

**PLAN BEREZIA**

**URRILEKUKO AGROALDEA**

**TESTU BATEGINA**

**LEZO**

**SUSTATZAILEA:**

**Gipuzkoako Foru Aldundia**  
Lurralde Oreka Berdeko Departamentua



**Diputación Foral de Gipuzkoa**  
Departamento de Equilibrio Territorial Verde

**EGILEA**

**ARKITEKTOA:**

**MIKEL URIARTE SEMINARIO.**

**LANKIDEA**

**NEKAZARITZAKO INGENIARI TEKNIKOA:**

**CONCHI URIARTE SEMINARIO.**

**2024ko URRIA**



**AURKIBIDEA.**

**A. DOKUMENTUA. MEMORIA**

1. Sarrera.

1.1. Aurrekariak ..... 1

1.2. Plan Bereziaren aldaketaren xedea ..... 4

1.3. Plan Berezia lantzeko esparru orokorra ..... 4

1.4. Plan Bereziaren eremua ..... 6

2. Esku-harte eremuaren hirigintza azterketa.

2.1. Donostiako eremu funtzionaleko LPP ..... 8

2.2. Nekazaritza eta basozaintzako LPS ..... 9

2.3. Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra ..... 11

2.4. Dokumentu honen Ingurumen Ebaluazioa egiteko prozedura ..... 16

3. Eremuaren gaur egungo egoera ..... 17

4. Proposatutako antolamenduaren deskribapena ..... 21

5. Plan Berezia egiteko hirigintzako justifikazioa ..... 26

1. eranskina: Ebazpena, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariak emana, Lezoko (Gipuzkoa) Urrilekuko agroaldeko Plan Bereziaren ingurumen txosten estrategikoa formulatzen duena.

**B DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK.**

**C DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN AZTERKETA.**

**D. DOKUMENTUA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOA**

**E DOKUMENTUA. PLANOAK.**

**1 Kokapena.**

**2. Informazioa.**

- 2.1 Topografia.
- 2.2 Partzelarioa.
- 2.3 Eremuaren gaur egungo egoera.
- 2.4. Nekazaritza eta basozaintzako LPS: Kategoriak.

**3. LezokoHAPO: Egiturazko ordenazioa.**

- 3.1 Lurzoruaren sailkapena.
- 3.2 Zonaketa orokorra.
- 3.3 Azpiegitura orokorren eskema.

**4. Gainjarritako baldintzatzaileak.**

## 5. Antolamendua.

5.1 Antolamendu proposamena.

5.2 Zerbitzu gunea.

5.3. Txabola sinplea

5.4. Txabola bikoitza.

## A DOKUMENTUA. MEMORIA

### 1. Sarrera.

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| 1.1. Aurrekariak .....                            | 1 |
| 1.2. Plan Bereziaren aldaketaren xedea .....      | 4 |
| 1.3. Plan Berezia lantzeko esparru orokorra ..... | 4 |
| 1.4. Plan Bereziaren eremua .....                 | 6 |

### 2. Esku-harte eremuaren hirigintza azterketa.

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. Donostiako eremu funtzionaleko LPP .....                     | 8  |
| 2.2. Nekazaritza eta basozaintzako LPS .....                      | 9  |
| 2.3. Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra .....                 | 11 |
| 2.4. Dokumentu honen Ingurumen Ebaluazioa egiteko prozedura ..... | 16 |

### 3. Eremuaren gaur egungo egoera .....

17

### 4. Proposatutako antolamenduaren deskribapena .....

21

### 5. Plan Berezia egiteko hirigintzako justifikazioa .....

26

1. eranskina: Ebazpena, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariak emana, Lezoko (Gipuzkoa) Urrilekuko agroaldeko Plan Bereziaren ingurumen txosten estrategikoa formulatzen duena.



## 1. SARRERA

### 1.1.- AURREKARIAK

**Nekazaritza Lurren Funtsa** proiektua Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ekonomia Sustapeneko, Berrikuntzako, Turismoko eta Landa Garapeneko Departamentuak garatu du, beste erakunde batzuekin elkarlanean, eta proiektuaren helburua zera da, finkak eskuragarri jartzea nekazaritzaren eta abeltzaintzaren sektorearekin lotutako proiektu profesionalak aurrera eramateko behar dituzten pertsona guztientzat.

Bistakoa da azken urteotan Gipuzkoako nekazaritza lurren eta nekazaritza ustategien kopuruak izan duen beherakada nabarmena. Nekazaritza lurren babesik eza eta lurrari nekazaritzaz kanpoko erabilerak emateko gertatu den eraldaketa dela eta, are larriagoa bihurtu da berez zailtasun ugari dituen lurak eskuratzeko arazoa, eta ondorioz, murriztu egin da elikagaiak ekoizteko gaitasuna.

Eusko Legebiltzarraren abenduaren 23ko 17/2008 Legeak, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikakoak, lurralde historiko bakoitzean nekazaritza lurren funts bat sortzea aurreikusi zuen; horretarako, funts horiek foru esparrukoak izango direla ezarri zuen, eta lurralde historiko bakoitzetik hartutako nekazaritza lurak eta/edo nekazaritza lurrei lotutako ondasun eta eskubideak sartuko direla bertan.

Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Lurren Funtsa arautzeko martxoaren 5eko 10/2013 Foru Dekretuaren xede nagusia da nekazaritza lurak babesten laguntzea eta nekazaritzarako erabiliko direla bermatzea, lurak Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Lurren Funtsean sartuta. Funts horren bidez arazo horri irtenbidea eman nahi zaio, nekazariak sektorean sartzeko neurriak hartuz eta gaur egun dauden ustategien iraupena bermatuz behar duten nekazaritza lurzorua eskainita; horretarako, lurak aldi baterako lagatzeko merkatua dinamizatuko da, eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Lurren Funtsean dauden nekazaritzarako finkak interesatuta dauden pertsonen eskura jarriko dira.

HAPOan "Parke Agroekologiko" (hemendik aurrera "Agroaldea") esaten zaion ingurune hartan, Foru Aldundiak alokatuta ditu, dagoeneko, nekazari berrientzako hainbat lurzati, eta laborantza agroekologikoa aplikatzen ari dira baratzeetan. Hori garatzeko, hainbat jardun egin dira lurzatiak egokitzearen, hala nola sarbideak zabaltzeko, argindarrez eta urez hornitu baratzeak ureztatzeko eta abar.

Urrileku baserria ustategien oinarri logistikoa bihurtu da, eta zeregin lagungarrietarako erabiltzen dute, hau da, produktuak gorde eta lehertzeko, nekazarien komunak eta aldagelak, tresnak eta makinak gordetzeko eta abar.

2011ko azaroaren 8ko ebazpen bidez behin betiko onetsi zen Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Testu Bateginaren arabera, *erabilerak erregulatzeko, «Gune Agroekologiko» gisa mugatutako eremuan kokatu beharreko eraikuntza eta instalazioak ezartzeko ezinbestekoa izango da Plan Berezi bat idaztea.*

2015eko otsailean, Plan Berezia idatzi zen **Urrulloko Parke Agroekologikoaren barruan dauden eta egongo diren ustategietarako beharrezkoak diren eraikin, instalazio eta azpiegituren ezarpena eta erabilerak arautzeko**. (Inguruko toponimia aztertu ondoren, lekuaren izen gisa Urrileku hartzea erabaki da, eta horrela deituko da hemendik aurrera Plan berri honetan).

Dokumentu honi hasiera onespena eman zitzaien 2015eko apirilaren 29ko Tokiko Gobernu Batzarrek erabakitako ebazpenaren arabera, betiere honako baldintza hauekin:

- Eremurako aurreikusitako eraikigarritasuna eraikin bakoitzerako banatu behar da, eta fitxa indibidualizatueta zehaztu behar dira bakoitzaren ezaugarriak.
- Lehendik dagoen baserria finkatu eta jatorrizko bolumena berreskuratu da; debekatuta dago eraikin berririk atxikitzea.
- Dolare zaharra berreskuratu ahal izango da, baina udalaren baimena behar izango da aldez aurretik, egin diren erabilerei dagokienez.
- Lehendik dauden deposituak zehatz-mehatz definitu behar dira, nahiz eta ez diren aintzat hartuko eraikigarritasunari dagokionez.
- Eraikitzen den 50 m<sup>2</sup> (s) bakoitzeko zuhaitz bat landatu behar da. Era berean, dauden zuhaitzak ezin izango dira moztu, udalak esanbidez baimenik ematen ez badu.
- Lanabesak jasotzeko txabolei dagokienez, ezin izango dira nahieran ezarri, baldin eta udalak aldez aurretik baimenik ematen ez badu, eta betiere baratzearen 2.000 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalerarekin lotuta.
- Udalak onetsitako hizkuntza jarraibideak bete behar dira eta, beraz, Plan Berezi osoa euskaraz aurkeztu behar da.

Bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak honako erabaki hauen Ziurtagiriak igorri zituen:

Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak irailaren 16an, 4/2015 bilkuran, aldeko txostena egin eta honako erabaki hau hartu zituen:

- I. "Urrulloko Parke agroekologikoaren Plan Berezia" izeneko espedienteari aldeko txostena eman zion
- II. URA-Uraren Euskal Agentziak, 2015eko ekainaren 11n, aldeko txostena eman zuen, honako erabaki lotesle hauek betetzeko baldintzapean:
  - Parke agroekologiko osoaren saneamenduak hurbilen duen saneamendu-sarean konektatzea aurreikusi beharko du. Horretarako, sustatzaileak erakunde kudeatzailearen (Añarbeko Urak) justifikazioa jaso beharko du; horren bidez, dauden azpiegiturek karga berriak jasan ahal dituztela adieraziko da. Era berean, horrelako justifikazioa izan beharko da, balizko hornikuntza-eskaera berrietarako.

Garraio Azpiegituren Zuzendaritzak dokumentuaren aldeko txostena egin zuen.

Lurralde Plangintza Zuzendaritzak ere dokumentuaren aldeko txostena egin zuen.

Plan Bereziaren izapidetzea geldirik geratu zen, bertan jasotako helbururen bati buruzko irizpideak aldatu zirelako, eta 2020. urtearen hasieran proiektuari berriro ekitea eta izapidetzen jarraitzea erabaki zen.

2021eko ekainaren 6an, Gipuzkoako Foru Aldundiak Urrilekuko Plan Berezi eguneratua aurkeztu zuen, Lezoko Udalean behin betiko onartzeko.

2022ko uztailaren 7an, Lezoko Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiari eskatu zion Plan Bereziaren Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa hasteko eta Ingurumen Dokumentu Estrategikoa aurkezteko.

2022ko urriaren 4an, Plan Bereziaren Ingurumen Dokumentu Estrategiko Sinplifikatua aurkeztu zen Lezoko Udalean. Dokumentu hori Igone Ortuzar Garcia eta Armando Rodriguez Garcia nekazaritza ingeniariak eta Joseba Altuna Usandizaga Ehneler enpresako Nekazaritzako Elikagaien eta Landa Ingurunearen Ingeniaritzan graduatuak idatzi zuten.

Urriaren 14an, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzan Urrilekuko (Lezo) agroaldeko Plan Bereziaren ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura hasteko eskaera egin zen.

Azkenik, 2022ko abenduaren 26an, eskatutako dokumentazio guztia bildu zen.

2023ko urtarrilaren 10ean, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 75. artikuluan xedatutakoa betez, eragindako administrazio publikoei eta pertsona interesdunei kontsultak egiteko izapidea hasi zuen Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak. Aldi berean, Lezoko Udalari prozeduraren hasieraren berri eman zitzaion.

Gainera, espedientean jasota dagoen dokumentazioa eskuragarri egon zen Ekonomiaren Garapena, Jasangarritasuna eta Ingurumena Sailaren webgunean, interesdunek egokitzen jotzen zituzten ingurumen arloko oharak egin zitzaizkion.

Erantzuteko legezko epea amaitu eta espedientearen dokumentazio teknikoa aztertu ondoren, egiaztatu da ingurumen organoak badituela ingurumen txosten estrategikoa egiteko behar adina irizpen elementu, abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 75. artikuluen arabera.

2023ko apirilaren 27an, Lezoko Udalak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzaren Ebazpena jakinarazi zion Gipuzkoako Foru Aldundiari. Ebazpen horrek Urrilekuko agroaldeko Plan Bereziaren ingurumen txosten estrategikoa jasotzen du, eta adierazten du ez zaiola Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Arruntik egin behar, betiere ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak hartzen badira, eta Aldundi horri eskatzen dio txosten horretan azaldutakoa Plan Bereziaren testu bategin batean jaso beharko dela.

## 1.2.- PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINAREN XEDEA.

Plan Bereziaren izapidetze prozesua geldiarazi egin zen bertan jasotako helburuetako bati buruzko irizpideen aldaketagatik, eta 2020. urte hasieran, Plan Bereziaren proiektuari berriz ekitea eta izapidetze prozesua burutzea erabaki zen.

6 urte hauetan, agroaldea aldatu da, Plan Bereziaren helburua izanik bertan egin daitezkeen jarduerak arautzearekin eta jarduera horietako bertaratzearekin lotutako gaiak ebaztea, baita administrazioek hasierako onespena izapidetzeko prozesuan planteatutako baldintzak betetzea ere.

- Hornidura.
- Baimendutako eraikinak eta horien eraikigarritasuna zehaztea.
- Lanabesak jasotzeko txabola osagarriak eta berotegiak.
- Ur deposituak.
- Eta abar.

## 1.3.- PLAN BEREZIA LANTZEKO ESPARRU OROKORRA.

Plan hau lantzeko garaian, planaren eraginpeko gaietan aplikatu beharreko dokumentu eta xedapen guztietan xedatutako irizpideak bete dira eta, zehazki, honako hauetan xedatutakoak:

\* Lurraldeari, hirigintzari eta/edo lurzoruari buruzko xedapenetan:

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta indarrean daudenak:
  - . Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko Legea, 1990eko maiatzaren 31koa (4/1990 Legea).
  - . 2006ko ekainaren 30eko Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa (2/2006 Legea).
  - . 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriei buruzko Dekretua, aurreko Legea garatzeko sustatutakoa (105/2008 Dekretua).
- Estatuko Administrazioak sustatutakoa:
  - . Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina, 2008ko ekainaren 20ko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onetsia (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua).

