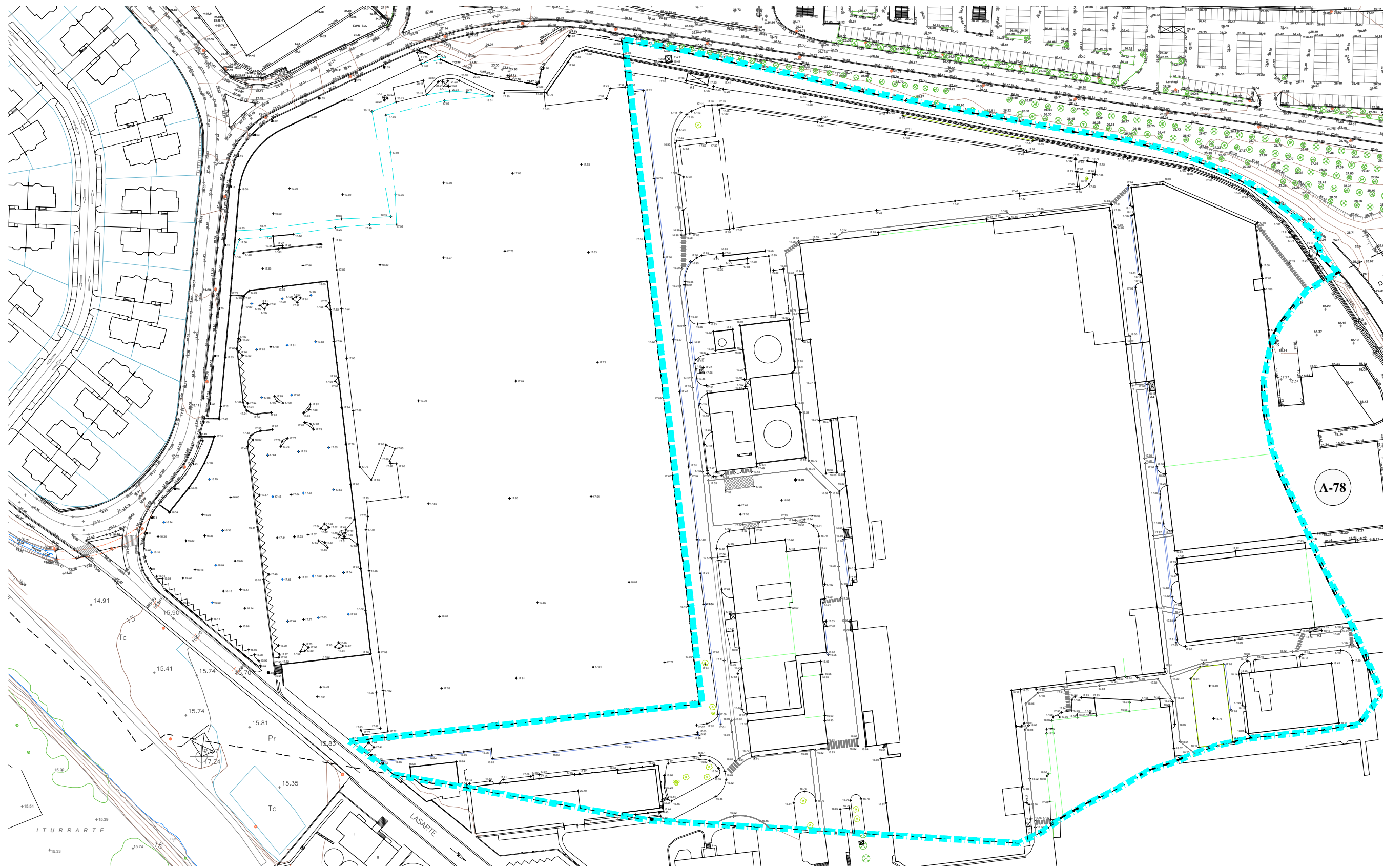
Ordenazioz kanpo deklaritzen dira Eremurako ezaugarrien fitxaren planoetan adierazitako elementuak.

Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Lurraldearen antolamendurako artezpideetako xedapenak (8. Kapituluak, 6.8.8.5 Apartatua), Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezartzen duen araudia (E. Apartatua Urpean gera daitezkeen zonei buruzko berariazko araudia) eta Kantauriar Mendebaldeko Plan Hidrologikoa (40-41 art.) bete beharko dira.

“Ertzen antolamendua: hidraulikari buruzko alderdiak, uholde guneak 1.5. Planoa”-n 10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldiko uholdeak izan daitezkeen eremuak eta Lehentasuneko Fluxu-Eremua agertzen dira, URA-Uraren Euskal Agentziak emandako uholde-arriskudun eremuen kartografiaren arabera.

Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Administrazio Hidraulikoaren baimena beharko da eta horretarako, azterketa hidraulikoa eta ingurumen arlokoa egin beharko dira aurrez horrela badagokio ibilguetako uraren joan-etorrian nolabaiteko aldaketaren bat eragin dezaketen jardueretan. Azterketa hidraulikoak, dagokionean, segurtasuna ziurtatzen duten neurriak eta ibaian gora edo behera dauden beste hirigintzako eremuetan jaso daitezken uholde-arriskuen eraginei erantzuteko neurriak zehaztu beharko ditu.