\* Nekazaritzari dagozkion xedapenak:

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta indarrean daudenak:
  - . Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako Legea, 2008ko abenduaren 23koa.
  - . Abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen Dekretua, 2009ko irailaren 22koa (515/2009 Dekretua).
  - . 10/2013 Foru Dekretua, martxoaren 5koa; Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Lurren Funtza arautzekoa.

. 177/20214 Dekretua, irailaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duena.

- Estatuko Administrazioak sustatutakoa:

. Landa ingurunearen garapen jasangarrirako Legea, 2007ko abenduaren 13koa (45/2007 Legea).

\* Ingurumen arloko xedapenak:

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta indarrean daudenak:

. 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.

. 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioarena.

- Estatuko Administrazioak sustatuak:

. 13/2013 Legea, abenduaren 9koa, Ingurumen ebaluazioari buruzkoa.

\* Lurraldea antolatzeko indarreko tresnak:

- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak. Behin betiko onarpena: 2019ko uztailaren 30a (128/2019 Dekretua)

- Euskal Autonomia Erkidegoko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriko isurialdea). Behin betiko onarpena: 1998ko abenduaren 22a. (415/1998 Dekretua)

- Euskal Autonomi Erkidegoko Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onarpena: 2004ko uztailaren 27a. (262/2004 Dekretua).

- Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren testu bategina, Diputatuen Kontseiluak 2011ko azaroaren 8an onartua eta 2011ko abenduaren 23an GAO-n argitaratua.

- Donostiako Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala (Donostialdea/Bidasoa Beherea), behin betiko onartua 2016ko uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren arabera, eta 2019ko otsailaren 27ko eta 2019ko urriaren 18ko paisaiaren zehaztapenei buruzko ondorengo aldaketak.

\* Beste xedapen, plan eta dokumentu batzuk, bereziki nabarmentzekoak izanik honako hauek: Garapen Iraunkorraren Euskal Ingurumen Estrategia 2002-2020; EkoEuskadi 2020.

#### 1.4.- PLAN BEREZIAREN EREMUA.

HAPOan adierazten denez, Plan Bereziko eremuak, gutxi gorabehera, 20 hektarea hartzen ditu, Urrileku esaten zaion parajeen kokatuta dago, Lezoko udalerriko lurzoru urbanizaezinean eta mendebaldean, Lezo herrigunea – Algeposa mugatzen du eta ekialdean, Sagasti industrialdearekin

Eremuaren mugak honako hauek dira: mendebaldean, Lezo herrigunea – Algeposa; hegoaldean, GI-2638 errepidea, Lezotik Gaintxurizketara doana; ekialdean, 1. poligonoko 267, 238, 78, 265, 264 eta 86 lurzatiak eta iparraldean, 1. poligonoko 313, 97, 314, 95, 241, 79 eta 237 lurzatiak, hurrengo irudian ikusten denez.



Hartara, eremua bat dator katastroko honako lurzati hauekin:

- Foru Aldundiaren jabetza:

- 1. poligonoa, 99. lurzatia; azalera: 102.810 m<sup>2</sup>.
- 1. poligonoa, 101. lurzatia; azalera: 45.500 m<sup>2</sup>.
- 1. poligonoa, 315. lurzatia; azalera: 25.122 m<sup>2</sup>.

- Eremuaren barruan sartu da, halaber, Aldundiaren lurzatiaren eta Algeposako poligonoaren –Murua Lezama-Legizamon familiarena da– artean geratzen den lurzatia:

- 1. poligonoa, 316. lurzatia; azalera: 7.506 m<sup>2</sup>.

Katastroko azalera: 182.226 m<sup>2</sup>, 01-99 eta 01-101 lurzatiak bereizten dituen lur-zerrenda barnean hartuta.

Dena den, aipatu behar da mugak ez datozela guztiz bat; hain zuzen ere, katastroko kartografian agertzen diren mugak ez datoz bat 1974. urtean Alonso eta Sarasua nekazaritza perituek lurzatiaren aurreko jabeentzat egindako planoan agertzen direnekin. Plano hori 1/1000 eskalan egin zuten, eta izenburu hau du:

*“Muruko markes jaun txit gorenarena den eta Lezon dagoen Urrileku baserriaren plano takimetriko orokorra”.*

Desadostasun horiek, batik bat, 01-315 lurzatiaren iparraldeko mugari –errekak egiten du muga– eta 01-99, 01-101 eta 01-316 lurzatiaren ipar-mendebaldeko mugari dagozkio.

Aldundiak erositako finken erregistroko azalerak honako hauek dira:

A- 154.475 m<sup>2</sup>, katastroko 01- 99 eta 01-101 lurzatiei eta biak bereizten dituen bideari dagozkionak.

B- 26.030 m<sup>2</sup>, katastroko 01-315 lurzatiari dagozkionak.

Azalera horiei guztiei katastroko 01-316 lurzatiaren 7.506 m<sup>2</sup>-ak gehituz gero, guztira 188.011 m<sup>2</sup> dira.

Lur eremu horiek mendi-hegaletan daude, eta hegal horiek Oiartzun ibaiaren eta Lezora isurtzen duen Zubitxo errekaaren arroen ur isurialdeen banalerroa osatzen dute. Aldapa txikia dute, ipar-hego noranzkoan, eta guztira 60 m inguruko desnibela, baina ipar-mendebaldeko gunean areagotu egiten da, Algeposa enpresa dagoen ibarbiderantz –horren alde batean harrobi zahar bat dago–, baita iparraldean ere, 315 lurzatiaren –isurketa txiki bat igarotzen da hortik–.

Lurzati horien erdian dago Urrileku baserria; lur eremuari izena ematen dio, eta bertan egiten diren jardueretarako erreferentzia da.

Lurzatia zeharkatzen dute, alde batetik, udal ur sareak –adar bat baserrira doa– eta, bestetik, aireko linea elektriko batek, erdi-tentsiokoa; linea hori Sagasti industrialdetik dator eta 99 lurzatiaren erdialdera Algeposarantz okertzen da.

Errepide nagusitik datorren sarbidean hasten dira, airez, telefono linea eta behe-tentsioko linea elektrikoak.

Era berean, ur beltzen hobi bat ere badago, baserriko saneamenduaren isurleku.

Bi zuhaizti daude: bata baserriaren inguruan dago, eta makalak eta lizarrak dira nagusi, baina intxaurrondoak; bananondoak eta banbu kanaberadi txiki bat ere aurki daiteke; bestea iparraldean dago, 315 lurzatian.

## **2. ESKU-HARTZE EREMUAREN HIRIGINTZA AZTERKETA**

### **2.1.- DONOSTIAKO EREMU FUNTZIONALEKO LURRALDE PLAN PARTZIALA.**

Plan Bereziaren eremua Donostiako eremu funtzionalean dago, eta eremu horretarako Lurralde Plan Partziala idatzi eta 2016ko uztailaren 27an onetsi zen, behin betiko.

Lurralde Plan Partzialeko zehaztapenak nekazaritza aldea eraginpean hartzen duten Lurralde Antolamenduko Ereduaren oinarritzko egitura dira; hain justu, honako zehaztapen hauek:

- **Ingurune fisikoaren Lurralde Antolamendu Orokorreko oinarritzko zonifikazioa:**

Landa-habitata eta/edo hiri inguruko esparru berdeak finkatzeko babes bereziko lurzoruen gunearen barruan dago.

Ingurune fisikoaren Lurralde Antolamendu Orokorreko antolamendu osagarri eta gainjarrian sartzen da, Usategietako hiriarteko landa-parkearen barruan, paisaiaren zaintzea eta ingurune fisikoaren kontserbazioa bermatzeko; honako gune hauek biltzen ditu: Altamira, Jaizkibelpe, Gaintxurizketa, Usategieta, Gurutze eta Urkabe.

Gainera, kokapen ezin egokiagoa duenez, Altamirako nekazaritza eta abeltzaintzako eremu estrategikoa gainjarritako proposamentzat definitu da. Esparru horien inguruan interes orokorreko nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen garapena sustatzen duten inizatibei lehentasunez jazarri ahalko zaie, bermatutako izaera duten horietan dagokion oinarritzat erabili daitezkeen kalifikazio espezifikoko lurzoruak direla eta, hain zuzen ere.

- **Mugikortasun Eredua: Garraio eta komunikabideen sareak:**

Txirrindulari eta oinezkoentzako lehen mailako sarbide-zirkuituen Lezo - Gaintxurizketa hiriarteko sarea finkatu da; Parkearen hegoaldeetik igarotzen da, GI-2138 errepidearen ondoan.

- **Izaera estrategikoko eremua: Lezo-Gaintxurizketa korridorea.**

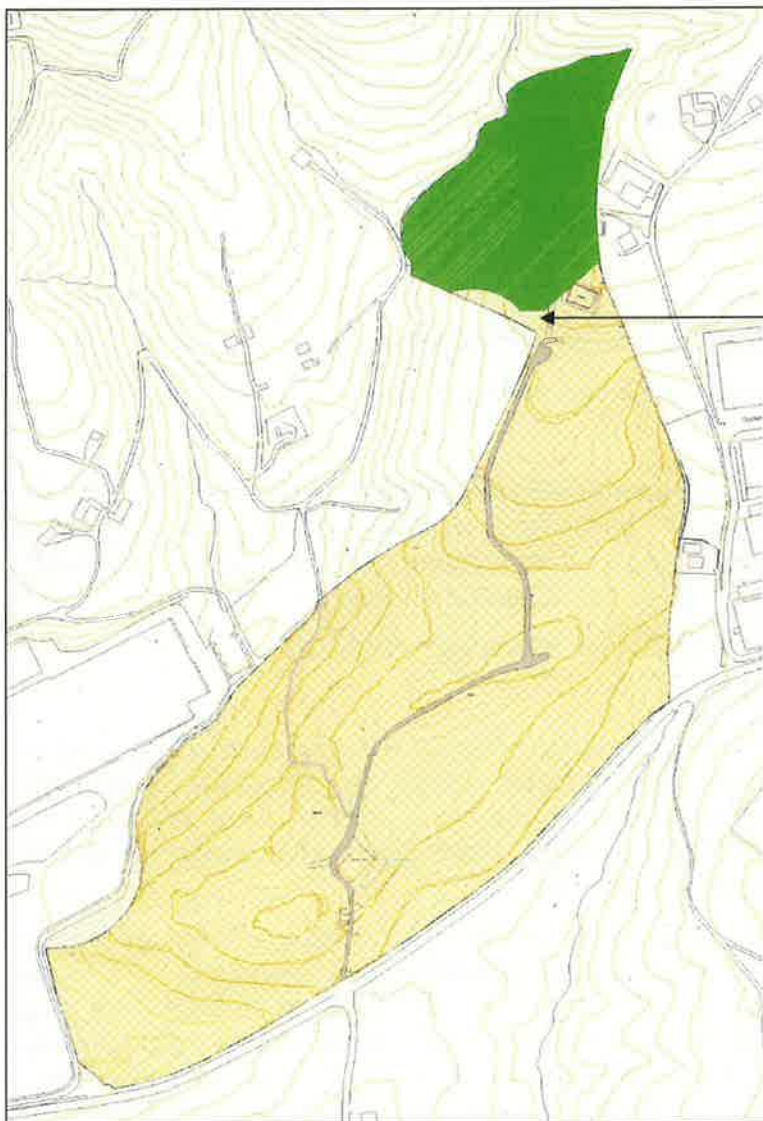
Altamirako bizkarra Usategietako hiriarteko landa-parkearen zati gisa integratzea proposatzen da, Lezoko eta Errenteriako hiriguneak eta korridoreko polo logistiko berria egituratzeko eta elkartzeko berdegune libre bat konfiguratzeko.

Mugikortasun Ereduan aurreikusitako txirrindulari eta oinezkoentzako hiriarteko ibilbide guztiak finkatzea ere proposatzen da.

## 2.2.- NEKAZARITZA ETA BASOZAINZAKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

2014ko irailaren 16an onetsi zen behin betiko. Plan Bereziko eremua Nekazaritza nahiz Nekazaritza eta Abeltzaintza nahiz Landazabala - Balio Estrategiko Handia antolaketa kategorian sartzen da, eta erabilera onargarritzat arautzen ditu nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiaguneeekin zerikusia duten eraikinak. Eraikuntzako erabilerak aurretik zeuden gunetan oinarrituta garatzea gomendatzen da, onartutako erabileretarako.

Nekazaritza aldearen goiko aldea, ia osorik, katastroko 315 lurzatiarekin bat datorrena, Mendi eta Basogintza erabilera kategorian sartzen da; eta parkearen hego-mendebaldeko zati txiki bat, berriz, Trantsizioko Landa Paisaia kategorian.



Jarraian, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren ordenantzak transkribatzen dira, bi antolamendu-kategorietarako erabilerak eta eraikinak arautzen dituztenak:

**64. artikulua.- Nekazaritza eta Abeltzaintza nahiz Landazabala kategoriako Balio Estrategiko Handia azpikategoriako xedapenak.**

Nekazaritza eta Abeltzaintza nahiz Landazabala kategoriako Balio Estrategiko Handia azpikategorian, xedapen hauek dira aplikagarriak:

- 1.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera. - Inguruaren populatze-ereduari jarraiki, udal-plangintzari dagokio nekazaritzako ustiaguneari lotutako etxebizitza isolatuak eraikitzea egokia den ala ez xedatzea.
- 2.- Basozaintzako erabilera. Baldintzak nekazaritzako lurzorua basozaintzako lurzoru bihurtzeko eboluzioaren kontrolean ezarriko dira; ez, ordea, basozaintzako erabileraren garapenean, ezartzen denean. Balio estrategiko handia duten eremuetako baso-landaketek, makalek eta kokapen linealeko zuhaitziek izan ezik (erriberak, heskaiak, basotxo babesleak, eta abar), eta agrosistemen kalitatea eta konplexutasuna hobetzeko neurriak aplikatzearen ondorio direnek nekazaritza-sail egokiaren berariazko baimena izan beharko dute, legeria aplikagarriak dioen bezala.
- 3.- Betiere, nekazaritza-lurretan egiturazko baso-elementuei eusteko betebeharra dago.

**66. artikulua.- Basozaintzako kategoriako xedapenak.**

Basoa kategorian, xedapen hauek dira aplikagarriak:

- 1.- Nekazaritzako erabilera.
  - Kategoria honetan, nekazaritza-ustiapenari lotutako eraikuntza eta erabilera osagarri guztiak debekatzen dira, baso-mintegiak izan ezik. Ureztatze-azpiegiturak onargarriak izango dira, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio-prozeduratik ondorioztatzen diren zehaztapenen arabera.
  - Kategoria honetan, luberritze berriak egitea saihestuko da.
- 2.- Abeltzaintzako erabilera.
  - Baso barruko artzaintza (basoko artzaintza) luraren jabearen berariazko eta agiri bidezko baimenarekin gauzatu ahal izango da, arboladiei kalterik egin gabe eta birsorkuntza arriskuan jarri gabe. Aske ibiltzen diren ahuntzak ezin dira bazkatu zuhaitzak dituzten lurretan, eta beharrezkoa izango da artzaina aziendarekin egotea itxi gabeko zonetan.
  - Zona horietan, abeltzaintza-ustiapenari lotutako eraikuntza eta azpiegitura berriak saihestuko dira, abeltzaintza estentsibo tradizionalarekin zerikusia dutenak eta ehiza-haztegiak izan ezik: itxiturak, uraskak, bordak, eta abar; azken horiek udalplangintzak arautuko ditu. Obra horiek administrazio sektorialaren berariazko baimena behar dute; kasu honetan, foru-aldundiena. Borda berriak behar bezala justifikatu beharko ditu nekazaritza-administrazioak, aplikagarria den araudi sektorialaren arabera.

### 3.- Basozaintzako erabilera.

Oro har, egungo zuhaitz-azalera mantenduko da, eta sustatzeko lehentasunezko neurriak hartuko dira, betiere katalogatutako natura-intereseko elementuren bati eragiten ez bazaio. Sail sektorial egokiek inguruko finken baso-jabeak elkartzea sarituko dute, dauzkaten zuhaitz-masetan baterako inbertsioak egin ditzaten, eta jarduketa unitate handiagoetan kudeaketa eraginkorragoa egin dezaten.

Basozaintza- eta hirigintza-araudi aplikagarrian adierazitako moduan, ez da baimenduko erabilera aldatzea suaren, ingurumen-kalteen edo legez kontrako mozketen ondorioz basoz gabetutako lurretan.

### 2.3.- LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO PLAN OROKORRA.

Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren testu bateginak, Diputatuen Kontseiluak 2011ko azaroaren 8an onartuak eta 2011ko abenduaren 23an GAO-n argitaratuak, Lezoko udalerrian indarrean dagoen hirigintza erregimen orokorra zehazten du.

Planaren eremua Urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruan dago, eta Landa Erabilerako gunearen honako kalifikazio hauen eraginpean dago:

- UR.2 Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea

+ Trantsizioko landa paisaia azpikategoria, 315 lurzatiari dagokion tokian. Azpikategoria hori ez dator bat Nekazaritza eta Basozaintzako LPSarekin; izan ere, LPSan gunea hori basogintzako erabilerakotzat jotzen baita, eta erabilera hori hartuko da kontuan Plan Berezia garatzeko.

+ Balio estrategiko handiko azpikategoria, Plan Bereziko eremuaren gainerakoan.

- UR.5 Lur gaineko uren babesak.

Baldintza Gainjarrien barruan, ingurumenaren aldetik aintzat hartu beharrekoei dagokienez, eremua "Korridore Ekologikoak" atalaren barruan sartzen da; Jaizkibel mendiaren hegala eta herrigunea konektatzen ditu, baina iparraldean akuiferoen kutsaduragatik kalteberak diren urak daude.

Jarraian, Plan Berezian dauden lurzoru-kategoriei eragiten dieten ordenantzak transkribatzen dira.

**"LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN  
EZARPENEAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZA  
ERREGULATZAILEAK**

**2.3.1.- UR.2 NEKAZARITZAKO ETA ABELTZAINZARAKO ETA  
LANDAZABALEKO LANDA GUNEA**

**BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO AZPIKATEGORIA**

Azpikategoria honen barruan daude nekazaritza sektorerako estrategikoak diren eremuak. Hori dela-eta, beste erabilera batzuekin alderatuta, eremu horiek mantentzeak eta babesteak lehentasuna du. Ahalmen agrologiko handiagoa duten lurak dira.

Agroaldearen eremuak, topografia egokia du eta uzten emankortasun eta kalitate onagatik (fruta arbolak, Lezon eremu honetan landu zen garia azken aldiz) ezagutzen da. Hirigintza presio handia jasaten du eremu honek, eta trantsizio esparrua da hiri erabileraren eta industri erabileraren artean.

**139. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak.**

Kategoria honen barneko eremuetarako irizpide orokorra lurren eta nekazaritza eta abeltzaintzako jardueren ahalmen agrologikoa mantentzea da, eta baita nekazaritza ekologikoa sustatu eta dinamizatzea ere, eremuan bertan jarduera hori bultzatuz. Eremuaren balio naturalak eta paisaia balioak kontuan harturik eratuko dira jarduera eta beharreko instalazioak, landa paisaia eta elementu naturalak babestuz.

Agroaldearen helburua *nekazaritza ekologikoa sustatu eta dinamizatzea* da, eremuan bertan eta udalerriko beste leku batzuetan jarduera hori bultzatuz. Eremuaren balio naturalak eta paisaia balioak kontuan harturik eratuko dira jarduera eta beharreko instalazioak (ekoiztera ez ezik, elaboratzera, merkaturatzera eta trebatzera ere bidera daitezke), landa paisaia eta elementu naturalak (baso txikiak) babestuz.

**140. artikulua.- Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea.**

- Erabilera erregimena:

a) Erabilera bultzatuak.

Nekazaritza eta abeltzaintza bultzatuko dira, ingurunearen hobekuntzarekin eta kontserbazioarekin bat etorritik. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak eta nekazaritza ekologikoa ekoiztu, merkaturatu, garatu eta dinamizatzeko jarduerak bultzatuko dira bereziki, esparru balio naturalak eta paisaia balioak errespetatuz.

b) Erabilera onargarriak.

Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak, herri lanei lotutako erabilerak, lurraldea ustiatzeari lotuta ez dauden nekazaritza eta abeltzaintzako industriak, bizitegi erabilera autonomoak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu

komunitariorakoak, titulartasun publikoko eta sustapen pribatuko zerbitzuen azpiegitura erabilerak, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak, merkataritzako, ostalaritzako eta landa turismoko erabilerak.

c) Erabilera debekatuak.

Erabilera debekatutzat hartzen dira aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak

- Eraikuntza erregimena.

4. Kapituluaren eta Bosgarren Tituluko 5. Kapituluaren erabilera bultzatuei eta onargarriei dagozkien artikuluetan ezarritakoa izango da.

**Erabilerak erregulatzeako, "Gune Agroekologiko" gisa mugatutako eremuan kokatu beharreko eraikuntza eta instalazioak ezartzeko ezinbestekoa izango da Plan Berezi bat idaztea.**

Era berean, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretarako Departamentuak finkatutako baldintzarekin bat etorriz, «Agroaldeako» jarduketek ez dute oztopatuko edo galaraziko «Kanpoko Kaira» sartzeko aurreikus daitezkeen bidea eta tunelak egitea, horiek eraikitzea erabakiz gero, beti ere.

### **2.3.2.- UR.5 LUR GAINEKO UREN BABES GUNEA**

Kategoria honetan sartzten dira Lezoko udal barrutian eta abenduaren 22ko 415/1998. Dekretuaren bidez onartutako EAEko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzeako Lurraldearen Arloko Planak (Isurialde Kantauriarra) zehazturiko babes eremuan, lurzoru urbanizaezinean, dauden ibai eta erreken ibilgu eta ertzak.

#### **148. artikulua.- Antolamendu Irizpideak eta helburuak.**

Oro har, eta kartografian ageri diren ibilgu guztietarako, ibilguaren alde bakoitzean 10 metroko babes zerrenda utzi behar da lurzoru urbanizaezinean, mugatze lerrotik aurrera neurtuak metro horiek.

Ibai eta erreka ertzetako baldintza naturalak babestea, ertzetan dagoen landaredia kontserbatzea eta (hondakindegia eta zaborteak daudelako edo bideratzeko lanak edo bestelako lanak egin direlako) hondaturiko ertzak lehengoratzeko da eremu honetan aplikatu beharreko irizpide orokorra. Horretarako, soildutako ertzak birpopulatu eta uren kalitatea bermatuko da. Ibilgu eta ertzen okupazioa saihestuko da eta arrisku naturalek eragindako kalteak ahal den neurrian minimizatuko dira.

**149. artikulua. Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea.**

EAEko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak erregulatzen ditu lur gaineko uren babes gunerako erabilerak eta jarduerak. Oro har, jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun zona eta polizia guneei eragiten dien jarduerak, edozein lan hasi aurretik, baimena behar dute, izapideak Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroko bulegoetan egin behar direlarik. Ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak eta babesteko baso erabilera bultzatuko dira. Erabilera hauen barruan daude ibilguak eta ertzak mantentzeko eta txukuntzeko lanak eta ertzetako landaredia lehengoratzeko lanak, balio naturalak babesteko eta uholde arriskuak gutxitzeko. Gainerako erabilerak EAEko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planarekin bat etorriz erregulatuko dira.

Lurzoru kategoria honetan ezin da eraiki, soilik baimenduko dira ibilguen defentsa, ureztatze, ibaiertzen irisgarritasun eta antzekoekin lotutako lanak, bai eta toki tradizional jakin batzuen (zelaiak, etab.) jolas erabilerarekin lotutako oinarritzko urbanizazio lanak ere. Ertzetako jabari publikoaren eremuaren aldameneko ortu eta finken itxitura ezin izango da inolaz ere egin material opakoz, landare itxiturak bakarrik baimenduko dira.

Zehaztutako babes eremu horietan debekaturik dago lur naturala aldatuko lukeen edozein esku hartze (eraikinak, instalazioak, edozein eratako eraikuntza, lur euste edo berdintzeak, ...), herri lanei eta azpiegitura instalazioei edo kultur ondarea babesteko ekintzei dagozkienak izan ezik, behar bezala justifikaturik, jakina.

Aipatutako planaren zehaztapan lotesleak dira eta, ondorioz, Araudi honi eransten zaizkio Lurraldearen Arloko Planaren eduki hauek:

A. Alderdi orokorrak.

B. Ertzak zonatan eta ibaitartetan banatzea.

C. Araudi orokorra.

C.1. Ubide guztietan aplikatzeko araudia.

C.2. Hornidura urtegiak eta ur kaptazioak babesteari buruzko araudia.

C.3. Ubideetatik hurbil dauden azpiegiturei buruzko araudia.

D. Berariazko araudia ingurumen osagaiaren arabera.

D.1. Oinarritzko araudia.

D.2. Lehentasunezko interes naturalistikoko zonetako ertzetarako araudia.

D.3. Ondo kontserbatutako landaredia duten ertzetarako berariazko araudia.

D.4. Higadura eta lerradura arriskua eta/edo akuiferoen urrakortasuna duten ertzetarako berariazko araudia.

D.5. Berreskuratzeko premia duten ertzetarako berariazko araudia.

E. Uholdeak prebenitzeari eta jarduketa hidraulikoei buruzko berariazko araudia.

F. Berariazko araudia hirigintza osagaiaren arabera.

## **BALDINTZA GAINJARRIAK**

### **Akuiferoen kutsaduragatik kalteberak diren guneak.**

Lur azpiko akuiferoak edo haiek elikatzen dituzten guneak dira. Kalteberatasun maila altua edo oso altua dute kutsaduraren aurrean, Eusko Jaurlaritzak egindako EAEko Ingurumen Kartografia Sistemaren «Akuiferoen kutsaduraren aurrean duten urrakortasunaren mapa»-ren irizpideen arabera (GESPLAN). Gune hauek Jaizkibelgo hegaletan daude. Txandakatzen dira kalteberatasun altuko eta oso altuko geruzak, eta zerrenda horizontal argia definitzen dute hegalairen oinarritik mendiaren gailurreraino.

Irizpide orokor gisa, eremu horietan ezin izango da lurzorura substantzia kutsagarriak isur ditzakeen erabilerarik eta jarduerarik ezarri eta ezta substantzia horiek gorde edo bildu ere. Halaber, akuiferoa kutsa ditzaketen isuriak sortzen ez direla zainduko da bereziki, eta hondakin solidoen zaborteak debekatuko dira. Era berean, etxebizitzetako eta ustategietako lotutako arazketa unitateetatik datozen efluenteen infiltrazioa galaraziko da.

Eremu horietan erabilerak eta eraikuntzak ezartzeko lizentzien eskabideekin batera aurkezten diren proiektuek atal espezifiko bat izango dute, non lurpeko akuiferoak babesteko hartu behar diren neurriak egokiak direla justifikatuko den, lanak egiten diren bitartean nahiz erabilera edo jardura egiten den bitartean.

Nekazaritza eta basogintza jardueretan kontuan izan beharko dira Nekazaritzako lanetan Egoki Jarduteko Kodetik (abenduaren 22ko 390/98 Dekretua, Eusko Jaurlaritzarena) datozen irizpideak herbizidak, fitosanitarioak edo ongarrak erabiltzen denean, akuiferoak kutsa ditzaketen dosiak saihestearren.

Eremu horietan simaurtegi, minda hobi, lurperatze hobi eta kutsatzaileak sor ditzaketen abeltzaintzako bestelako azpiegitura berriak eraikitzen badira, edukiera eta diseinu neurriak ezarri beharko dira, akuiferoak kutsadurarengandik babestuko direla bermatzearren. Hala, Nekazaritzako lanetan Egoki Jarduteko Kodetik datozen gomendioak jasoko dira, eta ildo horretan 141/2004 Dekretuan (abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituenak) zehazten diren neurriak bete beharko dira.

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handiko eremutan ganaduari parasitoak kentzeko bahuontziak badaude, iragazgaitzak direla ziurtatu beharko da, bai eta erabilera bakoitzaren ostean hondakin urak jasotzen direla ere.

### **Korridore ekologikoak.**

BGL Jaizkibelen, Gaintxurizketako gainaren eta Gaintxurizketa Errekalde gunearen mugen eta Bixita-Urrileku-Torrejil muinoen (Zubitxo eta Lintzirin erreken ibarretako uren banalerroa definitzen duen kordala) arteko landazabal gune zabal bat da.

Korridore honen zati handi bat Eusko Jaurlaritzako Korridore Ekologikoen Sarearen azterketak definitutako indargetze eremuari dagokio, Jaizkibel eta Aiako Harria BGLak batzen dituen. Gune hau zabaldu da udalerraren hegoaldera, pasillo bat eratuz Lezoko herrigunearen eta Sagasti industrialdearen artean, Herriondo ingurunearekin lotzea ahalbidetuz eta era honetan herrigune guztia zerrenda berde batez inguratuz.