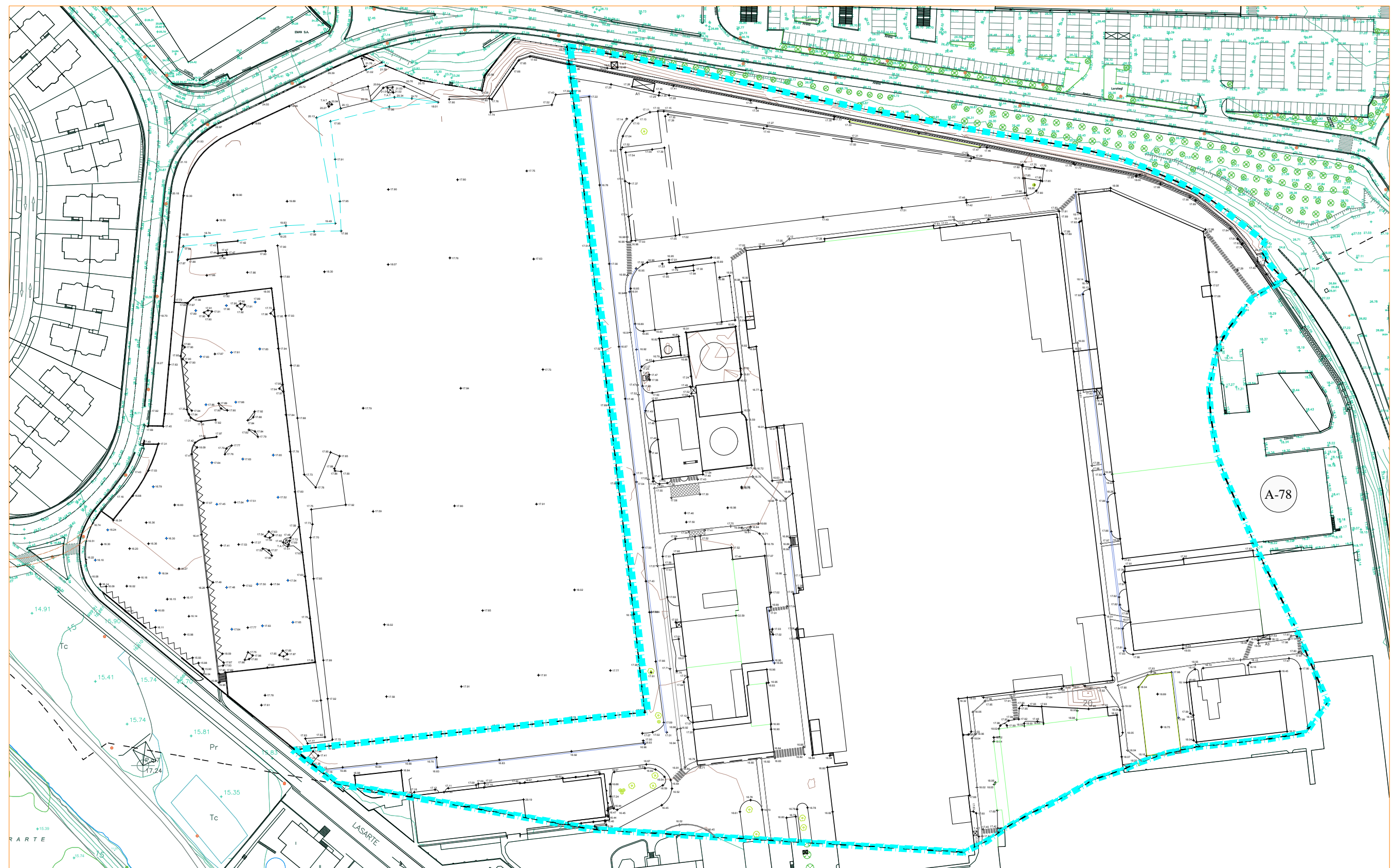
A-78 (TE) MICHELIN



EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL

ESKALA / ESCALA: 1/1.500

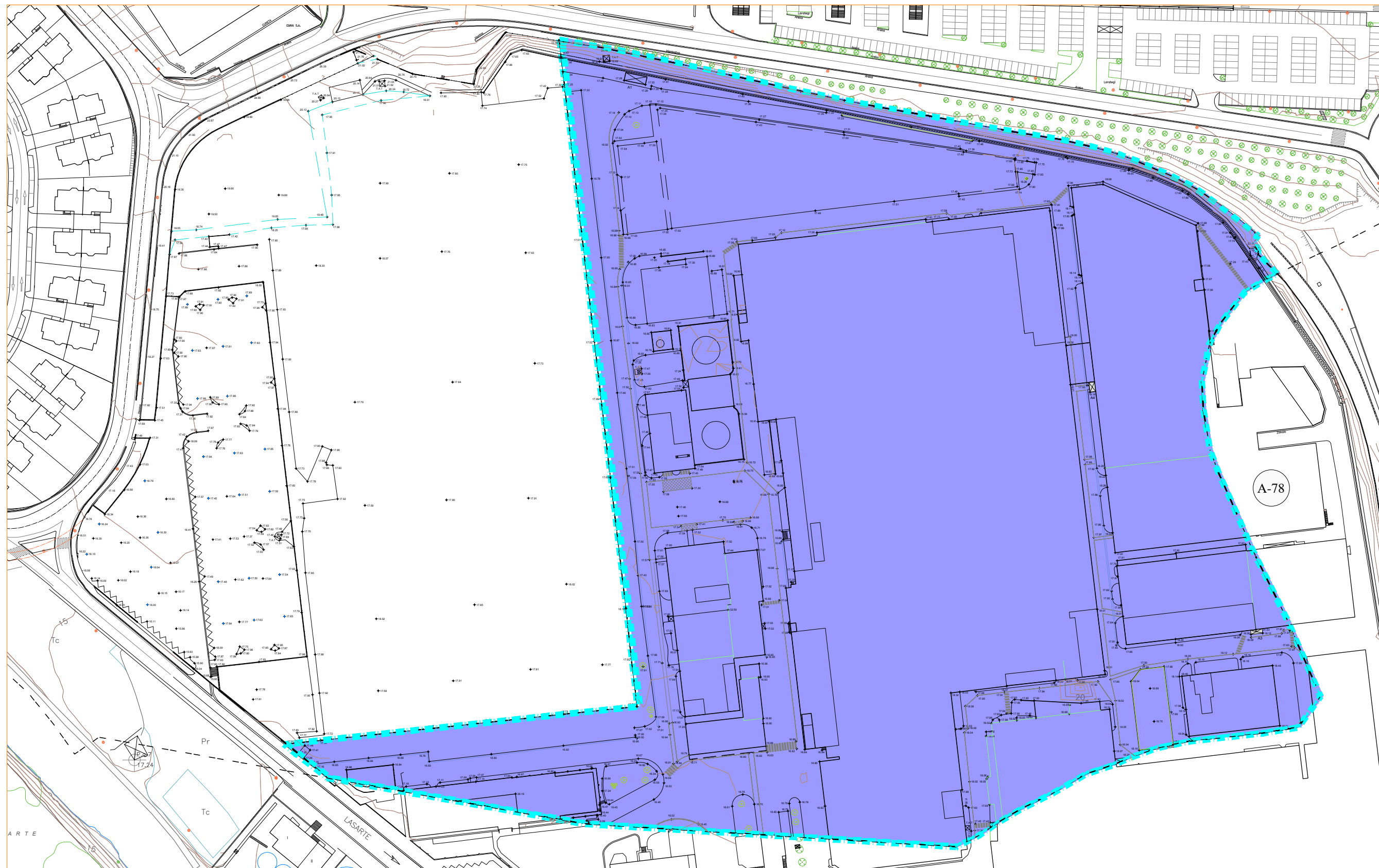
A-78 (TE) MICHELIN



GAINJARRIA / SUPERPUESTO

ESKALA / ESCALA: 1/1.500

A-78 (TE) MICHELIN



KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

ESKALA / ESCALA: 1/1.500

A-78 (TE) MICHELIN



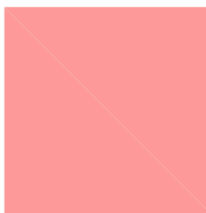
ERABILERAK / USOS

ESKALA / ESCALA: 1/1.500

SINBOLOGIA / SIMBOLOGIA

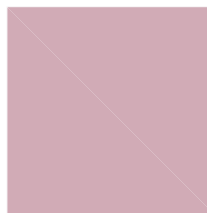
EGOITZAZKOA RESIDENCIAL

I MOTA- BIZITZA
AMANKOMUNATUA



TIPO I- VIVIENDA
COMUNITARIA

II MOTA- HERRIGUNE
HISTORIKOA



TIPO II- CASCO
HISTORICO

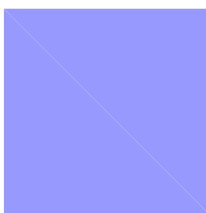
III MOTA- FAMILI
BAKARREKO BIZITZA



TIPO III- VIVIENDA
UNIFAMILIAR

INDUSTRIALA INDUSTRIAL

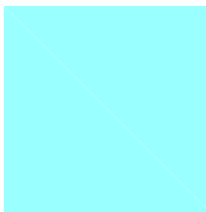
INDUSTRIALA



INDUSTRIAL

TERTZIARIOA TERCIARIO

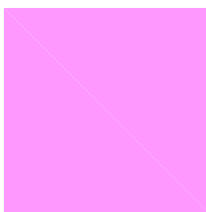
TERTZIARIOA



TERCIARIO

MISTOA MIXTO

EGOITZA- INDUSTRIALA



RESIDENCIAL- INDUSTRIAL

DOTAZIOZKOA DOTACIONAL

EKIPAMENDU
AMANKOMUNATUA



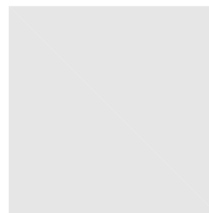
EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO

ESPazio LIBRE SISTEMA



SISTEMA DE
ESPACIOS LIBRES

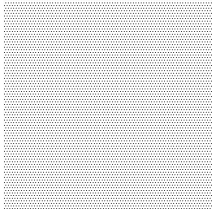
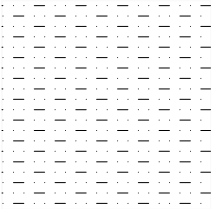
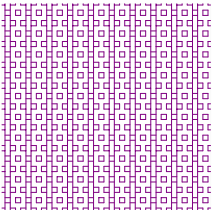
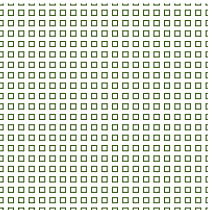
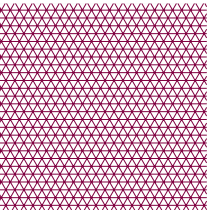
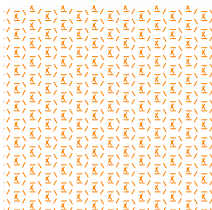
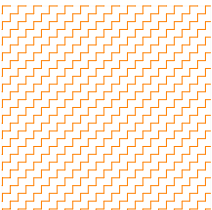
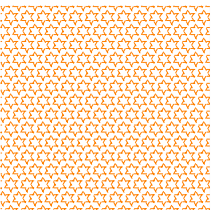
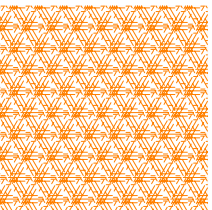
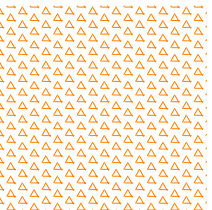
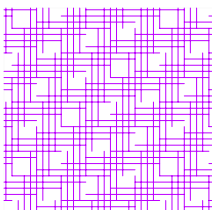
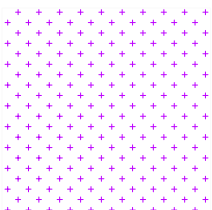
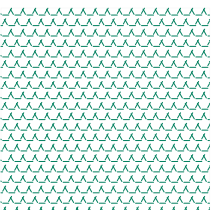
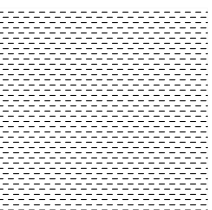
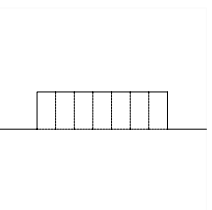
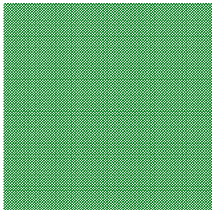
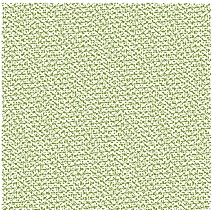
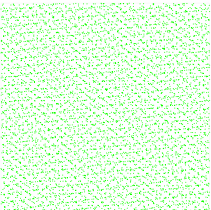
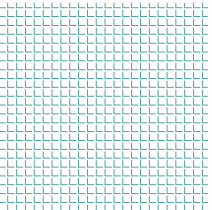
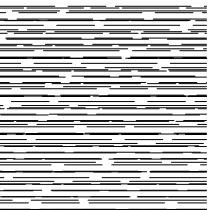
KOMUNIKAZIO SISTEMA



SISTEMA DE
COMUNICACIONES

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

SINBOLOGIA / SIMBOLOGIA

ERABILERA PRIBATUA JABARI PRIBATUA  USO PRIVADO DOMINIO PRIVADO	ERABILERA PUBLIKOA JABARI PRIBATUA  USO PUBLICO DOMINIO PRIVADO	ERAIKUNTZARIK GABEKO ZONA  ZONA LIBRE DE CONSTRUCCION	ERABILERA PUBLIKOA JABARI PUBLIKOA  USO PUBLICO DOMINIO PUBLICO	ITSAS-ERTZ BABES ZONA  ZONA DE PROTECCION MARITIMO TERRESTRE
EGOITZAZKOA  RESIDENCIAL	MERKATARITZAZKOA  COMERCIAL	GARAJE-BILTEGI TRASTELEKU  GARAJE, AMACEN O TRASTERO	LANTEGIA  TALLER	INDUSTRIALA  IDUSTRIAL
ZERBITZUAK LAGUNTZATEGI  SERVICIOS-ASISTENCIAL	IRAKASKUNTZAZKOA  DOCENTE	AISIALDI-KULTURALA  RECREATIVO-CULTURAL	ADMINISTRAZIOA  ADMINISTRATIVO	EKIPAMENDU AMANKOMUNATUA  EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
ERLLIJIOSOA  RELIGIOSO	HILERRIA  CEMENTERIO	KIROLALDEA  DEPORTIVO	APARKALEKUA  APARCAMIENTO	APARKALEKU-PLAZAK  PLAZAS APARCAMIENTO
BERDEGUNE PUBLIKOA ENPARANTZA  ZONA VERDE PUBLICA PLAZA	HIRI-PARKE PUBLIKOA  PARQUE URBANO PUBLICO	LORATEGI PRIBATUA BARATZA  JARDIN PRIVADO HUERTA	ATARIA ERABILERA PUBLIKOA JABARI PRIBATUA  PORCHE USO PUBLICO DOMINIO PRIVADO	ORDENAZIOZ KANPOKOA  FUERA DE ORDENACION

ERABILERA / USOS



Usurbilgo Udala

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA. A-78 (TE) ZAPATEGI
03 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE USURBIL. A-78 (TE) ZAPATEGI

B DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUDIA/ DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

A-110 (TE) ZAPATEGI

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS.
(TEXTOS).****A-110 (TE) ZAPATEGI****1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS**

- La regeneración y reordenación de un área industrial degradada, para la implantación de nuevas actividades industriales.
- Crear un nuevo espacio público de estancia y de conexión entre la zona de Urbil y la parte baja del río Oria creando en la medida de lo posible una visual con el río.

2.- SUPERFICIE

Superficie del Área 50.164,34 m²

**ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ESTRUCTURAL****1.- CLASIFICACIÓN:**

Suelo urbano.

2.- CALIFICACIÓN GLOBAL:

- Zona Industrial: 48.511,34 m²
- Sistema General Viario: 1.265,5 m²
- Sistema General Via Ciclista/Peatonal: 387,5 m²

3.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

- Usos Industriales: 28.465,00 m²(t)
- Usos de aparcamiento: 6.300,00m²(t) (esta edificabilidad se emplazará exclusivamente en plantas sótano).