Eremu hauetan irizpide orokorra inpaktuak prebenitzea da, eta horretarako, kontserbazioa bultzatu eta, hala dagokionean, ubideak, ibaiertzetako landaredia eta zuhaiztiak leheneratuko dira. Nekazaritza, abeltzaintza eta baso erabilerak dituzten guneak modu positiboan baloratzen dira, baldin eta eremu honen helburuekin bat etorritik ustiatzen baldin badira.

Hauek dira baldintza gainjarri honi lotutako mugak: V. Eranskinean Basogintzako eta Nekazaritzako LAPEk eta EAeko Korridore Ekologikoen Sareak ezarritakoak.

## **2.4.- DOKUMENTU HONEN INGURUMEN EBALUAZIOA EGITEKO PROZEDURA.**

Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 60. artikuluan xedatutakoaren arabera, ingurumenean ondorio esanguratsuak izan ditzaketen plan, programa eta proiektuek eta horien aldaketa eta berrikuspenek ingurumen ebaluazioaren prozedura bete beharko dute nahitaez, ingurumenaren babes maila handia bermatzeko eta garapen jasangarria sustatzeko.

Ingurumen ebaluazio estrategiko arrunta egin behar zaie administrazio publiko batek hartutako eta II.A eranskinean zerrendatutako planek eta programek, eta horien aldaketek, baldin eta horiek egitea eskatzen badu lege edo erregelamendu xedapen batek edo Gobernu Kontseiluaren akordioaren batek.

Urrilekuko agroaldeko Plan Berezia abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 72.2 artikuluko kasuen artean dagoenez (ingurumen organoak sinplifikatutako ingurumen ebaluazio estrategikoa egin behar dien planak eta programak ezartzen dira bertan), abenduaren 26an Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzari ingurumen ebaluazioaren prozedura hasteko eskaera egin zitzaion, eta horren Ebazpenak, 2023ko martxoaren 14koak (1. eranskina), hau xedatzen du:

“ingurumen txosten estrategiko honetan ezarritako baldintzen arabera, eta Ebazpen honetan ezarritako neurri babesleak eta zuzentzaileak ezartzen badira, bai eta eta sustatzaileak planteatutakoak ere aurrekoen aurkakoak ez badira, ez da aurreikusten Urrilekuko (Lezo) agroaldeko Plan Berezia ingurumenean ondorio kaltegarri nabarmenik izango duenik, eta, beraz, ez da ingurumen ebaluazio estrategiko arruntik egin behar”.

### 3. EREMUAREN GAUR EGUNGO EGOERA.

Gipuzkoako Foru Aldundiaren Gipuzkoako Nekazaritza Lurren Funtzak kudeatutako Lezo-Gaintxurizketa korridoreko lurak baratzeko eta abeltzaintzako ekoizpen agroekologikorako erabiltzeko proiektuaren garapenak gaur egun 8 partzela ditu baratzeko ekoizpenean eta 2 abeltzaintzan, bat animalia txikien ustategiak ezartzeko (10) eta bestea larre gisa (9).

Gutxi gora behera, lurzatieen azalerak honako hauek dira:

- 1. lurzatiea: 0,97 ha.
- 2. lurzatiea: 0,97 ha.
- 3. lurzatiea: 0,80 ha.
- 4. lurzatiea: 0,99 ha.
- 5. lurzatiea: 0,98 ha.
- 6. lurzatiea: 0,67 ha.
- 7. lurzatiea: 0,52 ha.
- 8. lurzatiea: 0,52 ha.
- 9. lurzatiea: 4,11 ha.
- 10. lurzatiea: 0,72 ha.



## ERABILERAK

Gaur egun garatzen ari diren erabilerak honako hauek dira: baratze agroekologikoa, hainbat modalitatetan, tunel motako berotegiak dituztenak, eta abeltzaintza, hegaztien ustiapenerako eta larreetarako.

## ERAIKINAK

Gaur egun eraikin bakarra dago: **Urrileku baserria**.

Traza laukizuzena du, 24,5 m luze eta 16,6 m zabal ditu eta solairu bakoitzeko azalera, gutxi gorabehera, 407 m<sup>2</sup> eraiki da. Beheko solairua, lehen solairua eta teilatupea ditu, eta eraikitako azalera, gutxi gorabehera, 1.016,75 m<sup>2</sup> da. Bi isurkiko estalki edo teilatua du, luzetarako gailurrarekin, eta teila zeramikoz estalita dago.

Hainbat handitze lan egin dira baserrian; garrantzitsuena ipar-ekialdean egin da, eta bi hormarte berri zabaldu dira profil berarekin.

Solairu bakarreko gorputz bat du hego-mendebaldeko buruhormari atxikita, zabalera berdina eta 4 metroko luzera dituen, isurki bakarreko estalkiarekin eta 75 m<sup>2</sup> inguruko azalera eraikia duena.

Baserritik bitan banatuta dago, erditik, luzetarako mehelin baten bitartez. Ipar-mendebaldeko zatia ustategietarako osagarri moduan erabiltzen da, honako zeregin hauetarako:

- Ustategietako langileen aldagelak eta komunak.
- Produktuak eta barazkiak garbitzeko.
- Bildutako produktuak gorde eta lehertzeko.
- Lanerako ibilgailuak eta materiala gordetzeko.

Hego-ekialdeko zatia biltegi moduan erabiltzen da, eta etxebizitza bat ere badago bertan. Hego-ekialdeko fatxadari atxikita, bi silo zilindriko daude.

Ipar-ekialdeko fatxadari isurki bakarreko ataripe bat gehitu zaio, barazkiak garbitzeko erabiltzen diren kanpoko harraskak babesteko. Egurrezko egiturarekin eta teila zeramikoekin egin da.

Argindarra, telefonoa, udal sareko edateko ura eta saneamendurako putzu septiko bat ditu; putzua eraikinaren iparraldean dago, bide ondoan.

Ingurunean, hainbat txabola zeuden baina eraitsi egin ziren; errepideko sarbidearen ondoan zegoen eraikin baten aurriak baino ez dira geratzen gaur egun, antzinako karobi baten ondoan. Karobi hori garbituta dago. Oinplano angeluzuzena zuen, 7 x 11 m, gutxi gorabehera, bi solairu, bi isurkiko estalkia eta guztizko azalera eraikia, gutxi gorabehera, 154 m<sup>2</sup>.

**Txabola osagarria**. Baratzegintzarako erabiltzen den lurzati bakoitzak lanabesak eta ustategiko materiala gordetzeko txabola bat du, 14,45 m<sup>2</sup>-ko azalera duena. Txabola horri esker, erabiltzaileek errazago egin ditzakete produktuak gordetzeko eta banatzeko lanak.

Txabola osagarri horiek edukiontzi motakoak dira, estalki laua dute eta, kanpoaldetik, zurezko panelekin estalita daude. Eguzki plakak dituzte estalkian, argia lortzeko.

Era berean, zenbait txabolari egitura arinak atxiki zaizkie, produktuak maneiatzeko (produktuak garbitu eta prestatzeko).

Gainera, bi lurzatitan estalpe bat dute barazkiak garbitzeko, egitura arin batez egindakoa.

**Hegaztientzako eraikinak.** Abeltzaintza erabilerarako partzelak oilo erruleen ustategi ekologiko txiki bat du, 63 m<sup>2</sup>-ko nabe bat (9 x 7 m) eta 80,5 m<sup>2</sup>-ko beste bat (11,5 x 7 m) dituen, bi isurkiko estalki berdearekin. Horrez gain, etxola osagarri bat du, baratzegintzako ustategietan erabiltzen direnak bezalakoa, eta oiloak elikatzeke erabiltzen den pentsua gordetzeko silo bat.

## AZPIEGITURAK.

### Sarbideak:

Agroaldera ibilgailuarekin iristeko, Lezotik Gaintxurizketara doan GI-2638 errepidean hasten den hormigoizko bide batetik sartu behar da; bidea Urrileku baserriraino doa.

Lurzatiara iristeko, berriz, ezin hobeki trinkotutako harrobiko material granularraz (zabor legarrak, zabor legar artifizialak) egindako bide bat hartu behar da.

Horretaz gain, lurrezko zorua duen bide bat ere badago agroaldean, Urrileku baserritik abiatu, ur depositua ipar-ekialdetik inguratu eta iparralderantz joaten dena, Algeposa ingurura.

### Txorrotako ura:

Udalaren ur sareak iparretik hegoaldera zeharkatzen du lurzatia, eta hargunearen kutxatila baserriaren ekialdean dago; kutxatila horretatik iristen da ura baserrira.

Horretaz gain, finkak, sareko ur hornidura du Añarbeko Uren hodi batetik, Lezoko Udalak kudeatuta.

### Saneamendua:

Ez du estolda sistemarik, eta baserrian sortzen diren ur beltzak putzu septiko batera eramaten dira; putzua baserriaren iparraldean dago, eta efluentek lurzoruan bertan isurtzen du.

Gertueneko estolderia sareak Algeposako eta Sagastiko industrialdeetan daude.

### Ureztatzea:

Baratzegintzarako lurzati guztiek badituzte ur harguneak, ureztatze lanetarako, iristeko bidearen ondotik doan lurpeko hoditeria sistema baten bidez.

Ura lurzati horietara banatzeko, finkan dauden **400.000 litroko bi deposituetatik** hartzen da:

- Bata metalezkoa eta zilindro formakoa da, eta baserriaren ondoan dago. Gutxi gorabehera, 14,60 metroko diametroa du, eta 3 m luze ditu.
- Bigarrena zisterna malgu bat da; goiko aldean kokatuta dago, +82,70 m kotan, eta bidearen goiko aldetik iristen da bertara. Angeluzuzen forma du, 22 x 15 m, gutxi gorabehera, eta 1,50 metroko altuera. Metalezko sare egindako itxitura batekin mugatuta dago.

Bi deposituak baserriaren ondoan egindako zundaketa batetik datorren urez hornitzen dira; ponpa bidez iristen da ura deposituetara.

Goiko aldean dauden lurzatiak goiko depositutik hornitzen dira, linea independentea baitute berariaz.

Beheko aldean dauden lurzatiatarako beste linea bat ipini da, eta bi deposituetako edozeinetatik hornitu daiteke urez.

Duela gutxi, Lezoko Udalak kudeatzen duen Añarbeko Uren hodi batetik sareko ur-hornidura gaitu da.

#### Elektrizitatea:

Erdi-tentsioko aireko linea batek zeharkatzen du agroaldea: Sagasti industriadetik sartzen da, ekialdean, eta ipar-mendebaldetik ateratzen da, Algeposaren iparraldean.

Baserrian behe-tentsioko korrante elektrikoa dago, aireko linea bidez hornitzen dena errepide nagusitik eremura sartzeko bidetik.

Baserritik, ponpatze ekipoa eta ur deposituen instalazioak elikatzen dira, eta hodiak ureztatzeko hodien paralelo doaz.

#### Gasa:

Ez dago gas hornidurarik baserriaren inguruan.

Plan Orokorrean egindako aurreikuspenaren arabera, errepide nagusian barrena joango den sare bat garatuko da, agroaldearen hegoaldeko ertzean, sarrerara bitarte, eta puntu horretan errepidea zeharkatu eta herriguneko sarearekin konektatuko da, Herriondo Bailaratik.

#### Telekomunikazioak:

Telefono linea bat dago, errepidetik baserrira airez doana.

Horrekin batera, paraleloan, Euskaltelen sarea lurpetik doa.

#### 4. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Alde batetik, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Lurren Funtsak abiarazitako proiektua garatzen jarraitu nahi da, ekimen berrien bitartez, lehendik martxan dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako ustategietarako, eta lehendik dauden horietarako eta ezar daitezkeen beste batzuetarako – abeltzaintzarekin lotutakoak – premiak ere aurreikusi nahi dira.

Beste alde batetik, eta agroaldean egiten diren jardueren osagarri izan daitezkeen beste edozein instalazio etorkizunean jartzeko aukera aintzat hartuta, erreserbako gune bat proposatu da, baimendutako beste erabilera batzuk kokatzeko.

Eremuaren ingurumen balioa kontuan izanik, eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan eraikuntzako erabilerak ezartzeko egindako gomendioei jarraikiz, eraikuntzako erabilera berriak Urrileku baserriaren ondoan kokatuko dira.

##### LURZORUAREN KATEGORIAK

Eremuan, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSari jarraikiz, honako kategoria hauek aurkituko ditugu:

- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko gunea, azpikategoria: Balio estrategiko handia
- Basogintzako gunea.

HAPOan, gainera, Basogintzako gunearen barruan, honako gune hau agertzen da eremuaren iparraldean:

- Lurrazaleko urak babesteko gunea.

HAPOaren Bosgarren kapituluaren arabera –“Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabileren ezarpenean aplika daitezkeen ordenantza erregulatzailerak”– arautzen diren erabilerak onartzen dira; bigarren atalean azaldu ditugu lehen erabilera horiek eta, zehazki, aurreko kategorietakoak direnak.

Baratze eta abeltzaintza-erabilerekin jarraitzea proposatzen da katastroko 99, 101 eta 316 lurzatietan; izan ere, horiek dira Balio Estrategiko Handia azpikategoriaren barruan sartzen direnak.

Katastroko 315. partzelaren zatirik handienean zuhaiztia mantentzea eta basoko artzaintza edo beste erabilera bateragarri batzuk baimentzea proposatzen da.

##### ERABILERAK

##### BARATZEZAINZA

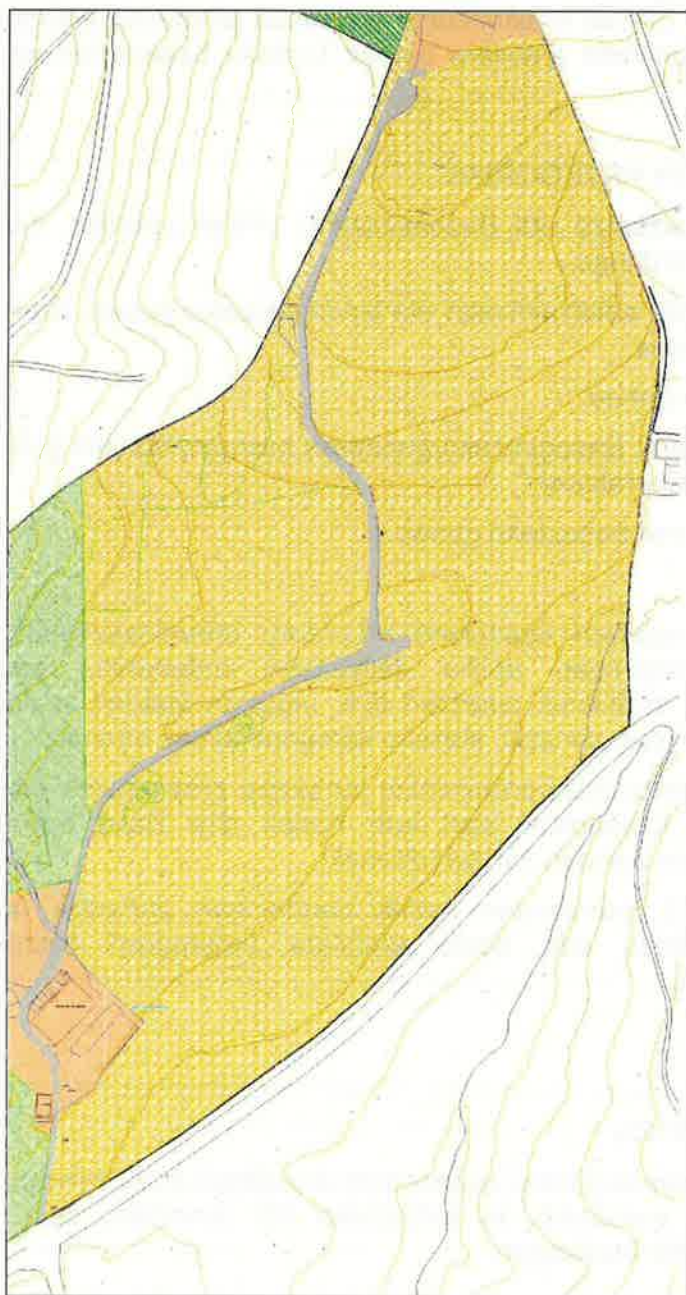
Produktzio agroekologikoko baratzearen erabilerari eutsi egingo zaio eta horren kontserbazioa sustatuko da katastroko 99. lurzatian, dela aire zabaleko laborantzan, dela berotegian.

Baratze erabileraren barruan, lurzatiaren zati txiki batean zuhaixka formako fruta arbolak landatu ahal izango dira, hala nola mugurdiondoa, andere-mahatsa eta abar.

Lurzatiek txabola osagarri bat izan ahal izango dute adjudikaziodun bakoitzeko, betiere lurzatiaren gutxieneko azalera 5.000 m<sup>2</sup> izanik. Pertsona berari hainbat lurzati adjudikatuz gero, txabolak edukiera bikoitza izan dezake, eta bakarra izango da lurzati guztietarako.

Txabola guztiek estalpe bat izan ahal izango dute, uzta bildu osteko lanak egiteko, hala nola kaxak garbitu eta prestatzea, eta biltegitratzeko produktuak estalpe horretan gorde beharko dira.

Baratze erabilerako guneetan dauden zuhaitzak eta zuhaitz masak zaindu eta errespetatu egin beharko dira.



## ABELTZAINZAKO ERABILERA

Baratzezaintzarako erabiltzen ez diren gainerako lursailak abeltzaintzarako erabiltzea proposatu da, bai larrerako edo basoko artzaintzarako, bai abeltzaintzako ustategi txikiak ezartzeko edo bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako.

Proposatutako jarduera mota azpiegitura handirik behar ez duten ustategietara egokitzen da, NLU (nekazaritza laneko unitatea) batera iritsi behar izan gabe.

Debekatuta daude behien, ardien, ahuntzen, zaldien eta zerrien ustategien instalazio nagusiak; izan ere, abere zama dela eta, bazkatarako azalera handiak behar baitituzte eta agroalde honetan ez dago horrelakorik. Beraz, Espezie horietarako abeltzaintza erabilera onartuko da, baina soilik bazkatarako.

Gune horretan dauden zuhaitzak eta zuhaitz masak zaindu eta errespetatu egin beharko dira.



## BASOGINTZAKO ERABILERA

Adierazi behar da Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak eremuaren ipar-ekialdean dagoen zuhaitz masa barne hartzen duela, Baso Erabilerako Kategorian, eta, Plan Berezi honek Erabilera Orokorreko Eremua aldatzeko gaitasunik ez duen arren, erabilera posibleak mugatu ditzake, Lurraldearen Arloko Planean proposatutakoekin hobekien egokitzen direnak.

Baso erabilera horri eutsiko zaio, kontuan hartuta bertako jariatze ura eta kategoria horretarako eta akuiferoak kutsa ditzaketen eremuetarako ezarritako lur gaineko urak babesteko neurriak.

Abeltzaintza erabilerari dagokionez, artzaintza estentsiboa eta erle ustiapena baimenduko dira eremu horretan, erlauntzak jartzeari dagokionez soilik, eta debekatuta dago eraldaketari lotutako elementuak edo eraikuntzak instalatzea.

Beste erabilera batzuei dagokienez, Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean zehaztutakoekin bateragarriak badira baimenduko dira.

## ZERBITZUTARAKO GUNEA

Agroaldeak bi zerbitzu gune ditu: bata, 7.500 m<sup>2</sup>-koa, Urrileku baserriaren inguruan, non baserria eta ur biltegi zilindrikoa dauden, eta bestea, 1.700 m<sup>2</sup>-koa, partzelaren ekialdean, non beste ur biltegia baino ez dagoen.

Baserriaren inguruan dagoen zerbitzu eremuaren barruan, eraikin berriak jartzeko tokia izango da sarbidearen mendebaldean dagoen aldea, behar izanez gero baimendutako erabilera berriak hartzeko.

Eraikin berriak egiteko erabiltzen diren eraikuntza sistemek erraz kentzeko modukoak izan behar dute behin jarduera amaitu ondoren, eta ahalik eta inpaktu txikienarekin kentzeko modukoak.

2.000 m<sup>2</sup>-ko (sabaia) eraikigarritasunaren aprobetxamendu orokorra planteatzen da, gaur egun eraikitako azalerak barne hartuta, baita aurri egoeran dagoen eraikinarena ere, sarbidearen ondoan dagoena, eta eraikin berriak.

Gaur egun eraikitako azalerak honako hauek dira:

|                                                        |                                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|
| - Baserria                                             | 1.016,75 m <sup>2</sup> .      |
| - Baserriaren hego-mendebaldean atxikitako eranskina   | 75,00 m <sup>2</sup> .         |
| - Baserriaren ipar-ekialdean atxikitako ataripe irekia | 11,00 m <sup>2</sup> .         |
| - Aurriak                                              | 154,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Eraikitakoa, guztira:</b>                           | <b>1.256.75 m<sup>2</sup>.</b> |

Beraz, 743,25 m<sup>2</sup>-ko (sabaia) eraikuntza erreserba egin da ingurunean ezarri beharreko etorkizuneko erabileretarako.

## AZPIEGITURAK.

### Sarbideak:

Agroaldearako sarbide nagusiak Lezotik Gaintxurizketara doan GI-2638 errepidetik izaten jarraituko du, baina Gaintxurizketatik agroaldeara sartzeko bidegurutzean biraketa erradioak hobetu beharko lirateke.

Era berean, baserritik eremuaren ekialdean dagoen ur depositura doan barne bidea ere utzi egingo da, baratzeako eta basogintzako erabilera duten lurzatietara iristeko ere balio du eta.

Baserriaren eta Pattiturri iturriaren arteko bideari dagokionez, Plan Berezi hau idazteko unean ez dago adostasunik bidearen izaera pribatuari edo publikoari buruz, eta, beraz, ezin da zehaztu nola erabili. Bi erakundeek (Lezoko Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia) gai hau gaur egun Lezoko Udala idazten ari den bide publikoen inbentarioan argitzea erabaki dute.

### Txorrotako ura:

Zerbitzuen gunean eraikin berriak eraikiz gero eta erakin horietarako txorrotako ura behar baldin bada, kontsumoen premiaren aurretiazko azterketa egingo da hornidura sareak eskari hori bete dezakeela egiaztatzeko.

### Saneamendua:

Zerbitzuen gunean eraikin berriak eraikiz gero eta eraikin horietarako saneamendu sarea behar baldin bada, gertuen dagoen saneamendu sarearekin konektatzea aurreikusiko da baina, aldez aurretik, dauden azpiegiturak karga berriak hartzeko gai ote diren aztertuko da.

Urrileku baserriarekin lotuta dagoen putzu septikoari dagokionez, hobetzeko aukerak aztertuko dira.

### Ureztatzea:

Udan ur eskasia izaten denez, egungo instalazioa osatu egin behar dela ikusi da, Añarbeko sareko edateko uraz hornituta eta, horretarako, lurzatietara ura eramaten duen egungo banaketa sarea utziko da.

Hornidura berri hori lehendik dagoenaren osagarri izango litzateke, eta zundaketatik hartutako uraren erabilerari eta aprobetxamenduari emango zaio lehentasuna, ura modu eraginkor eta arduratsuan erabili behar den ondasuntzat hartzen den aldetik.

## 5. PLAN BEREZIA EGITEKO HIRIGINTZAKO JUSTIFIKAZIOA

HAPOaren 33. artikularen arabera, Plan Berezi bat egin behar da lurzoru urbanizaezinean, besteak beste, kasu honetan:

*“Ezarri beharreko erabileren ezaugarri espezifikoek, egin beharreko garapenaren garrantziak, lurraldearen aurreikusteko moduko eraldaketak, bide sistemaren gaineko eraginek edo beste hainbat faktorek jarduketa hirigintzan behar bezala txertatuko dela eta lurraldeko paisaia, ingurumen eta natura balioak defendatuko direla bermatzen duen antolamendua aurrez definitzea aholkatzen dutenean”.*

Halaber, 140. artikuluan honako hau xedatzen da:

*“Erabilerak erregulatzeko, “Gune Agroekologiko” gisa mugatutako eremuan kokatu beharreko eraikuntza eta instalazioak ezartzeko ezinbestekoa izango da Plan Berezi bat idaztea”.*

Agroaldea kokatzen den eremua bat dator, hein batean, Lezoko indarreko HAPOan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako kategoriarekin, baita Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan Balio Estrategiko Handikotzat hartutako gunearekin ere.

Ingurumenaren aldetik gune sentsiblea da, hirigintza presio handia jasaten baitu bi industrialderen artean kokatuta dagoelako eta Jaizkibel mendiaren hegaletarantzko loturako korridore ekologiko ere badelako; eremu horietan, udalaren irizpide orokorra inpaktuak prebenitzea da, eta horretarako, kontserbazioa bultzatu eta, hala dagokionean, ubideak, ibaiertzetako landaredia eta zuhaiztiak leheneratuko dira.

Plan Berezian garatutako erabilera horiek kokatzen diren landaguneetan baimendutakoak dira:

- Bultzatuak.
- Onargarriak.

Erabilera horiek hartzen dituzten edo hartuko dituzten eraikinak lehendik dauden eraikinen inguruan txertatuko dira, ahalik eta inpaktu txikiena eraginda dela horien bolumetria sinpleagatik, dela azpiegiturak garatuko diren gainazaleko urbanizazio bigunagatik.

Ingurumenari dagokionez, nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako erabilerak dituzten guneak positiboki baloratzen dira, betiere eremu honen helburuekin bateragarria den moduan ustiatzen badira.

Bestela esateko, natura interes handieneko guneen artean galdutako konexio biologikoak berreraiki nahi dira, eta horien bideragarritasun genetiko eta ekologikoa bermatu.

Garatzen ari diren nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerak bat datoz, erabat, gunearen helburu eta xedeekin, eta proposatu diren berriek horien izaera betikotu baino ez dute egiten.

Donostia, 2024ko urriaren 7a.

## B DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

### ATARIKO TITULUA

#### LEZOKO "URRILEKU" AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

- 0.1 artikulua. Plan Bereziaren xedea eta aplikazio eremua.
- 0.2 artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.
- 0.3 artikulua. Proiektuaren arau esparrua.
- 0.4 artikulua. Proiektua eratzen duten dokumentuak eta horien arau eremua.

### LEHENENGO TITULUA

#### APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

- 1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA.
- 1.1.1 artikulua. "Zonifikazio Globaleko" araubidea formulatzea.
- 1.2 KAPITULUA. GARAPENERAKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.
- 1.2.1 artikulua. Araubide orokorra.

### BIGARREN TITULUA

#### ERAIKINAK ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK

- 2.1 KAPITULUA. BAIMENDUTAKO ERAIKIN ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK.
- 2.1.1 artikulua. Baimendutako erabilerak.
- 2.1.2 artikulua. Baimendutako erabilerak ezartzea.
- 2.1.3 artikulua. Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak zerbitzuen gunean.
- 2.1.4 artikulua. Txabola osagarriak nekazaritza erabilerarako.
- 2.1.5 artikulua. Berotegiak.
- 2.1.6 artikulua. Abeltzaintzako eraikinak.
- 2.1.7 artikulua. Lurzatiaren itxitura.
- 2.1.8 artikulua. Sarbideak eta aparkalekua.
- 2.1.9 artikulua. Paisaia eta ingurunea.
- 2.1.10 artikulua. Agroaldearen kudeaketa.

## **HIRUGARREN TITULUA**

### **PLANA GARATZEKO PROIEKTUEN ETA JARDUKETEN ONDORIOZKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK**

#### **3.1. KAPITULUA. INTERESEKO LANDAREDIARI BURUZKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK**

- 3.1.1. artikulua. Baso masei eragitea.
- 3.1.2. artikulua. Zuhaitzak babestea.
- 3.1.3. artikulua. Obrek eragindako espazioak lehengoratzeari buruzkoak.
- 3.1.4. artikulua. Espezie inbaditzaileen kontrola.

#### **3.2. KAPITULUA. INGURUNE HIDRIKOA BABESTEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK**

- 3.2.1. artikulua. Segurtasun tartea.
- 3.2.2. artikulua. Isurketak egitea.