4.- CONDICIONES GENERALES DE USO:

Son las que corresponden a las calificaciones globales del Área, según lo previsto por las Normas Urbanísticas Generales vigentes, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación de usos

**EZAUGARRIEN FITXA
(TESTUAK).****A-110 (TE) ZAPATEGI****1.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Degradatutako industria-eremu bat berroneratzea eta berrantolatzea, industria-jarduera berriak ezartzeko.
- Urbil aldea eta Oria ibaiaren behealdea lotzeko eta bertan egoteko espazio publiko berri bat sortzea, ahal den neurrian ibaiarekiko ikuspegia sortuz.

2.- AZALERA

Arearen azaera 50.164,34 m²

**EGITURAZKO HIRIGINTZA
ANTOLAMENDUA****1.- KLASIFIKAZIOA**

Hiri lurzorua Arearen azaera 50.164,34 m²

2.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Industrial Zona: 48.511,34 m²
- Bide Sistema Orokorra: 1.265,5 m²
- Bizikleta/Oinezko Bide Sistema Orokorra: 387,5 m²

3.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA

- Erabilera industrial: 28.465,00 m²(t)
- Aparkaleku erabilera: 6.300,00m²(t) (eraikigarritasun hori soilik soto oinean kokatuko da).

**4.- ERABILERA-BALDINTZA
OROKORRAK:**

Eremuaren kalifikazio orokorreari dagozkien erabilerak dira, indarrean diren Hirigintza Arau Orokorrak xedatutakoari jarraiki, Hirigintza Arau Berezi honek A-100 (TE) ZAPATEGI eremurako ezarritako erabilera zehaztapenak ezarritako muga kalterik



adoptada por esta Norma Particular del Área A-100 (TE) ZAPATEGI.

5.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

La ordenación pormenorizada de este Área queda establecida en esta Norma Particular, por lo que se considera de ejecución directa. No obstante, la ordenación pormenorizada adoptada para cada parcela edificable, podrá reajustarse, o replantearse, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros limitadores de la forma de las edificaciones adoptados por esta Norma Particular (ocupación máxima, perfil, altura, alineaciones extremas, etc.)

ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:

Suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización y incremento de edificabilidad.

2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO:

Es la que consta en los planos 5/8 y 6/8 de esta Norma Particular.

3.- EDIFICABILIDAD FÍSICA:

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Área, es la siguiente:

* Parcela P.1:

- Usos Industriales: 13.065 m²(t)
- Usos de aparcamiento: 3.300 m²(t).

* Parcela P.2:

- Usos Industriales: 15.400 m²(t)
- Usos de aparcamiento: 3.000 m²(t)

gabe.

5.- GARAPENeko PLANEAMENDUA:

Área honen antolamendu xehakatua Arau Berezi honetan ezarrita dago, eta zuzeneko exekuzio-eremutzat jotzen da Edonola ere, partzela eraikigarri bakoitzerako xedatutako antolamendu xehakatua birdoitu edo berraztertu ahal izango da, Xehetasun Azterketa batez bidez, baina betiere bete egin beharko dira Arau Berezi honek eraikinen formari dagokionez ezarritako parametro mugatzaileak (gehieneko okupazioa, profila, altuera, gehieneko lerrokadurak eta abar).

HIRIGINTZA ANTOLAMENDU XEHAKATUA

1.- HIRI LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA:

Hiri lurzoru ez-konsolidatua urbanizazio ez-egokiagatik eta eraikigarritasuna handitzeagatik.

2.- LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUA:

Arau Berezi honen 5/8 eta 6/8 planoetan jasotakoa da.

3.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOA:

Área honetan antolatzen den partzela bakoitzari esleitutako eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean zein sestrapean) honakoa da.

* Parcela P.1:

- Industria erabilera: 13.065 m²(t)
- Aparkaleku erabilera: 3.300 m²(t)

* Parcela P.2:

- Industria erabilera: 15.400 m²(t)
- Aparkaleku erabilera: 3.000 m²(t)



4.- USOS PORMENORIZADOS:

El régimen de uso de las parcelas privadas es de uso industrial según lo establecido en las Normas Urbanísticas de este documento de modificación de NNSS. Como régimen complementario se aplicará lo previsto por las Ordenanzas Generales del planeamiento en vigor del momento.

En suelo público el uso será de zonas verdes, espacios libres, aparcamientos y viario.

5.- PARCELACIÓN:

Se ordenan dos parcelas edificables con la siguiente superficie máxima:

- Parcela P.1: 15.440 m²
- Parcela P.2: 15.150 m²

Cada una de las parcelas P.1 y P.2 ordenadas se podrá dividir en un máximo de tres (3) subparcelas. Las subparcelas creadas tendrán una superficie mínima de 3.000 m².

6.- OCUPACIÓN:

La ocupación máxima de las edificaciones será:

- Parcela P.1: 10.500 m²
- Parcela P.2: 11.000 m²

7.- PARAMETROS GEOMÉTRICOS DE LA EDIFICACIÓN:

Las alineaciones de la edificación son las que constan en la documentación gráfica de esta Norma Particular. En todo caso, estas alineaciones respetarán las distancias mínimas siguientes:

- Al eje de la calle pública de servicio del Area: 21,5 m.
- A los límites de parcelas oeste, colindantes con el espacio público principal y parque del Area: 7 m.
- Al resto de límites de parcela: 5 m.

4.- ERABILERA XEHAKATUAK:

Lursail pribatuen erabilera-araubidea industria-erabilerakoa da, AASSak aldatzeko dokumentu honen Hirigintza Arauetan ezarritakoaren arabera. Araubide osagarri gisa, unean indarrean dagoen plangintzaren hirigintza Arau Orokorretan aurreikusitakoa aplikatuko da.

Lurzoru publikoan, berdeguneak, espazio libreak, aparkalekuak eta bideak erabiliko dira.

5.- PARTZELATZEA:

Bi partzela eraikigarri antolatu dira, azalera honekin:

- P.1 partzela: 15.440 m²
- P.2 partzela: 15.150 m²

Antolatutako P.1 eta P.2 partzeletako bakoitza gehienez hiru (3) azpipartzelatan banatu ahal izango da. Sortutako azpipartzelek 3.000 m²-ko gutxienera azalera izango dute.

6.- OKUPAZIOA:

Eraikuntzen gehieneko okupazioa honakoa izango da:

- P.1 partzela: 10.500 m²
- P.2 partzela: 11.000 m²

7.- ERAIKUNTZAREN PARAMETRO GEOMETRIKOAK:

Eraikuntzaren lerroakurak Arau Partikular honen dokumentazio grafikoan jasotakoak dira. Dena den, lerroakura horiek gutxienera distantzia hauek errespetatuko dituzte:

- Eremuaren zerbitzuko kale publikoaren ardatzera: 21,5 m
- Eremuko espazio publiko nagusiarekin eta parkearekin mugakide diren partzelen mendealdeko mugetara: 7 m.
- Partzelen gainerako mugetara: 5 m.



El perfil y altura de las edificaciones previstas respecto de la rasante de la calle pública de servicio central será para las dos parcelas P.1 y P.2:

- Perfil: PS + PB + P1 (o entreplanta).
- Altura máxima: 15m (la altura máxima podrá ser superada si queda debidamente justificado por requerimientos de la actividad)

No se autorizan vuelos sobre las alineaciones extremas señaladas para las parcelas edificables en esta ordenación pormenorizada.

8.- DOTACIONES:

Vegetación mínima: 1 árbol/100 m²(t) sobre rasante: 285 árboles.

Plazas de aparcamiento de vehículos:

- Parcela privada: mínimo 1 plaza/100 m²(t) sobre rasante: 285 plazas.
- En suelo público: 59 plazas (aproximado)

Plazas de aparcamiento de bicicletas:

- Parcela privada: mínimo 1 plaza/100 m²(t) sobre rasante: 285 plazas. (parte de estas plazas podrán ubicarse en dominio público siempre que el ayuntamiento lo considere válido, se acuerde con el ayuntamiento su ubicación y sean plazas cubiertas)

REGIMEN DE EJECUCIÓN

1.- ACTUACIÓN

Se establece el sistema de concertación.

2.- GESTIÓN

La gestión será de iniciativa privada

3.- ORDENACIÓN

La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada será la recogida en esta ficha urbanística y en las Normas Urbanísticas de esta modificación de NNSSas.

P.1 eta P.2 partzeletan aurreikusitako eraikinen profila eta altuera, partzelei zerbitzu ematen dien kale publikoko sestrarekiko, honako hau izango da:

- Profila: SO + BO + 1O (edo solairuartea).
- Gehieneko altuera: 15 m (gehieneko altuera gainditu ahal izango da jardueraren eskakizunek behar bezala justifikatzen badute)

Ez dira baimenduko antolamendu xehatu honetan partzela eraikigarrietarako adierazitako gehieneko lerrokaduren gaineko hegalkinak.

8.-ZUZKIDURAK:

Gutxieneko landaredia: zuhaitz 1/100 m²(t) sestra gainean: 285 zuhaitz.

Ibilgailuak aparkatzeko plazak:

- Partzela pribatua: gutxienez plaza 1/100 m²(t) sestra gainean: 285 plaza
- Lurzoru publikoan: 59 plaza (gutxi gorabehera)

Bizikletentzako aparkalekuak:

- Lurzati pribatua: gutxienez plaza 1/100 m²(t) sestra gainean: 285 plaza (plaza horien zati bat jabari publikoan kokatu ahal izango da, baldin eta udalak ontzat ematen badu, haien kokapena udalarekin adosten bada eta plaza estaliak badira).

EXEKUZIO ERREGIMENA

1.- ESKU-HARTZEA:

Hitzarmen-sistema ezartzen da.

2.- KUDEAKETA:

Kudeaketa ekimen pribatukoa izango da.

3.- ANTOLAMENDUA:

Egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakaturik hirigintza fitxa honetan eta AASSen aldaketa honen Hirigintza Arauetan jasotakoa izango da.



Se declaran fuera de ordenación los elementos señalados en los planos de las fichas de características para este Área.

Cualquier intervención que se realice en este ámbito deberá cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, Apartado 6.8.8.5) y la Normativa establecida por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos (Apartado E Normativa específica según la componente hidráulica) y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (art. 40 y 41). Las zonas inundables para 10, 100 y 500 años de periodo de retorno y la Zona de Flujo Preferente vienen recogidas en el “Plano 1.5: Ordenación de márgenes: Aspectos de componente hidráulica, manchas de inundación” según la cartografía aportada por la Agencia Vasca del Agua-URA.

Cualquier intervención que se realice en este ámbito deberá ser objeto de autorización, a tramitar ante la Administración Hidráulica, en su caso sobre la base de un estudio hidráulico y ambiental para las actuaciones que supongan modificaciones del comportamiento hidráulico de los cauces. El estudio hidráulico deberá determinar en su caso las medidas adoptadas para garantizar la seguridad y para resolver las posibles afecciones sobre la inundabilidad en otros ámbitos urbanísticos situados tanto aguas arriba como aguas abajo.