#### **3.3. KAPITULUA. OBRAK GAUZATZEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.**

- 3.3.1. artikulua. Jardunbide egokien eskuliburua.
- 3.3.2. artikulua. Lurzorua okupazioa.
- 3.3.3. artikulua. Hondakinen kudeaketa
- 3.3.4. artikulua. Obrek iraun bitartean hartu beharreko neurriak
- 3.3.5. artikulua. Zarata

## ATARIKO TITULUA

### LEZOKO "URRILEKU" AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

#### 0.1 artikulua. Plan Bereziaren xedea eta aplikazio eremua.

1. Plan Bereziaren xedea zera da, HAPOa garatzean, "Agroalde" bat ezartzeko baldintzak zehaztea, baita nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako eraikinak eta erabilerak ere.
2. Plan Bereziaren aplikazio-eremua Lezoko lurzoru urbanizaezinean sartzen da, eta Lezoko Urrileku baserriaren inguruan dagoen "Urrileku" Parke Agroekologikoa esaten zaion eremuaren zati batekin bat dator.

#### 0.2 artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.

1. Plan Berezi hau indarrean sartuko da behin betiko onartzen denean eta indarrean dagoen legediak ezarritako baldintzetan argitaratzen denean; eta, indarrean egongo da, indargabetzen ez den bitartean.
2. Proiektuaren erabakitasun bat edo batzuk deuseztatzeak, ezeztatzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako erabakitasunetan, non eta horietako baten bat ez den bideragarria, lehenengoei lotuta dagoelako edo horien mendekoa delako.

#### 0.3 artikulua. Proiektuaren arau esparrua.

Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren testu bateginak, Diputatuen Kontseiluak 2011ko azaroaren 8an onartuak eta 2011ko abenduaren 23an GAOan argitaratuak zehazten du Lezoko Udalerrian indarrean dagoen hirigintza erregimen orokorra.

Horretaz gain, dagokion Lurralde Plangintza ere aplikatzekoa da.

#### 0.4 artikulua. Proiektua eratzen duten dokumentuak eta horien arau eremua.

1. Plan Berezia eratzen duten dokumentuak.

Proiektu hau honako dokumentu hauek osatzen dute:

- \* "1. DOKUMENTUA. MEMORIA"
- \* "2. DOKUMENTUA. AZTERKETA EKONOMIKOA"
- \* "3. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK"
- \* "4. DOKUMENTUA. INFORMAZIOKO ETA ANTOLAMENDUKO PLANOAK"

2. Dokumentuen arau izaera.

Proiektuaren arau edukia artikuluko honen 1. epigrafean aipatutako dokumentuek zehazten duten arren, berez, dokumentu hauek dute arauak emateko eta hirigintza esku-hartzea arautzeko gaitasuna: "3" HIRIGINTZA ARAUAK eta "4"

**PROIEKTUAREN PLANOAK.** Beraz, esku-hartzeak nahitaez bete beharko ditu horietan emandako zehaztapenak.

Gainerako dokumentuak adierazgarriak, erreferentziazkoak edo justifikaziokoak dira, batik bat, eta beraz, horien edukiaren eta arestian aipatutakoen edukiaren artean kontraesanak sortzen badira, haiei emango zaie lehentasuna.

3. Dokumentuak bat ez etortzea.

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoen artean jakineko hirigintza-zehaztapen batekiko desadostasuna ikusiko balitz, eskala handiagoan idatzitako planoetan xedatutakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azken horien edukian egindako errore material nabarmenaren ondoriozkoa ez bada.

Idatzizko dokumentuen eta dokumentu grafikoan arteko desadostasunik badago, testu idatzian zehaztutakoa nagusituko da.

## LEHENENGO TITULUA

## APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

## 1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA.

### 1.1.1 artikulua. “Zonifikazio Globaleko” araubidea formulatzea.

Plan Berezi honen mugen barruan sartutako lursailak indarreko HAPOan xedatutako zonifikazio edo sailkapen globaleko zehaztapenen ondoriozko erabilerako eta eraikintzako araubideari atxikita daude, baita Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan xedatutako lurzoruen kategorizazioaren ondoriozko ere.

## 1.2 KAPITULUA. GARAPENERAKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

### 1.2.1 artikulua. Araubide orokorra.

Plan Berezi hau garatu eta gauzatzeko, dagozkion Eraikuntza Proiektuak aurkeztu baino ez da egin beharrik izango, ez baita landa lurzorua eraldatzeko asmoa duen “hirigintzako jarduketa” bat. Baimendutako erabilera ezartzea da kontua, arazorik gabe leheneratu daitezkeen jarduketekin.

Planaren helburua da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako erabilera arautzea, bai eta ustiategi horien eraikin osagarriak ere, eta ingurumen ebaluazioaren ebazpenean ezarritako neurri babesleak eta zuzentzaileak betetzea.

## BIGARREN TITULUA

### ERAIKINAK ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK

#### **2.1 KAPITULUA. BAIMENDUTAKO ERAIKIN ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK.**

##### **2.1.1 artikulua. Baimendutako erabilerak.**

Baimendutako erabilerak HAPOaren "Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabileren ezarpenean aplika daitezkeen Ordenantza Erregulatzailerak" 5. kapituluaren aurreikusitakoak dira eta, zehazki, Eraikinak eta Erabilerak honako hauek arautzen dituztenak:

UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gunea  
Balio Estrategiko Handiko azpikategoriak

UR.5 Lur gaineko uren babeseko gunea.

Era berean, LPSan baimendutako erabilerak ezartzea ere ezar daitezke:

Mendia Kategoria, Basogintza Erabilera.

Eremu berean bat egiten dutenez, alde batetik, HAPOaren Trantsizioko Landa Paisaiaren azpikategoriak eta, bestetik, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren Lurzoru Kategoriak, azken horretan xedatutako erabilerak gailenduko dira eremuan.

##### **2.1.2 artikulua. Baimendutako erabilerak ezartzea.**

Baimendutako erabilerak lehendik dauden eraikinetan ez ezik, eraikin berrietan ere ezarri ahal izango dira. Plan Berezi honen ondorioetarako, lehendik dauden eraikintzat hartuko dira Urrileku baserria eta parkera iristeko bidean dauden aurriak.

##### **2.1.3 artikulua. Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak zerbitzuen gunean.**

Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrek inguruaren ingurumen ezaugarriak hartuko dituzte kontuan, garapen berria inguruko paisaian txertatzeko, eta Plan Orokorraren 120. eta 127. artikuluetan ezarritakoetara egokituko dira, honako ñabardura hauekin:

- Eraikinen formaren eta bolumenaren baldintzak.

Bolumentria sinplea izango dute. Estalkia inklinatua izango da, bi, hiru edo lau isurkikoa eta %40koa baino aldapa txikiagokoa.

Salbuespen gisa eta justifikatuta, isurki bakarreko estalkiak baimenduko dira, baita lauak ere, baldin eta horien egokitasuna justifikatzen bada kokapenagatik,

eraikin berezia izateagatik edo bestelako arrazoiren batengatik; nolanahi ere, udalak ontzat eman beharko du.

Eraikin berrien ezarpena topografiaren arabera egokituko da

- Eraikigarritasuna.

2.000 m<sup>2</sup>-ko (sabaia) gehieneko eraikigarritasuna ezarri da agroaldeari lotutako zerbitzu eremurako. Eraikigarritasun hori hainbat bolumenetan banatu ahal izango da, unitate funtzional independenteak osatuz. Unitate funtzional horietan Urrileku baserria eta dolare zaharraren aurriak sartuko lirateke.

- Lerrokadurak eta sestrak.

Etorkizuneko eraikinak mugatutako eremuaren barruan ezarri behar dira.

Mendebaldean, etorkizuneko zerbitzueterako eraikinen ezarpena lurren ahalik eta mugimendu txikienarekin egingo da, eta berdinketa lanak +56,00 kotatik +57,50 kotara bitarte egin behar dira.

- Profila eta altuera.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabileretarako edo horien osagarri diren eraikin berrien profila honelakoa izango da: beheko solairua gehi teilatupeko solairu bat, sestra gainean.

Gehieneko altuera: 5,5 metro hegaletan, eta gailurraren altuera eraikinaren formaren ondorioz ateratzen dena izango da.

Urrileku baserriaren profila eta altuerak finkatu dira, eta antzinako dolarearen hondarrei dagokienez, martxan zegoenean zuen altuera izango du, hau da, sestra gainea 2 solairu.

Salbuespen gisa eta justifikatuta, bestelako profil eta altuerak onartuko dira, baldin eta horien egokitasuna justifikatzen bada kokapenagatik, eraikin berezia izateagatik edo bestelako arrazoi teknikoengatik; nolanahi ere, udalak ontzat eman beharko du.

- Materialak.

Landa ingurunearekin bat datozen materialak erabili behar dira, betiere Plan Orokorren arauetako 120.3 artikuluan xedatutakoari jarraikiz.

Eraikinetan egurrezko fatxadak baimentzen dira, eta estalkiak landare jatorrizkoak edo egur horizontalez estalitakoak izan daitezke.

Kanpoaldean estalpeak egin daitezke.

Eraikuntza lanak, ahal den heinean, material arin eta desmuntagarriekin egingo dira.

#### **- Jasangarritasuna eraikuntzan.**

Eraikingintza eta eraikuntza jasangarriagoa izateko beharrezko ezaugarriak dagokienez, Eraikuntza Jasangarriko Gidetan jasotako neurriak eta ingurumen jardunbide egokiak erabiliko dira (<https://www.ihobe.eus/publicaciones>), eraikinetan energia aurrezteko eta efizientzia bultzatzeko eta energia berriztagarriak sustatzeko. Neurri horiek, gutxienez, honako alderdi hauetan eragin beharko dute:

- Materialak. Lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
- Energia. Energiaren kontsumoa eta/edo iturri berriztaezinen bidez sortutako energiaren ekoizpena murriztea.
- Edateko ura. Edateko uraren kontsumoa gutxitzea.
- Ur grisak. Ur gris gutxiago sortzea.
- Atmosfera. Gas, hauts, bero eta argi isuriak murriztea.
- Eraikinen barne kalitatea. Barruko airearen kalitatea, erosotasuna eta osasuna hobetzea.
- Hondakinak. Hondakinen sorrera murriztea.

#### **2.1.4 artikulua. Txabola osagarriak nekazaritza erabilerarako.**

Nekazaritza erabilerarako txabola osagarriak jar daitezke, baina 5.1. antolamendu planoan agertzen diren nekazaritza erabilerarako guneeetan soilik.

Lurzatiek txabola osagarri bat izan ahal izango dute adjudikaziodun bakoitzeko, betiere lurzatiaren gutxieneko azalera 5.000 m<sup>2</sup> izanik. Pertsona berari hainbat lurzati adjudikatuz gero, txabolak edukiera bikoitza izan dezake, eta bakarra izango da lurzati guztietarako.

Txabola osagarrien azalera 15 m<sup>2</sup> izan daiteke, gehienez; oinplano angeluzuzena izango dute, estalki laua eta kanpotik egurrez estalita egongo dira, edo antzeko ezaugarriez.

Txabola guztiek estalpe bat izan dezakete, irekia eta atxikia, "L" formakoa eta gehieneko azalera 42 m<sup>2</sup> duena, atxikitako eskemari jarraikiz (5.3 eta 5.4 Planoak); altuera 2,60 m izan daiteke, gehienez.

Estalpe horietan erabil daitezkeen materialak xaflazkoak izango dira, grekaduna edo uhindua, gorria estalkian, profil angeluzuzeneko egitura arin baten gainean; egitura metalezkoa edo egurrezkoa izan daiteke. Zimenduak ezarritako egituren araberakoak izango dira.

Baratze ustategietan laguntzeko eraikitzen diren nekazaritza erabilerarako txabola osagarrien azalera eta ataripe irekien azalera ez da sabai eraikigarritzat zenbatuko.

#### **2.1.5 artikulua. Berotegiak.**

Berotegiak jar daitezke, baina 5.1. antolamendu planoan agertzen diren nekazaritza erabilerarako guneeetan soilik, eta Plan Orokorraren 127-6-d artikuluan zehaztutako baldintzak betez; nolanahi ere, lurzati bakoitzean

gehieneko okupazioa indarrean dagoen Plan Orokorrean adierazitakoa izango da.

Berotegiak tunel motakoak izango dira, kurbatua edo oin zuzenekoa, eta zimendatzean zapata jarraituak saihestuko dira

Lurra zuzenean lantzeari emango zaio lehentasuna.

#### **2.1.6 artikulua. Abeltzaintzako eraikinak.**

Plan Orokorrearen 127. artikulua 4. eta 6.c ataletan zehaztutako baldintzak betez gero, eraikinak ezar daitezke, baina 5.1. antolamendu planoan agertzen diren abeltzaintzako erabilerako guneetan soilik.

Tunel motako eraikuntzak eta 2 uretako estalkia duten eraikuntza arrunteko eraikinak baimenduko dira, eta beharrezkoa den azalera, gutxienez, sektoreko arauak eskatutakoa izango da.

Salbuespen gisa, "in situ" ekoizpena duten eskala txikiko abeltzaintza erabileren kasuan, etxola osagarriak ezarri ahal izango dira 2.1.4 artikuluko baldintza berberetan.

#### **2.1.7 artikulua. Lurzatiaren itxitura.**

Lurzatiaren arteko banaketa egiteko heskaiak eta harrizko hormak erabiltzea sustatuko da; heskaiei dagokienek, zuhaitz geruza, zuhaixka geruza eta belar geruza onartzen dira.

Hala ere, eremuaren muga, bai eta partzelen arteko mugetan ere, zurezko hesolak eta abeltzaintzako sarea dituzten itxiturak baimenduko dira.

Itxitura-motaren ezaugarriak dagokion indarrean dagoen Plan Orokorrean zehaztutakoak izango dira.

Abeltzaintzako ustategietan, dagokion araudi sektorialean ezarritakoaren arabera egingo dira itxiturak.

#### **2.1.8 artikulua. Sarbideak eta aparkalekua.**

Ibilgailuentzako bide berriak egin behar izanez gero, orain arte bezala egingo da, hau da, oinarria zabor legarra izango da eta gainazaleko geruza zabor legar artifizial trinkotua.

Zerbitzuen gunea berdintzeko, ahalik eta eragin edo inpaktu txikiena izan behar du, jarduera bertan behera geratzen denean jatorrizko lurrazala berreskuratu ahal izateko moduan.

Areka bigunak egin behar dira euri urak bideratzeko.

Aparkalekua Urrileku baserriaren inguruan dagoen zerbitzu eremura mugatuko da.

Etorkizunean zerbitzuen gunea garatzen bada, 100 m<sup>2</sup> sabai bakoitzeko aparkatzeko toki bat, gutxienez, prestatu beharko da.

### **2.1.9 artikulua. Paisaia eta ingurunea.**

Paisaiarekin, estetikarekin eta, oro har, ingurunea zaintzearekin lotutako alderdiak kontuan izan behar dira agroaldean berezkoa den jarduera garatzean.

#### Hondakinen kudeaketa

Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak berezkoak dituen hondakinen kudeaketari arreta berezia emango zaio.

Plastikoak eta bestelako hondakinak: lurzatitik atera eta toki egokian utziko dira, lehenbailehen, behar bezala kudeatzearen.

Hondakin organikoak: jardueran sortzen diren hondakin organikoak konposta egiteko baliatuko dira, eta ustategian bertan berrerabiliko da.

Hondakin organikoak. Nekazaritza ustategietako landare hondakin guztiak konpostatuko dira, bai eta abeltzaintza ustategietako hondakinak ere, eta partzelak ongarrizko erabiliko dira.

#### Lurzatiaren eta gune komunen mantentze lanak.

Erabiltzaileen ardura izango da agroaldea eta hango instalazioak garbi eta egoera onean mantentzea. Bereziki zainduko dira partzelen mugak, sarbideak, etxola osagarrien inguruko eremuak, baserri eremua eta inguruak, eta, oro har, agroalde osoa, abandonuaren edo narriaduraren itxura saihestuz, nekazaritzako eta abeltzaintzako paisaia kalitatezkoa izateko helburuarekin.

Esleitutako partzelaren azalera eta osaera errespetatu beharko dira. Beraz, erabiltzaileak ezingo ditu aldatu Gipuzkoako Foru Aldundiak ezarritako mugak, ez eta obrak edo itxierak egin ere Gipuzkoako Foru Aldundiaren edo Lezoko Udalaren baimenik gabe. Era berean, erabiltzaileek ezin izango dute partzelan nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueretarako besterik ez den elementurik jarri, hala nola barbakoak, etxolak, biltegiak...

Aldizkako lanak egingo dira Urrilekuko domeinu osoan egon daitezkeen landare inbaditzaileak kontrolatzeko, eta ahal dela ingurumena errespetatzen duten metodoak erabiliko dira landare horiek ezabatzeko.

Erabiltzaileek landare inbaditzaileak daudela baldin badakite, ahalik eta lasterren jakinaraziko diote Gipuzkoako Foru Aldundiari.

### **2.1.10 artikulua. Agroaldearen kudeaketa**

Erabiltzaileen Elkarte bat eratu behar da agroaldearen mantentze eta kontserbazio lanak (gune komunak, sarbideak, uraren kontrola eta abar) koordinatzeko eta kudeatzeko.

Agroaldeko sustatzaileak haren erabiltzaile bakoitzaren nekazaritzako edo abeltzaintzako jardueraren erregistro bat izango du, barne kontrol gisa. Erregistro horretan adierazita egongo dira animalia kopurua, okupatutako azalera, ur kontsumoa eta labore mota.

Erabiltzaile bakoitzak, gainera, ustiapen koaderno bat izango du, eta han jasoko ditu nekazaritzako eta abeltzaintzako lanak, laborantzian edo albaitaritza tratamenduetan erabilitako aplikazio fitosanitarioak barne.

## HIRUGARREN TITULUA

### PLANA GARATZEKO PROIEKTUEN ETA JARDUKETEN ONDORIOZKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

#### 3.1. KAPITULUA. INTERESEKO LANDAREDIARI BURUZKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

##### 3.1.1. artikulua. Baso masei eragitea.

Lehendik dauden hostozabalen baso masei eragitea saihestuko da, eta eremu horietako jarduketaren helburua izango da baso masa horiek kontserbazio egoera egokian mantentzea.

##### 3.1.2. artikulua. Zuhaitzak babestea.

Obrak egin behar badira, horiek hasi aurretik zehatz-mehatz balizatuko da eraginik jasan ezin duen landaredia, baita agian kimatu egingo liratekeen zuhaitzak ere, ez moztarren. Zuzeneko okupaziorik aurreikusten ez den eremuetan, landaredia moztea eta sastrakak kentzea saihestuko da.

##### 3.1.3. artikulua. Obrek eragindako espazioak lehengoratzea.

Proiektua gauzatzeak eragindako eremu guztiak lehengoratuko dira. Hala badagokio, lehenbailehen landareztatuko da higadura prozesurik egon ez dadin, drainatze sarera solidorik arrastatu ez dadin eta espezie aloktono inbaditzaileen kolonizaziorik egon ez dadin. Jasangarritasun irizpideei emango zaie lehentasuna, espezie inbaditzaileak sartzeko arriskua murrizte aldera. Landareztatze lanetan, ez da, inolaz ere, inbaditzailea izan daitekeen espezie aloktonorik erabiliko, hala nola *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* edo beste batzuk. Lehengoratze lanetan erabilitako landare lurrak flora inbaditzailearen propagulurik ez duela bermatuko da. Landareztatze lanetan erabiltzen diren espezieek bat etorri beharko dute inguruko landaredi potentzialarekin, batez ere ameztiarekin.

##### 3.1.4. artikulua. Espezie inbaditzaileen kontrola.

Identifikatutako flora aloktono inbaditzailearen aleak kenduko dira, eta neurri egokiak hartuko dira horiek eremuan eta inguruetan ez hedatzeko.

### **3.2. KAPITULUA. INGURUNE HIDRIKOA BABESTEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK**

#### **3.2.1. artikulua. Segurtasun tartea.**

Ibilgutik 5 metrora bitarteko zortasun zerrendak edozein jarduketatik libre mantenduko dira, egoera naturalean eta libre, eta ibaiertzeko landaredia errespetatuko da.

Ibilgutik gertu lur mugimenduak planteatzen badira, solido esekiak atxikitzeko sistemak proiektatuko dira ibilguaren ondoan, drainatze naturaleko sarera material xeheak ahalik eta gutxien isurtzeko.

#### **3.2.2. artikulua. Isurketak egitea.**

Jabari Publiko Hidraulikora edo lursailera ezingo da isurketa zuzenik edo zeharkakorik egin baimenik gabe, eta hondakinak behar bezala kudeatu beharko dira baimendutako kudeatzaile baten bidez.

Jabari Publiko Hidraulikoaren babes eremuetan (zortasun edo polizia eremuan) edo jabari horretan egingo den edozein jarduketak Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena izan beharko du.

### **3.3. KAPITULUA. OBRAK GAUZATZEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.**

#### **3.3.1. artikulua. Jardunbide egokien eskuliburua.**

Obrako langileek erabiltzeko jardunbide egokien eskuliburua. Eskuliburuak gai hauekin zerikusia duten alderdiak bilduko ditu, gutxienez: lanaldiak, makineria, uretara isurketak saihestea, ahalik eta hauts eta zarata gutxien sortzea, herritarren lasaitasunaren gaineko eragin negatiboak minimizatzea, hondakinak kudeatzea eta abar.

#### **3.3.2. artikulua. Lurzoruaren okupazioa.**

Obrak, bai eta lurzorua okupatzea dakarten lan osagarriak ere, obrak gauzatzeko ezinbestekoa den gutxieneko arean egingo dira betiere. Ingurumenean ahalik eta eragin txikiena izateko irizpideen arabera proiektatuko dira kontratistaren instalazio areak, makineria, obrako etxolak, obrako materialak aldi baterako biltegitratzeko gunea eta landare lurra eta hondakinak aldi baterako metatzeko gunek barne.

#### **3.3.3. artikulua. Hondakinen kudeaketa**

Hondakinen produkzioa eta kudeaketa: sortutako hondakinak, indusketa lanetatik etorritakoak barne, Ekonomia zirkular baterako hondakin eta lurzoru kutsatuei buruzko apirilaren 8ko 7/2022 Legean eta aplikagarri diren arau espezifikoetan aurreikusitakoaren arabera kudeatuko dira.

Era berean, Hiri Hondakinak Biltzeko eta Tratatzeko Ordenantza (GAO 2013-03-11) bete beharko da.

Eraikuntzako eta eraispenerako hondakinak Eraikuntza eta eraispenerako hondakinak ekoizpena eta kudeaketa arautzeko den ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera kudeatuko dira.

Industrian erabilitako olioaren kudeaketa arautzen duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuaren arabera kudeatu beharko dira olio erabiliak.

Obretan eta indusketa lanetan sortutako soberakinak baimendutako soberakinen biltegira eramango dira, eta indarrean dagoen legediaren arabera kudeatuko dira.

Lur susmagarriak hauteman eta kutsadura zantzuak badaude, Lezoko Udalari, Gipuzkoako Foru Aldundiari eta Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetzari jakinarazi beharko zaie, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 22.2 artikulua betetzeko.

### 3.3.4. artikulua. Obrek iraun bitartean hartu beharreko neurriak

Kamioiek obran sartu eta irteteko erabiltzen dituzten bideak garbi mantendu beharko dira; horretarako, presioko ura edo erratz makina mekanikoak erabiliko dira.

Lurzoruak eta lurpeko urak babestea: prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaileak ezarriko dira obra faserako, ustekabeko isuriaren eragina saihesteko, bereziki makinen mantentze lanetan (material xurgatzaileak erabiltzea, isuriaren eraginpeko lurrak kentzea eta kudeatzea eta abar). Materialak metatzeko guneak, instalazio osagarriak edo makineria gainazal irazgaitzetan egokituko dira. Saihestu egingo da makineria irazgaiztu ez diren guneetan edukitzea.

Lanak egitean azterna arkeologikoren bat egon daitekeela pentsarazten duen zerbait aurkitzen bada, eremu horretako lanak bertan behera utziko dira prebentzioz, eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritzari, eta hark erabakiko du zer neurri hartu.

### 3.3.5. artikulua. Zarata.

Zarata obretan: Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, zonifikazio akustiko, kalitate helburu eta emisio akustikoei dagokienez, obrak egitean erabiliko diren makinak egokitu egin beharko dira kanpoan erabiltzeko makinen emisio akustikoei buruz indarrean dagoen araudian ezarritako aginduetara, eta, bereziki, egokitu beharko dira, hala badagokie. Kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten emisio akustikoak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan (apirilaren 28ko 524/2006 Dekretuak aldatu zuen) eta arau osagarrietan ezarritakora.

Eguneko lan ordutegia errespetatuko da.

Zarata ustiapenean: jarduera berriak egiten badira Euskal Autonomia Erkidegoko hots kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 2.

artikuluari emandako definizioaren arabera, igorpen foku berriei aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak bete beharko dira.

Donostia, 2024ko urriaren 7a.

**Gipuzkoako Foru Aldundia**  
Lurralde Orea Berdeko Departamentua



**Diputación Foral de Gipuzkoa**  
Departamento de Equilibrio Territorial Verde

ARKITEKTOA:

MIKEL URIARTE SEMINARIO.

NEKAZARITZAKO INGENIARI TEKNIKOA:

CONCHI URIARTE SEMINARIO.

## C DOKUMENTUA

### BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA



## C. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

C dokumentu hau, "Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana", Plan Berezi honetako dokumentazio arau-emaelearen zati da. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 68. eta 72. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

Dokumentu honen helburua Urrilekuko Agroaldearen garapenean egindako jarduketan azterketa ekonomikoa egitea da.

Jarraian, agroaldeako jarduerak garatzeko egindako jardueren gutxi gorabeherako aurrekontua zehazten da, kapituluka.

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| 1. Aurretiazko jarduketak .....                     | 25.000 €  |
| 2. Lur-berdinketak, bideak eta sarbideak .....      | 75.000 €  |
| 3. Zundaketak, ponpak eta ur-hornidura sarea .....  | 75.000 €  |
| 4. Xafla galbanizatuzko ur-depositua .....          | 17.000 €  |
| 5. Polietilenoazko ur-depositua .....               | 15.000 €  |
| 6. Udal sareko ur-hartune berria .....              | 9.000 €   |
| 7. Elektrizitate instalazioa .....                  | 30.000 €  |
| 8. Nekazari-tresnako txabola aurrefabrikatuak ..... | 50.000 €  |
| 9. Hondakin kudeaketa .....                         | 3.000 €   |
| Jarduketak, guztira .....                           | 299.000 € |
| B.E.Z.a. ....                                       | 62.790 €  |
| GUZTIRA .....                                       | 361.790 € |

Egindako jardueren kostua eta mantentze-lanena Ekonomia Sustapeneko, Turismoko eta Landa Inguruneke Foru Departamentuak, gaur egun Lurralde Oreka Berdeko Departamentua, finantzatu ditu, eta horrek Plan Bereziaren bideragarritasuna bermatzen du.

Donostia, 2024ko urriaren 7a

Arkitektoa

M. Uriarte Seminario





## D. DOKUMENTUA

### JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA



## D. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA.

D dokumentu hau, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina onartzen duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluari jarraikiz idatzi da:

"22. artikulua. Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketaren bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea".

(...)

1. Hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeke tresnen dokumentazioan ekonomia-jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.
2. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak, horiek hirigintza-eraldaketakoak izan edo ez, antolatu eta exekutatzeke bideragarritasun ekonomikoa (errentagarritasunari dagokionez) bermatuko duen memoria egin behar da; kontserbatzeko lege-eginbeharraren mugak betetzen dituela eta jarduketak eragindako onuren eta kargen arteko oreka jardun-eremuan sartutako jabeentzat egokia dela ere bermatu behar da memoria horretan.

Edukia aztertuta, adierazi beharra dago Plan Berezi honen proposamenak ez duela inolako eraginik hirigintzako legediak haren bideragarritasuna ebaluatu eta bermatu nahi duen egoera ekonomiko eta finantzarioan.

Urrileko Agroaldea urbanizatzek eta garatzek ez du inolako aldaketarik eragingo egungo partzelazioan, ez kanpoko urbanizazioan, ez zerbitzu azpiegituretan; beraz, esku hartze horrek ez dio diru sarrera berriekin aurre egin beharreko gastu berririk eragingo Lezoko udal administrazioari, ez eta Foru Administrazioari ere.

Donostia, 2024ko urriaren 7a

Arkitektoa

M. Uriarte Seminario





## 1.ERANSKINA

EBAZPENA, INGURUMEN KALITATEAREN ETA EKONOMIA  
ZIRKULARRAREN ZUZENDARIAK EMANA, LEZOKO (GIPUZKOA)  
URRILEKUKO AGROALDEAKO PLAN BEREZIAREN INGURUMEN  
TXOSTEN ESTRATEGIKOA FORMULATZEN DUENA.



EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN ETA  
INGURUMEN SAILA  
Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetza  
Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONOMICO  
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE  
Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental  
Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular

## Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico del Plan Especial de la agroaldea de Urrullo en Lezo (Gipuzkoa).