Ordenazioz kanpo deklaritzen dira Eremurako ezaugarrien fitxaren planoetan adierazitako elementuak

Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Lurraldearen antolamendurako artezpideetako xedapenak (8. Kapituluak, 6.8.8.5 Apartatua), Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezartzen duen araudia (E. Apartatua Urpean gera daitezkeen zonei buruzko berariazko araudia) eta Kantauriar mendebaldeko Plan Hidrologikoa (41-41 art.) bete beharko dira. “Ertzen antolamendua: hidraulikari buruzko alderdiak, uholde guneak 1.5. Planoa”-n 10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldiko uholdeak izan daitezkeen eremuak eta Lehentasuneko Fluxu-Eremua agertzen dira, URAUren Euskal Agentziak emandako uholde-arriskudun eremuen kartografiaren arabera.

Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuartzetan Administrazio Hidraulikoaren baimena beharko da eta horretarako, azterketa hidraulikoa eta ingurumen arlokoa egin beharko dira aurrez horrela badagokio ibilguetako uraren joan-etorrian nolabaiteko aldaketaren bat eragin dezaketen jardueretan. Azterketa hidraulikoak, dagokionean, segurtasuna ziurtatzen duten neurriak eta ibaian gora edo behera dauden beste hirigintzako eremuetan jaso daitezken uholde-arriskuen eraginei erantzuteko neurriak zehaztu beharko ditu.



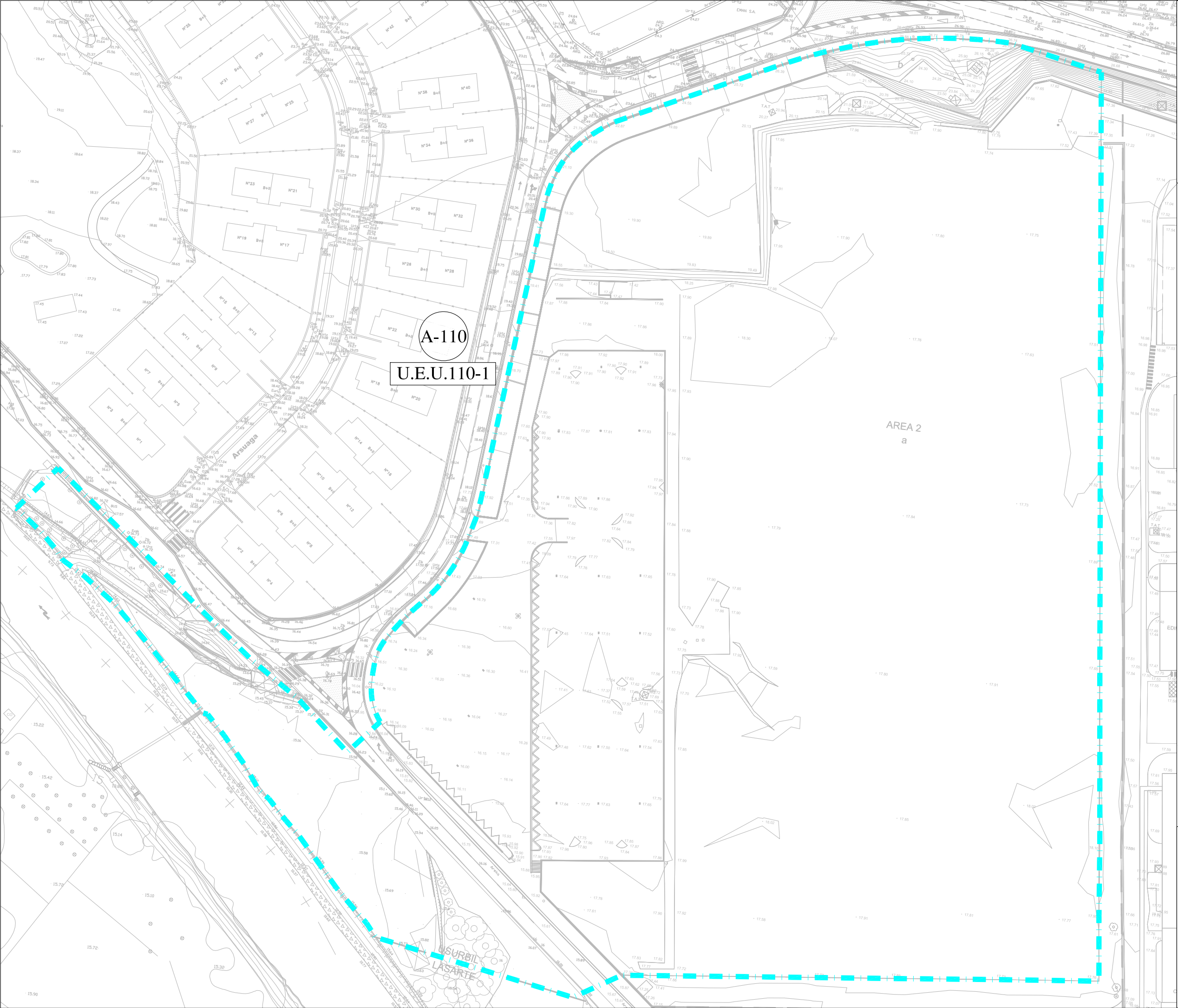
USURBILGO UDALA
AYUNTAMIENTO DE USURBIL

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN
TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA
A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUA

03. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO
REFUNDIDO DE NNSS DE PLANEAMIENTO
DE USURBIL. AMBITO A-78 (TE) ZAPATEGI

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

A-110 (TE) ZAPATEGI AREAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA A-110 (TE) ZAPATEGI



HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANISTICA

A-110 (TE) ZAPATEGI

EGUNGO EGOERA

ESTADO ACTUAL

PLANOA / PLANO:	1/9
ESKALA / ESCALA:	1 / 1.000
EGILEAK / AUTORES:	UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO



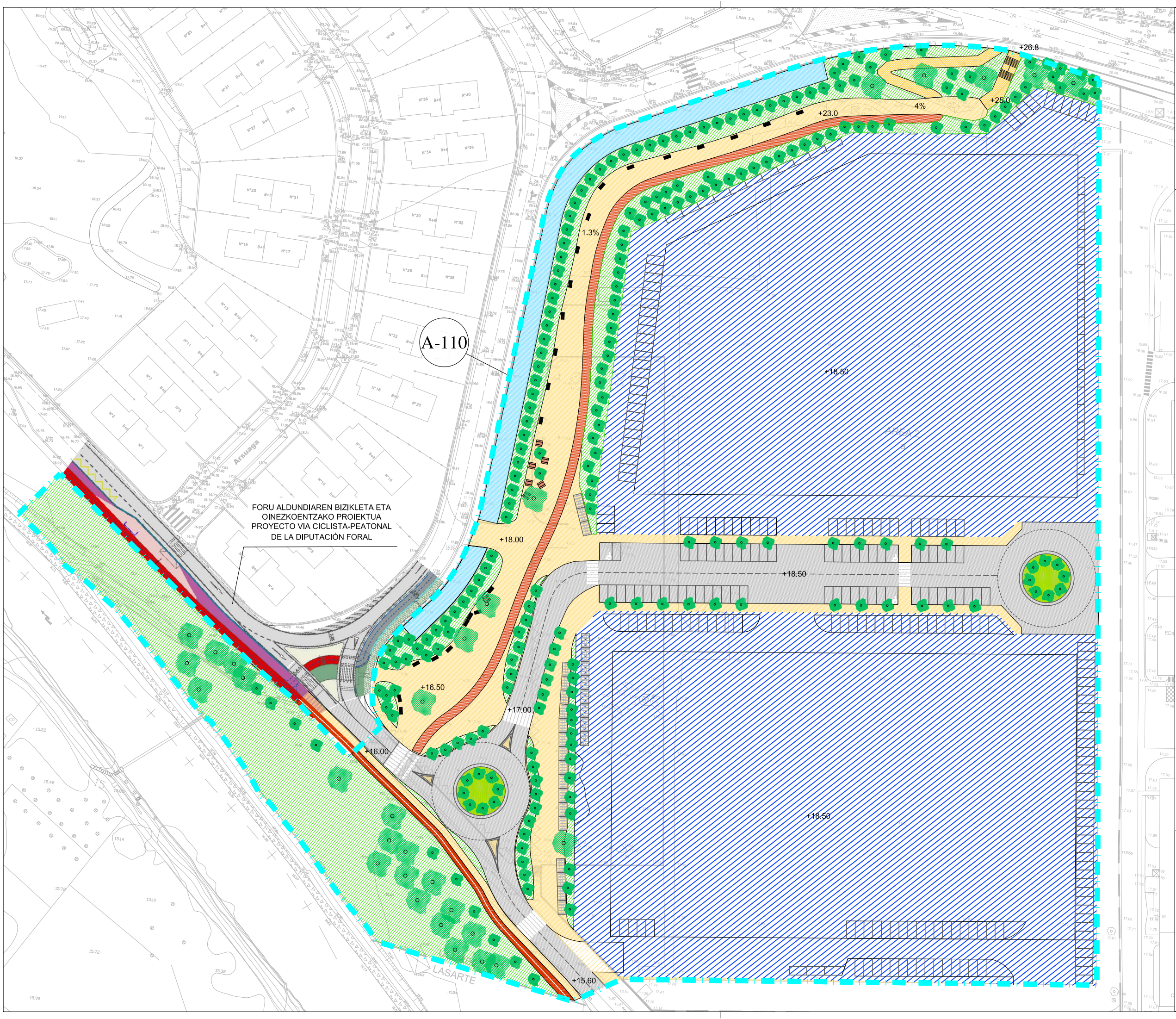
USURBILGO UDALA
AYUNTAMIENTO DE USURBIL

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN
TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA
A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUA

03. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO
REFUNDIDO DE NNSS DE PLANEAMIENTO
DE USURBIL. AMBITO A-78 (TE) ZAPATEGI

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

A-110 (TE) ZAPATEGI AREAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA A-110 (TE) ZAPATEGI



FORU ALDUNDIAREN BIZIKLETA ETA
OINEZKOENTZAKO PROIEKTUA
PROYECTO VÍA CICLISTA-PEATONAL
DE LA DIPUTACIÓN FORAL

A-110

HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANÍSTICA

A-110 (TE) ZAPATEGI

ANTOLAMENDUAREN PLANO ARGIGARRIA

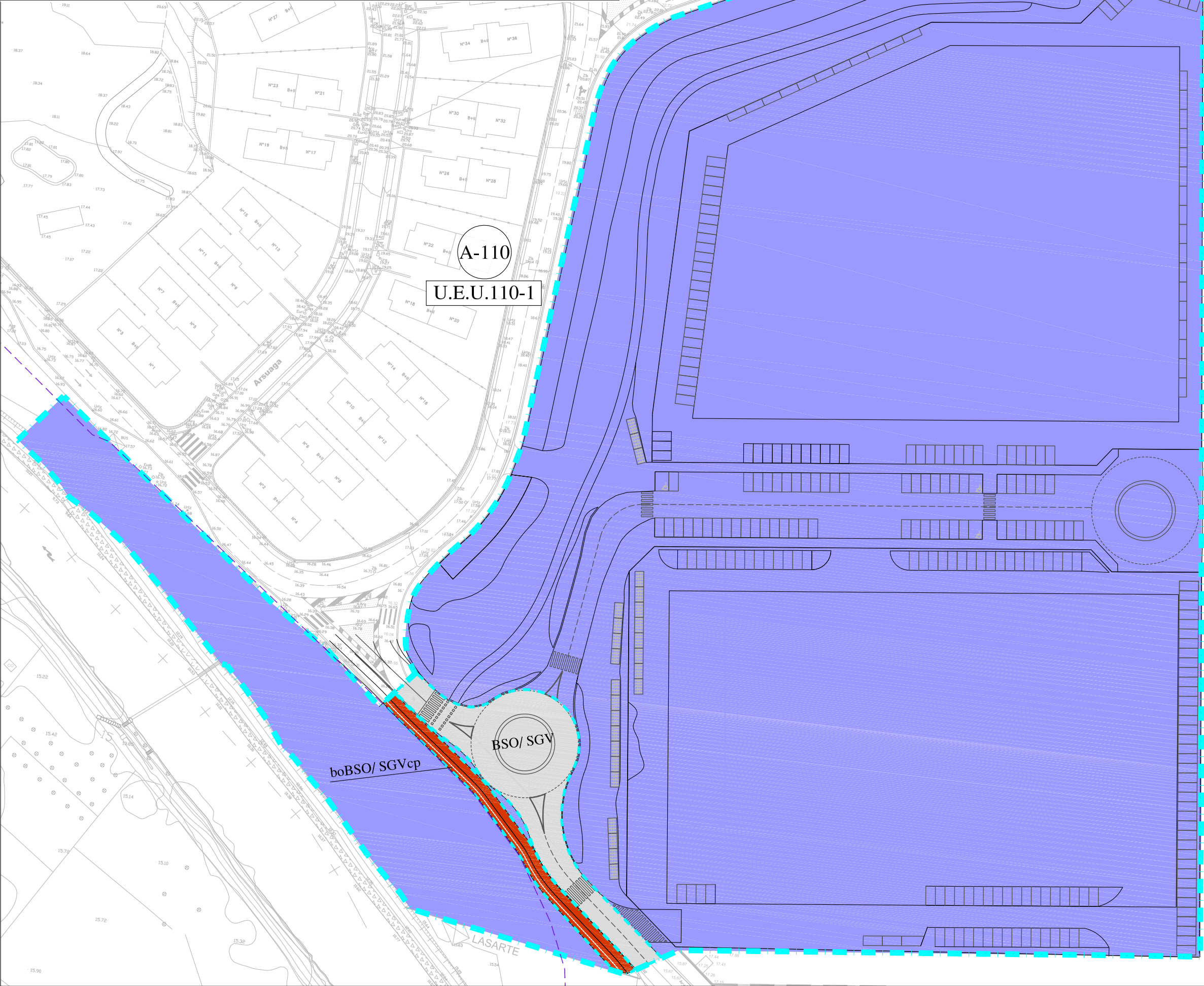
PLANO ILUSTRATIVO DE LA ORDENACIÓN

PLANO / PLANO: 2/9

ESKALA / ESCALA: 1 / 1.000

EGILEAK / AUTORES: UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARTZELA ERAIKIGARRIAK / PARCELAS EDIFICABLES	KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACION GLOBAL	PROFILA / PERFIL	PARTZELAREN AZALERA / SUPERFICIE PARCELA m2	GEHIENeko OKUPAZIOA / OCUPACION MAXIMA m2	SESTRA GAIKEKO ERAIKIG. / EDIFICAB. SOBRE RASANTE m2(t)	SESTRA AZPIKO ERAIKIG. / EDIFICAB. BAJO RASANTE m2(t)	ERAIKIGARRITASU NA GUZTIRA / EDIFICABILIDAD TOTAL m2(t)
P.1	Industrial	PS+PB+P1	15.440	10.050	13.065	1.500	14.565
P.2	Industrial	PS+PB+P1	15.150	11.000	15.400	3.000	18.400
BATURA / SUMA			30.590	21.050	28.465	4.500	32.965



USURBILGO UDALA
AYUNTAMIENTO DE USURBIL

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN
TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA
A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUA

03. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO
REFUNDIDO DE NNSS DE PLANEAMIENTO
DE USURBIL. AMBITO A-78 (TE) ZAPATEGI

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

- A-110 (TE) ZAPATEGI AREAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA A-110 (TE) ZAPATEGI
- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE PARCELA
- GEHINEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN ENVOLVENTE MÁXIMA
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-EREMUA
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

- INDUSTRIALA
INDUSTRIAL
- SISTEMA OROKORRA BIDE SISTEMA
SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA OROKORRA BIZIKLETA/OINEZKO BIDEA
SISTEMA GENERAL VIA CICLISTA/PEATONAL

ERABILERAK / USOS

- INDUSTRIALA
INDUSTRIAL
- APARKALEKUA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
APARCAMIENTOS Y USOS COMPLEMENTARIOS
- TOKIKO SISTEMA BERDEGUNEAK
SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES
- TOKIKO SISTEMA BIDE SISTEMA
SISTEMA LOCAL VIARIO
- TOKIKO SISTEMA ESPAZIO PUBLIKOAK
SISTEMA LOCAL ESPACIOS PUBLICOS
- IBAI SISTEMA
SISTEMA FLUVIAL
- PARTZELA PRIBATUA, ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA, EDIFICABLE
- PARTZELA PRIBATUA, EZ ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA, NO EDIFICABLE
- PUBLIKOA
PUBLICO

HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANISTICA

A-110 (TE) ZAPATEGI

KALIFIKAZIO GLOBALA

CALIFICACIÓN GLOBAL

PLANOA / PLANO: 3/9

ESKALA / ESCALA: 1 / 1.000

EGILEAK / AUTORES:

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO



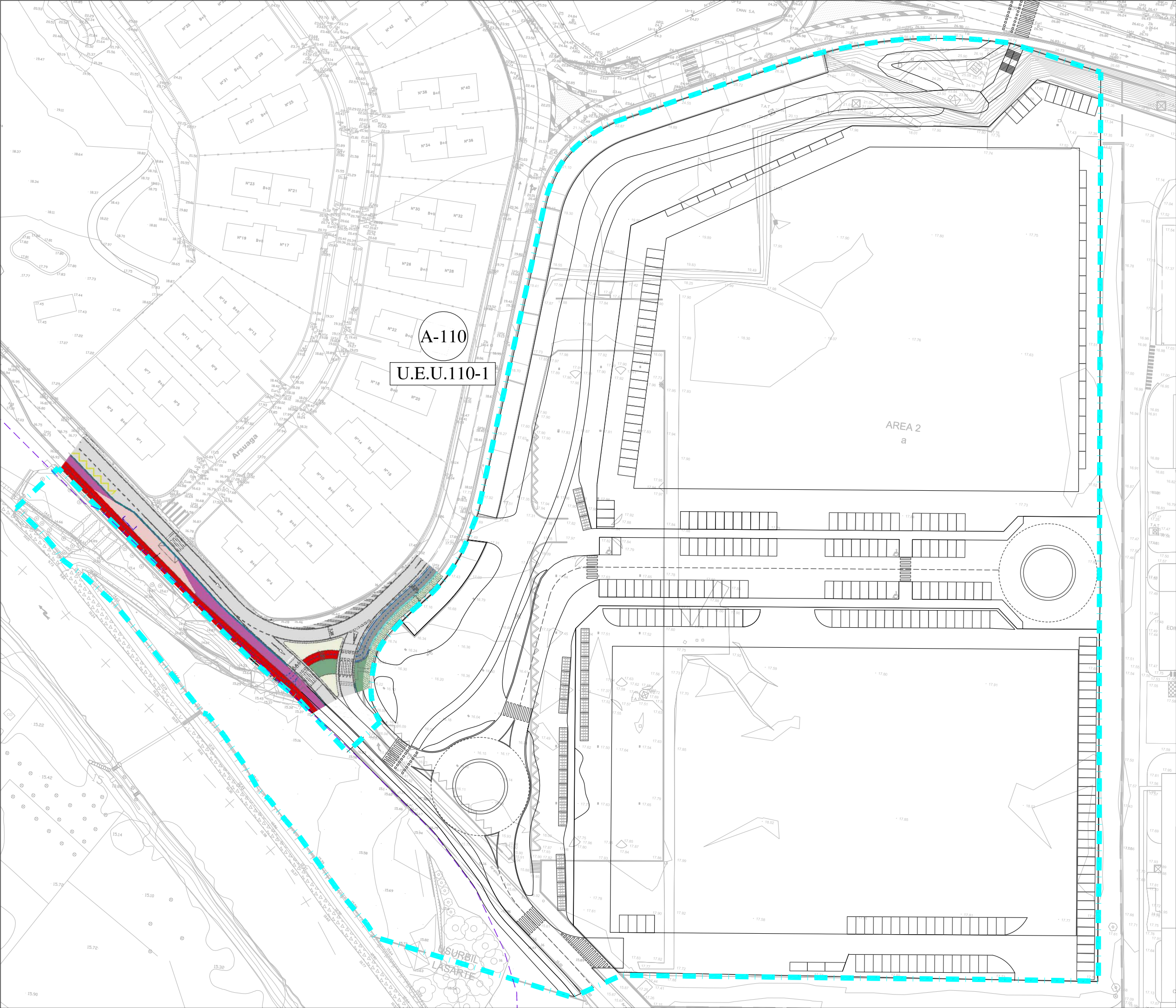
USURBILGO UDALA
AYUNTAMIENTO DE USURBIL

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN
TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA
A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUA

03. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO
REFUNDIDO DE NNSS DE PLANEAMIENTO
DE USURBIL. AMBITO A-78 (TE) ZAPATEGI

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

A-110 (TE) ZAPATEGI AREAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA A-110 (TE) ZAPATEGI



HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANISTICA

A-110 (TE) ZAPATEGI

GAINJARRIA

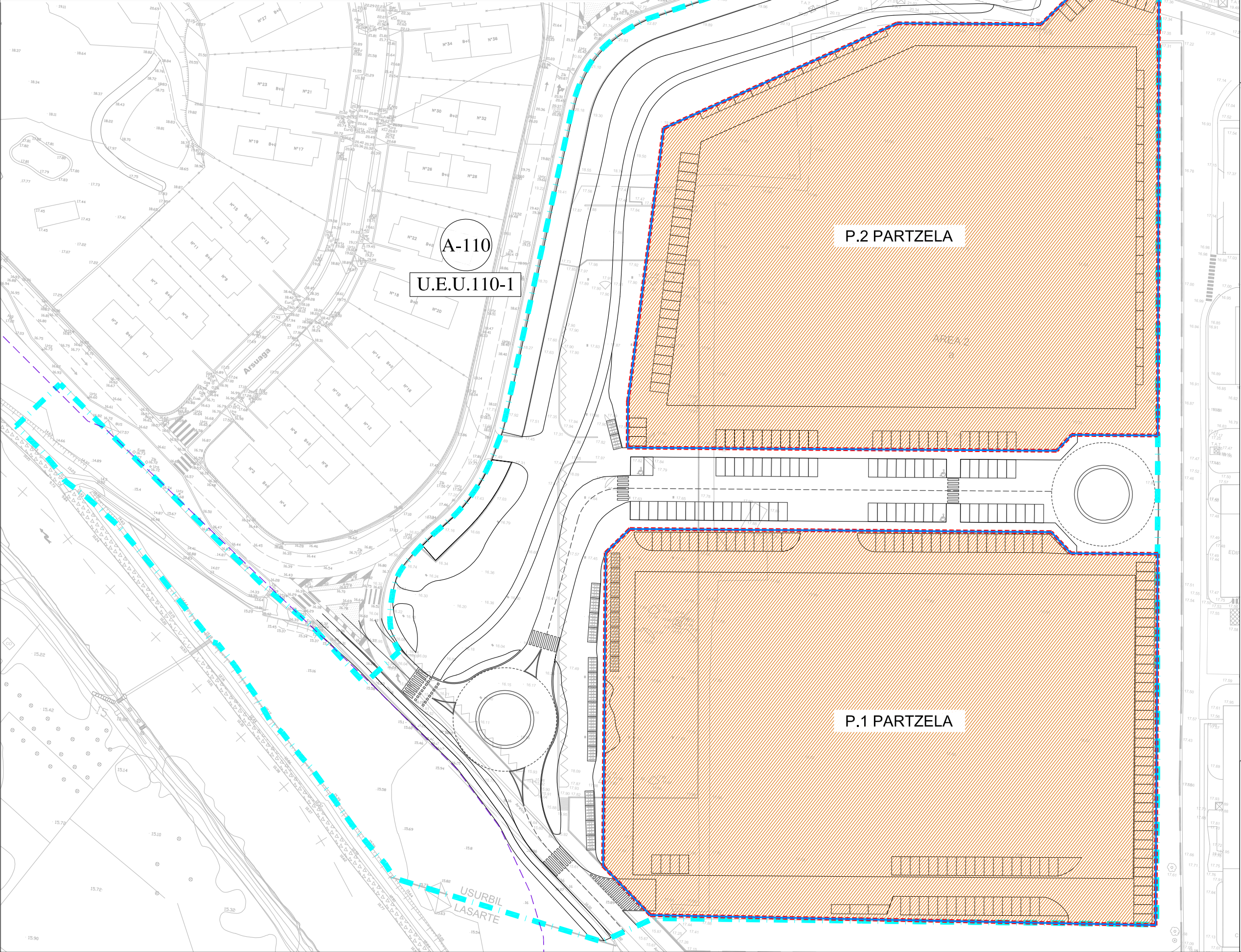
SUPERPUESTO

PLANOA / PLANO: 4/9

ESKALA / ESCALA: 1 / 1.000

EGILEAK / AUTORES: UDALEKU HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARTZELA ERAIKIGARRIAK / PARCELAS EDIFICABLES	KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACION GLOBAL	PROFILA / PERFIL	PARTZELAREN AZALERA / SUPERFICIE PARCELA m2	GEHIENeko OKUPAZIOA / OCUPACION MAXIMA m2	SESTRA GAINEKO ERAIKIG. / EDIFICAB. SOBRE RASANTE m2(t)	SESTRA AZPIKO ERAIKIG. / EDIFICAB. BAJO RASANTE m2(t)	ERAIKIG. GUZTIRA / EDIFICAB. TOTAL m2(t)
P.1.	Industrial	PS+PB+P1	15.440	10.050	13.065	3.300	16.365
P.2.	Industrial	PS+PB+P1	15.150	11.000	15.400	3.000	18.400
BATURA / SUMA			30.590	21.050	28.465	6.300	34.765



USURBILGO UDALA
AYUNTAMIENTO DE USURBIL

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN
TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA
A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUA

03. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO
REFUNDIDO DE NNSS DE PLANEAMIENTO
DE USURBIL. AMBITO A-78 (TE) ZAPATEGI

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

- A-110 (TE) ZAPATEGI AREAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA A-110 (TE) ZAPATEGI
- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE PARCELA
- GEHINEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN ENVOLVENTE MÁXIMA
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-EREMUA
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

- INDUSTRIALA
INDUSTRIAL
- SISTEMA OROKORRA BIDE SISTEMA
SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA OROKORRA BIZIKLETA/OINEZKO BIDEA
SISTEMA GENERAL VIA CICLISTA/PEATONAL

ERABILERAK / USOS

- INDUSTRIALA
INDUSTRIAL
- APARKALEKUA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
APARCAMIENTOS Y USOS COMPLEMENTARIOS
- TOKIKO SISTEMA BERDEGUNEAK
SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES
- TOKIKO SISTEMA BIDE SISTEMA
SISTEMA LOCAL VIARIO
- TOKIKO SISTEMA ESPAZIO PUBLIKOAK
SISTEMA LOCAL ESPACIOS PUBLICOS
- IBAI SISTEMA
SISTEMA FLUVIAL
- PARTZELA PRIBATUA, ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA, EDIFICABLE
- PARTZELA PRIBATUA, EZ ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA, NO EDIFICABLE
- PUBLIKOA
PUBLICO

HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANISTICA

A-110 (TE) ZAPATEGI

ANTOLAMENDU XEHATUA, ERABILERAK,
LERROKADURAK ETA SESTRAK. SOTO OINA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA, USOS,
ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA SÓTANO

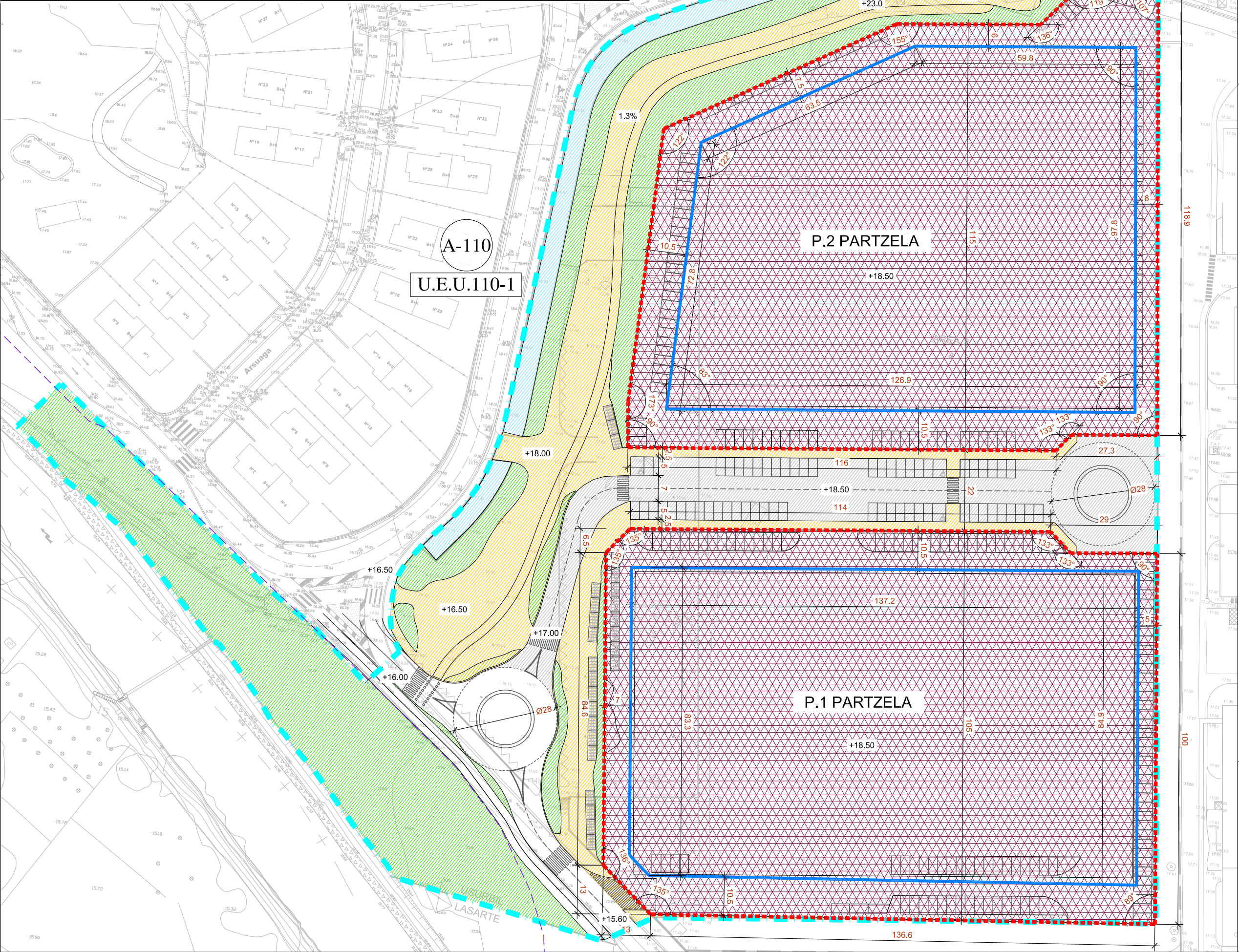
PLANOA / PLANO: 5/8

ESKALA / ESCALA: 1 / 1.000

EGILEAK / AUTORES:

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARTZELA ERAIKIGARRIAK / PARCELAS EDIFICABLES	KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACION GLOBAL	PROFILA / PERFIL	PARTZELAREN AZALERA / SUPERFICIE PARCELA m2	GEHIENEO OKUPAZIOA / OCUPACION MAXIMA m2	SESTRA GAINEKO ERAIKIG. / EDIFICAB. SOBRE RASANTE m2(t)	SESTRA AZPIKO ERAIKIG. / EDIFICAB. BAJO RASANTE m2(t)	ERAIKIG. GUZTIRA / EDIFICAB. TOTAL m2(t)
P.1.	Industrial	PS+PB+P1	15.440	10.050	13.065	3.300	16.365
P.2.	Industrial	PS+PB+P1	15.150	11.000	15.400	3.000	18.400
BATURA / SUMA			30.590	21.050	28.465	6.300	34.765



USURBILGO UDALA
AYUNTAMIENTO DE USURBIL

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN
TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA
A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUA

03. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO
REFUNDIDO DE NNSS DE PLANEAMIENTO
DE USURBIL. AMBITO A-78 (TE) ZAPATEGI

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

- A-110 (TE) ZAPATEGI AREAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA A-110 (TE) ZAPATEGI
- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE PARCELA
- GEHINEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN ENVOLVENTE MÁXIMA
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-EREMUA
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

- INDUSTRIALA
INDUSTRIAL
- SISTEMA OROKORRA BIDE SISTEMA
SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA OROKORRA BIZIKLETA/OINEZKO BIDEA
SISTEMA GENERAL VIA CICLISTA/PEATONAL

ERABILERAK / USOS

- INDUSTRIALA
INDUSTRIAL
- APARKALEKUA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
APARCAMIENTOS Y USOS COMPLEMENTARIOS
- TOKIKO SISTEMA BERDEGUNEAK
SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES
- TOKIKO SISTEMA BIDE SISTEMA
SISTEMA LOCAL VIARIO
- TOKIKO SISTEMA ESPAZIO PUBLIKOAK
SISTEMA LOCAL ESPACIOS PUBLICOS
- IBAI SISTEMA
SISTEMA FLUVIAL
- PARTZELA PRIBATUA, ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA, EDIFICABLE
- PARTZELA PRIBATUA, EZ ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA, NO EDIFICABLE
- PUBLIKOA
PUBLICO

HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANISTICA

A-110 (TE) ZAPATEGI

ANTOLAMENDU XEHATUA, ERABILERAK,
LERROKADURAK ETA SESTRAK. BEHEKO OINA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA, USOS,
ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA BAJA

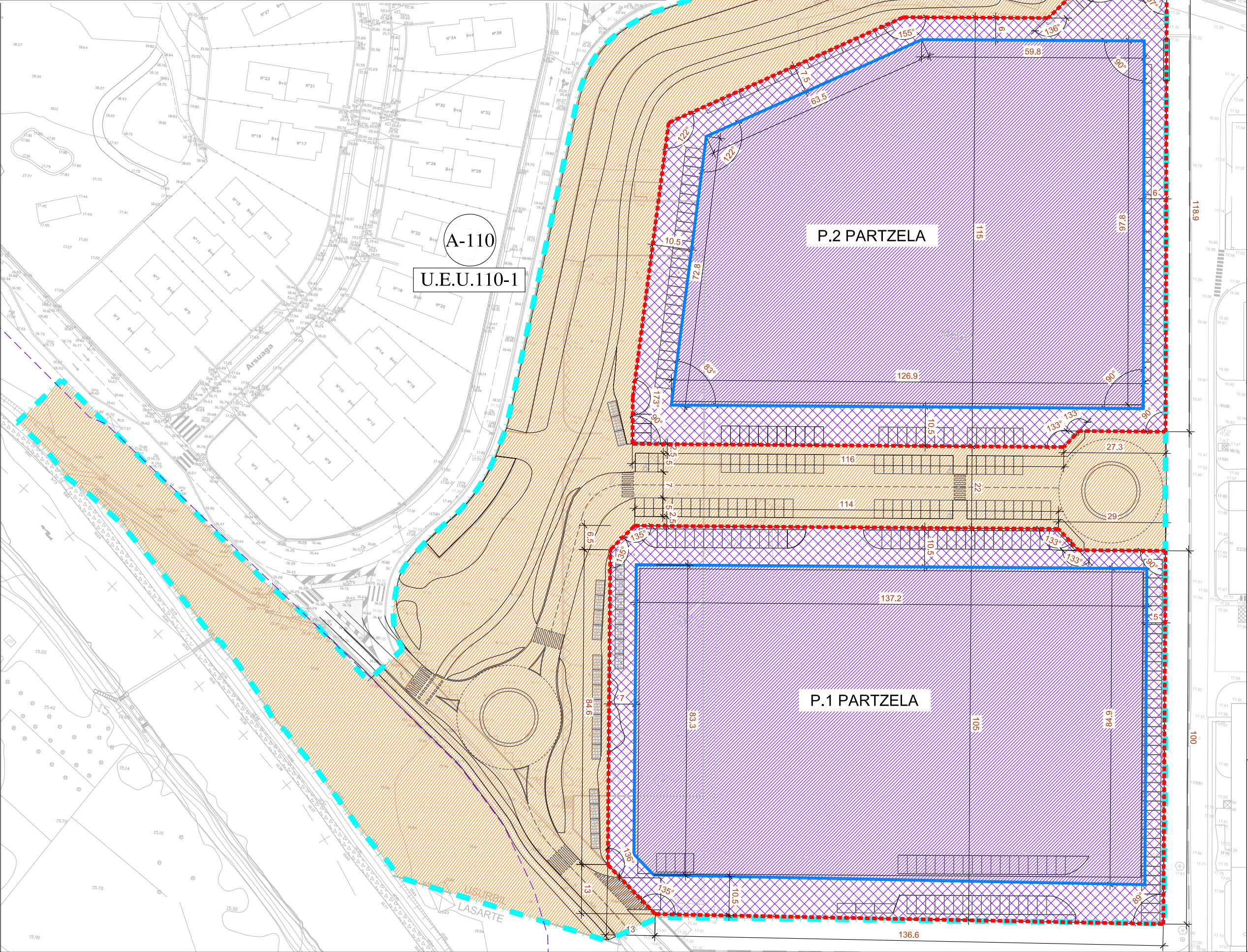
PLANOA / PLANO: 6/8

ESKALA / ESCALA: 1 / 1.000

EGILEAK / AUTORES:

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARTZELA ERAIKIGARRIAK / PARCELAS EDIFICABLES	KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACION GLOBAL	PROFILA / PERFIL	PARTZELAREN AZALERA / SUPERFICIE PARCELA m2	GEHIENEO OKUPAZIOA / OCUPACION MAXIMA m2	SESTRA GAIKEKO ERAIKIG. / EDIFICAB. SOBRE RASANTE m2(t)	SESTRA AZPIKO ERAIKIG. / EDIFICAB. BAJO RASANTE m2(t)	ERAIKIG. GUZTIRA / EDIFICAB. TOTAL m2(t)
P.1.	Industriala	PS + PB + P1	15.440	10.050	13.065	3.300	16.365
P.2.	Industrial	PS + PB + P1	15.150	11.000	15.400	3.000	18.400
BATURA / SUMA			30.590	21.050	28.465	6.300	34.765



USURBILGO UDALA
AYUNTAMIENTO DE USURBIL

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN
TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA
A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUA

03. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO
REFUNDIDO DE NNSS DE PLANEAMIENTO
DE USURBIL. AMBITO A-78 (TE) ZAPATEGI

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

- A-110 (TE) ZAPATEGI AREAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁREA A-110 (TE) ZAPATEGI
- PARTZELAREN MUGA
LÍMITE PARCELA
- GEHINEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN ENVOLVENTE MÁXIMA
- LEHENTASUNEZKO FLUXU-EREMUA
ZONA DE FLUJO PREFERENTE

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

- INDUSTRIALA
INDUSTRIAL
- SISTEMA OROKORRA BIDE SISTEMA
SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA OROKORRA BIZIKLETA/OINEZKO BIDEA
SISTEMA GENERAL VIA CICLISTA/PEATONAL

ERABILERAK / USOS

- INDUSTRIALA
INDUSTRIAL
- APARKALEKUA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
APARCAMIENTOS Y USOS COMPLEMENTARIOS
- TOKIKO SISTEMA BERDEGUNEAK
SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES
- TOKIKO SISTEMA BIDE SISTEMA
SISTEMA LOCAL VIARIO
- TOKIKO SISTEMA ESPAZIO PUBLIKOAK
SISTEMA LOCAL ESPACIOS PUBLICOS
- IBAI SISTEMA
SISTEMA FLUVIAL
- PARTZELA PRIBATUA, ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA, EDIFICABLE
- PARTZELA PRIBATUA, EZ ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA, NO EDIFICABLE
- PUBLIKOA
PUBLICO

HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANISTICA

A-110 (TE) ZAPATEGI

JABARI BALDINTZAK. BEHEKO OINA

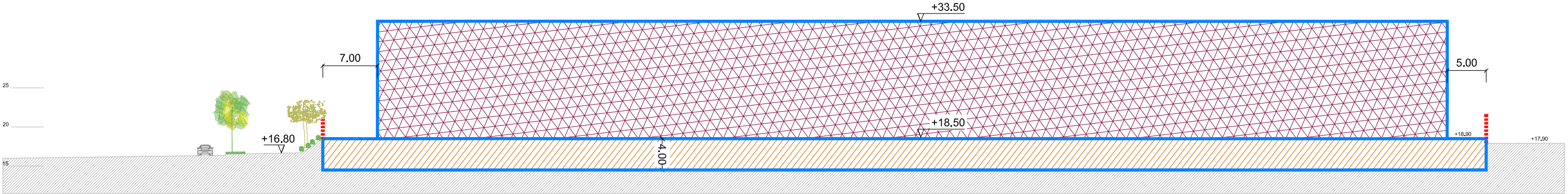
RÉGIMEN DE DOMINIO. PLANTA BAJA

PLANOA / PLANO: 7/8

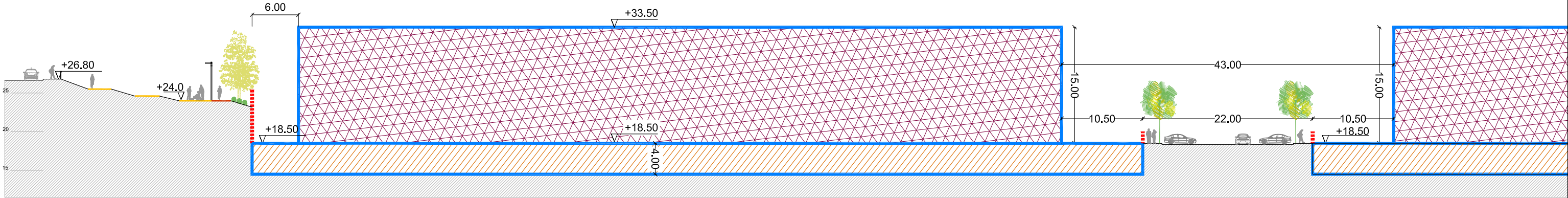
ESKALA / ESCALA: 1 / 1.000

EGILEAK / AUTORES:

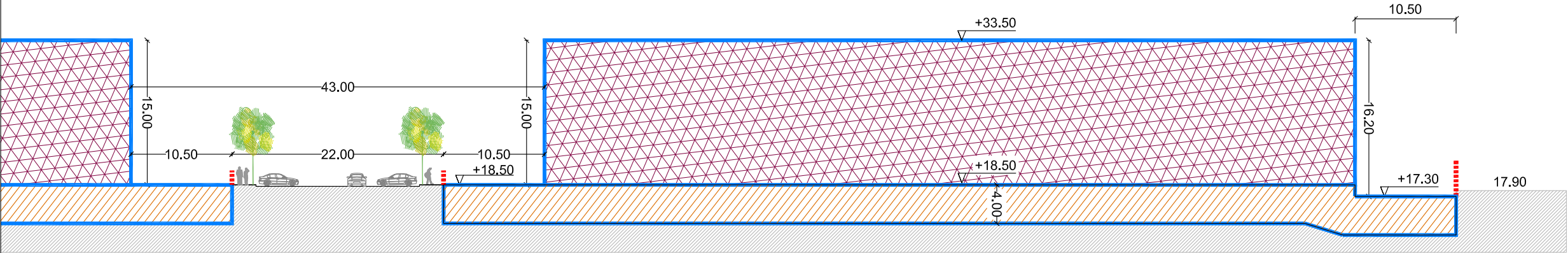
UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO



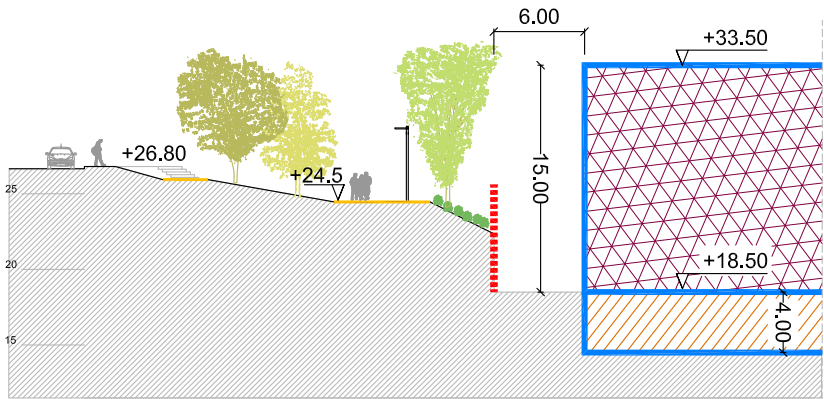
AA ebaketa
sección AA



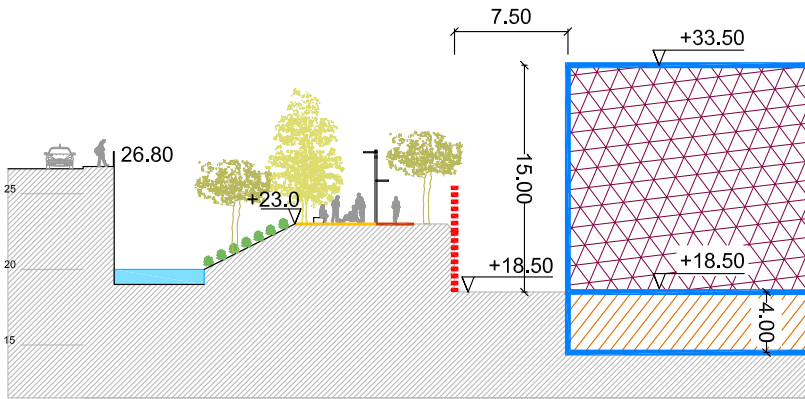
BB ebaketa
sección BB



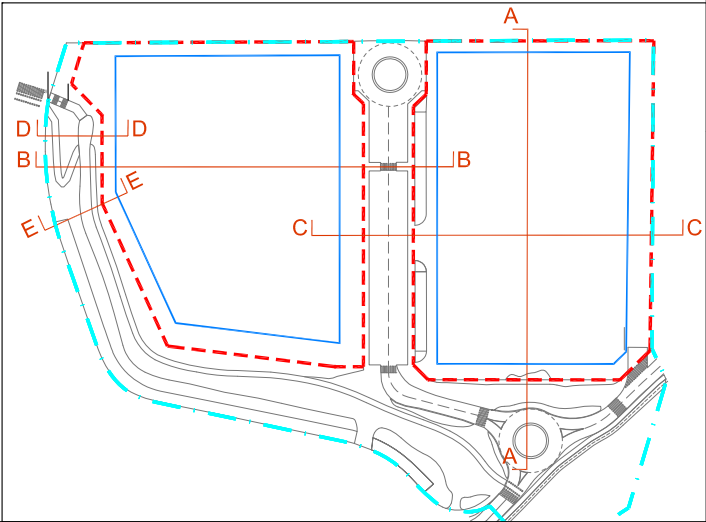
CC ebaketa
sección CC



DD ebaketa
sección DD



EE ebaketa
sección EE



USURBILGO UDALA
AYUNTAMIENTO DE USURBIL

USURBILGO HIRI ANTOLAMENDURAKO AASS-EN
TESTU BATEGINAREN 03. ALDAKETA PUNTUALA
A-78 (TE) ZAPATEGI EREMUA

03. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO
REFUNDIDO DE NNSS DE PLANEAMIENTO
DE USURBIL. AMBITO A-78 (TE) ZAPATEGI

AZAROA 2021 NOVIEMBRE

HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANISTICA

A-110 (TE) ZAPATEGI

EBAKETAK

SECCIONES

PLANOA / PLANO: 8/8

ESKALA / ESCALA: 1 / 500

EGILEAK / AUTORES: UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO



H DOKUMENTUA: ERANSKINAK /

DOCUMENTO H: ANEXOS

H DOKUMENTUA: ERANSKINAK

/ DOCUMENTO H: ANEXOS

AURKIBIDEA

1. **I. ERANSKINA: ANTOLAMENDU KOADROA / ANEXO I: CUADRO DE CARACTERIZACIÓN**
2. **II. ERANSKINA: ALTXAMENDU TOPOGRAFIKOA / ANEXO II: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**
3. **III. ERANSKINA: GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN TXOSTENA / ANEXO III: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO**
4. **IV. ERANSKINA: ERAGIN SOZIOLINGUISTIKOAREN TXOSTENA / ANEXO IV: INFORME DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO**
5. **V. ERANSKINA: HERRITARREN PARTEHARTZEA / ANEXO V: PARTICIPACIÓN CIUDADANA**
6. **VI. ERANSKINA: IRISGARRITASUN BALDINTZEN SUSTATZEA / ANEXO VI: PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**
7. **VII. ERANSKINA: JASANGARRITASUN ENERGETIKOAREN AZTERKETA/ ANEXO VII: ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**
8. **VIII. ERANSKINA: UR BALIABIDEEN ESKAERA KUANTIFIKAZIOA/ ANEXO VIII: CUANTIFICACIÓN DEMANDA RECURSOS HÍDRICOS**
9. **IX. ERANSKINA: UR HORNIDURA ETA SANEAMENDU AZPIEGITURA BERRIEN PLANOAK / ANEXO IX: PLANOS DE NUEVAS REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO**

1. ERANSKINA: ANTOLAMENDU KOADROA**A-78 (TE) MICHELIN**

EREMUAREN AZALERA TOTALA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO m ² (s)	70.096,39 m²(s)
---	-----------------------------------

EGITURAZKO ANTOLAMENDUA /ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LURZORUAREN KLASIFIKAZIOA / CLASIFICACIÓN DE SUELO	hiri lurzoru kontsolidatua / suelo urbano consolidado
KALIFIKAZIO OROKORRA / CALIFICACIÓN GLOBAL	Industriala /Industrial
OBRA BAIMENGARRIAK /OBRAS AUTORIZABLES	kontsolidazioa, mantenua, apaindura / consolidación, mantenimiento y ornato.
KUDEAKETA / GESTIÓN	Pribatua /privada
OIN OKUPAZIOA /OCUPACIÓN EN PLANTA	38.556,23 m²(s)
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA /EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	46.592,66 m²(t)

* ikus antolamenduari dagozkion lerrokadura eta sestrak A-78 (TE) MICHELIN hirigintza fitxan / ver alineacione y rasantes de la ordenación correspondiente en la ficha urbanística A-78 (TE) MICHELIN.

A-110 (TE) ZAPATEGI

EREMUAREN AZALERA TOTALA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO m²(s)	50.164,34 m²(s)
--	-----------------

EGITURAZKO ANTOLAMENDUA /ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LURZORUAREN KLASIFIKAZIOA / CLASIFICACIÓN DE SUELO	hiri lurzoru ez kontsolidatua / suelo urbano no consolidado
KALIFIKAZIO OROKORRA / CALIFICACIÓN GLOBAL	Industriala / Industriala
ESKUHAHARTZE SISTEMA/SISTEMA DE ACTUACION	Hitzarmen sistema/ Sistema concertación
KUDEAKETA / GESTIÓN	Pribatua /privada
JARDUKETA	Jarduketa integratua
EXEKUZIO UNITATEA	110.1. UEU

	azalera/ sup. m²(s)	eraikigar./edific m²(t)	Jabetza / dominio
INDUSTRIA ZONA / ZONA INDUSTRIAL	48.511,34	34.765,00	*ikus ant. Xehakatua
BIDE SISTEMA OROKORRA/SISTEMA GRAL VIARIO	1.265,50	Ez eraik./no edif.	Publikoa / público
BIZIKLETA/OINEZKO BIDE SISTEMA OROKORRA / SISTEMA GRAL VÍA CICLISTA/PEATONAL	387,5	Ez eraik./no edif.	Publikoa / público

ANTOLAMENDU XEHAKATUA /ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TOKIKO SISTEMAK / SISTEMAS LOCALES	AZALERA / SUP. m²(s)	edif/no edif	dominio
t.s. ubidea / s.l. fluvial	1.138,00	Ez eraik./no edif.	publikoa / público
t.s. gune berdeak / s.l. zonas verdes	7.552,59	Ez eraik./no edif.	publikoa / público
t.s. espazio publikoak / s.l. espacios públicos	5.312,91	Ez eraik./no edif.	publikoa / público
t.s. bidea / s.l. viario	3.921,00	Ez eraik./no edif.	publikoa / público
	17.924,50		

ZUZKIDURAK /DOTACIONES

Landaredia / vegetación	285 zuhaitz / árboles
Aparkalekuak (ibilgailuak) / aparcamiento (vehículos)	Pribatua / privado: 1 plaza/100m²(t) s/r Publiko / público: 59 plaza
Aparkalekuak (bizikletak) / aparcamiento (bicicletas)	Pribatua/ privado: 1 plaza/100m²(t) s/r

PARTZELA PRIBATU ERAIKIGARRIAK / PARCELAS PRIVADAS EDIFICABLES	Azalera / superficie m²(s)	Gehien okup/ Ocup. max. m²(s)	Eraikig s/g / Edif. s/r m²(t)	Eraikig s/a / Edif. b/r m²(t)	Eraikig guztira/ Edif. total m²(t)	PROFILA /PERFIL
P.1.	15.440,00	10.050,00	13.065,00	3.300,00	16.365,00	PS+PB+P1
P.2.	15.150,00	11.000,00	15.400,00	3.000,00	18.400,00	PS+PB+P1
	30.590,00	21.050,00	28.465,00	6.300,00	34.765,00	

* ikus antolamenduari dagozkion lerroakadura, altuera eta sestrak A-110 (TE) ZAPATEGI hirigintza fitxan / ver alineaciones, rasantes y alturas de la ordenación correspondiente en la ficha urbanística A-110 (TE) ZAPATEGI.