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 26 de diciembre de 2022, el Ayuntamiento de Lezo completó ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular la solicitud del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de la agroaldea de Urrullo en Lezo. La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 10 enero de 2023, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente. A su vez, se informó al Ayuntamiento de Lezo del inicio del procedimiento.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizada la documentación técnica del expediente, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

El Plan Especial de la agroaldea de Urrullo en Lezo (en adelante, el Plan), se encuentra entre los supuestos del artículo 72.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en el artículo 75, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, órgano competente de acuerdo con el Decreto 68/2021,

Donostia – San Sebastián, 1 – 01010 Vitoria-Gasteiz

Este documento es una representación del original disponible a través del localizador y la sede electrónica indicados al pie de página.  
Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen eta egoitza elektronikoaren bidez eskuragarri dagoena.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T4F0T-AWMK

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: JAVIER AGUIRRE ORCAJO | 2023/03/13 18:02:07

de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, se procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación,

### RESUELVO:

**Primero.** – Formular informe ambiental estratégico del Plan Especial de la agroaldea de Urrullo en Lezo, en los términos que se recogen a continuación:

A.– Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El objetivo del Plan Especial es consolidar la utilización del ámbito como parte del proyecto del Fondo de Suelo Agrario promovido por la Diputación Foral de Gipuzkoa. En este sentido, en desarrollo del Plan General de Ordenación urbana de Lezo, determina las condiciones para la implantación de una “Agroaldea”, así como los usos y construcciones de naturaleza agropecuaria y forestal.

El régimen urbanístico vigente en el ámbito es el establecido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Lezo (BOG nº242, 23/12/2011). Se trata de un suelo clasificado como no urbanizable, identificado como el Parque Agroecológico de Urrullo, con una superficie aproximada de 20 ha, para el que se establece como objetivo principal el de promocionar y dinamizar la agricultura ecológica.

El ámbito del Plan se sitúa entre los polígonos industriales de Gaintxurizketa, al oeste, y Sagasti, al este. Asimismo, se apoya al sur en la carretera GI-2638. Concretamente, se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

- Polígono 1, parcela 99, de 102.810 m<sup>2</sup> de superficie.
- Polígono 1, parcela 101, de 45.500 m<sup>2</sup> de superficie.
- Polígono 1, parcela 315, de 25.122 m<sup>2</sup> de superficie.
- Polígono 1, parcela 316, de 7.506 m<sup>2</sup> de superficie.

De acuerdo con la documentación presentada, el Plan se adecúa al régimen de uso y edificación resultante de las determinaciones de la zonificación global establecidas en el vigente PGOU y de la categorización del suelo establecida en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

En relación con las propuestas del Plan, en la parcela 99 se mantendrá y promoverá el uso de huerta en producción ecológica (95.810 m<sup>2</sup>), pudiéndose también utilizar una pequeña parte de ésta al cultivo de frutales arbustivos. Dichas parcelas podrán contar con una caseta auxiliar por adjudicatario/a, siendo la superficie mínima de parcela de 5.000 m<sup>2</sup>.

Por su parte, las parcelas 101, 316 y el extremo occidental de la parcela 99, se podrán destinar parcialmente para uso ganadero (60.006 m<sup>2</sup>), tanto como zona de pasto (siempre que sea una actividad complementaria), como para la implantación de pequeñas explotaciones ganaderas ecológicas (gallinas ponedoras y camperas). Quedan prohibidas las explotaciones vacunas, ovinas, caprinas, equinas y porcinas. Adicionalmente, se indica que en estas zonas en se conservarán las masas arbóreas existentes.

Atendiendo a la parcela 315, se mantendrá el uso forestal actual, y favorecerá la ampliación del bosque existente en toda la zona (25.122 m<sup>2</sup>). Complementariamente, se permitirá el pastoreo

extensivo con ganado ovino y la explotación apícola, únicamente en lo que se refiere a la instalación de colmenas.

Finalmente, se delimita una zona de 3.000 m<sup>2</sup> al oeste del caserío Urreleku, en la parcela 101, en la que se podrán disponer las edificaciones que alberguen nuevos usos permitidos. El ámbito cuenta actualmente con un aprovechamiento edificatorio de 1.256,75 m<sup>2</sup> (t) que el Plan prevé ampliar hasta 2.000 m<sup>2</sup> (t), por lo que se reserva una capacidad edificatoria para futuros usos de 743,25 m<sup>2</sup> (t). Las nuevas edificaciones se realizarán con sistemas constructivos que permitan su desmantelamiento con el menor impacto posible.

En relación con las infraestructuras, las parcelas son atravesadas por la red municipal de agua, con una derivación hasta el citado caserío Urreleku. Este caserío cuenta con un pozo de aguas negras cuyo efluente vierte a terreno. Para las tareas de riego en las zonas de uso hortícola se disponen de tomas de agua, mediante un sistema de red de tuberías enterrada junto al camino de acceso existente. El agua de riego se distribuye desde dos depósitos que almacenan el agua que proviene de un sondeo realizado junto al caserío. Dicho sondeo dispone de una concesión de aguas otorgada por la Agencia Vasca del Agua.

De acuerdo con la documentación del Plan, recientemente, de manera complementaria se ha habilitado el suministro de agua de red de Aguas del Añarbe; esta conexión es complementaria y que se priorizará la utilización y aprovechamiento del agua captada por el sondeo. En todo caso, para las nuevas edificaciones que necesiten conexión a la red de abastecimiento y saneamiento, siendo necesario un análisis previo para comprobar si la red de abastecimiento puede soportar dichas nuevas demandas de recurso y las posibles mejoras del pozo negro existente ligado al caserío Urreleku.

El Plan se desarrollará directamente mediante los correspondientes proyectos de edificación.

En documento ambiental valora dos alternativas: la alternativa 0, que supondría no realizar ninguna actuación en el ámbito, y la alternativa 1, correspondiente a la propuesta final de Plan.

De acuerdo con la documentación presentada, la alternativa 0, supondría un abandono de las tierras y la regresión de la actividad agrícola. Cuestión que no contribuiría a proteger las tierras agrarias y garantizar su destino a la actividad agrícola. Por el contrario, el desarrollo de la alternativa 1 permitirá mantener la capacidad agrológica de los suelos y promocionar la agricultura ecológica, potenciando el sector primario en el entorno.

B.—Una vez analizadas las características del Plan propuesto y de conformidad con el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley, a fin de determinar si el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

#### 1. Características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el plan establece un marco para proyectos: a la vista de la documentación presentada, el Plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en que el plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: el ámbito de ordenación del Plan Especial se corresponde con una parcela de suelo no urbanizable de aproximadamente 20 ha. No implica cambios en la clasificación del suelo, ni en su calificación. Únicamente concreta los usos admisibles previstos en la parcela en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, consolidando fundamentalmente la actividad agrícola existente y conservando los espacios forestales presentes. Adicionalmente, incrementa la capacidad edificatoria del ámbito en 743,25 m<sup>2</sup> (t). Teniendo en cuenta las características del Plan, éste no causará efectos ambientales reseñables sobre otros planes o programas. No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible, permitiendo incorporar medidas encaminadas a potenciar el ahorro y la eficiencia energética.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan: no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, seguridad y salud, medio ambiente, gestión de residuos, suelos contaminados, contaminación acústica y protección del patrimonio cultural.

e) Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

## 2. Características de los efectos y del área probablemente afectada:

El ámbito del Plan se corresponde fundamentalmente con el Parque Agroecológico de Urrullo, definido por el PGOU de Lezo. Se trata de una superficie de aproximadamente 20 ha, de carácter rural ubicada entre los polígonos industriales de Gaintxurizketa y Sagasti, delimitado al sur por la carretera GI-2638, y al norte por otras parcelas de suelo no urbanizable. Actualmente, se destina mayoritariamente a la producción agrícola, identificándose extensas huertas de cultivo y diversas instalaciones asociadas a las mismas (invernaderos, tanques de agua, casetas, un caserío...), junto con prados de siega y masas forestales.

El ámbito se incluye en la Unidad Hidrológica del Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, dentro del ámbito competencial de las Cuencas Internas del País Vasco. El arroyo Muntar discurre próximo al límite norte del ámbito y un pequeño afluente del mismo parte del extremo norte del ámbito.

Hidrogeológicamente se distribuye entre las masas de agua subterránea de Zumaia-Irún, al sur, y Jaizkibel, al norte. Esta última coincide en el sector de las masas de agua subterránea denominado también Jaizkibel, e identificado como una Zona de Interés Hidrogeológico.

En relación con la vegetación del ámbito, de acuerdo con la cartografía disponible en la IDE de GeoEuskadi, prácticamente la totalidad del área estaría ocupada por el Hábitat de Interés Comunitario de prados de siega atlánticos, no pastoreados (código 6510). En todo caso, actualmente gran parte del ámbito se corresponde terrenos de huertas, y en menor medida prados de siega y masas forestales de frondosas. Se identifica la presencia de la especie invasora *Phyllostachys sp.* y no consta la presencia de especies de flora amenazada.

Atendiendo a las características del ámbito, la fauna existente es aquella adaptada a ambientes periurbanos, no identificándose ninguna especie de fauna amenazada en el área. En todo caso, las áreas naturales constituyen un hábitat con potencial elevado para albergar especies faunísticas de interés.

El ámbito no coincide con ningún espacio natural protegido ni con elementos de la Red de Corredores de la CAPV o lugares de interés geológico. Tampoco coincide con espacios de otros catálogos (catálogo abierto de espacios naturales relevantes de la CAPV y listado de áreas de interés naturalístico de las DOT). En relación con el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico, el área se incluye en una zona sensible al aporte de nutrientes.

De acuerdo con el PTS Agroforestal, el área se incluye mayoritariamente en la categoría Agroganadera – Alto valor estratégico, y el extremo norte en la categoría Forestal.

En el ámbito no se encuentran elementos del patrimonio cultural calificados o inventariados.

Respecto a los riesgos ambientales, en el ámbito no se detecta ninguna parcela incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Únicamente señalar que al oeste limita con las parcelas 20053-00109 y 20053-00120 de tipo industrial, incluidas en el citado inventario. Tampoco se identifican zonas susceptibles al riesgo de inundación, y el área presenta globalmente un riesgo bajo de incendio.

forestal. Por su parte, se identifican zonas con procesos erosivos extremos en gran parte del ámbito de estudio.

Teniendo en cuenta lo descrito, los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan estarán ligados en fase de obras a la construcción, en caso de que finalmente se lleven a cabo, de los nuevos edificios e instalaciones, dando lugar a la ocupación del suelo, producción de residuos, movimientos de tierras y generación de sobrantes, trasiego de maquinaria, afección a las aguas subterránea y suelos por vertidos accidentales, molestias sobre la población por emisiones atmosféricas y acústicas, etc., todo ello en un ámbito rural. Atendiendo a la limitada entidad de las actuaciones constructivas proyectadas, se considera que, siempre que se cumpla con la legislación vigente y en especial la relativa al patrimonio natural, ruido, residuos y vertidos, las afecciones serán de escasa magnitud, y, en general, temporales, reversibles y recuperables.

En fase de explotación, los posibles impactos negativos estarán ligados a las actividades que finalmente se lleven a cabo en el ámbito, concretamente, en relación con la posible implantación de la granja avícola, entre otros, atendiendo al consumo de recursos energéticos y agua, la producción de residuos, o como nuevo foco de ruido. De acuerdo con la documentación presentada, dicha explotación cumplirá con la legislación sectorial pertinente respecto a la producción ecológica.

Por otro lado, se valora positivamente la consolidación de la actividad agrícola en el ámbito, de carácter ecológico, así como las propuestas para conservar el uso forestal actual y favorecer su ampliación.

En consecuencia, y con la aplicación de las medidas correctoras y de sostenibilidad que plantea el documento ambiental estratégico y las medidas preventivas, protectoras y correctoras que más adelante se detallan, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente, en los términos previstos en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

3. En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que el Plan Especial de la agroaldea de Urrullo en Lezo se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan.

Entre las medidas a aplicar, destacan las que se derivan de los proyectos y actuaciones para el desarrollo del Plan, relativas tanto a la fase de obras como a la fase de funcionamiento de la actividad.

- Medidas relativas a la protección de la vegetación de interés:
  - Se evitará la afección a las masas forestales de frondosas existentes, y las actuaciones en esta zona irán dirigidas al mantenimiento de un correcto estado de conservación de la misma.
  - Con anterioridad al comienzo de las obras se balizará con precisión la vegetación que debe quedar libre de afecciones, así como aquellos árboles que puedan verse afectados por podas con objeto de evitar su tala. Se evitará la tala y desbroce de la vegetación en aquellas zonas donde no se prevea una ocupación directa.
  - Restauración de los espacios afectados por las obras: se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración

no contiene propágulos de flora invasora. Las especies empleadas en las revegetaciones deberán ser acordes con la vegetación potencial de la zona, principalmente el marojal.

- Control de especies invasoras: se eliminarán los ejemplares de flora alóctona invasora identificados, tomando las medidas oportunas que eviten su propagación en el ámbito y su entorno.

- Medidas relativas a la protección del medio hídrico.

- Se mantendrán las franjas de servidumbre de 5 metros del cauce libres de cualquier actuación, en estado natural y libres, respetando la vegetación de ribera.
- En caso de que se planteen movimientos de tierras cercanos a cauce, para minimizar la emisión de finos a la red de drenaje natural, se proyectarán sistemas de retención de sólidos en suspensión junto al cauce.
- No se podrán realizar vertidos directos o indirectos sin autorización, al Dominio Público Hidráulico (DPH) o terreno, debiendo gestionarse los residuos correctamente a través de gestor autorizado.
- Cualquier actuación que vaya a llevarse a cabo dentro de las zonas de protección del DPH (zona de servidumbre o policía) o en el citado dominio, deberá contar con la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

- Otras medidas preventivas y correctoras:

Sin perjuicio de las anteriores, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.
- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.
- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Lezo y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
- Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las labores se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quién indique las medidas a adoptar.
- Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

- Ruidó en explotación: en el caso de que se desarrollen nuevas actividades de acuerdo con la definición en el artículo 2 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables a nuevos focos emisores.
- Integración paisajística: teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar el nuevo desarrollo en el paisaje de la zona, se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del entorno.
- Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles (<https://www.ihobe.eus/publicaciones>) con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:
  - Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
  - Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
  - Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
  - Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
  - Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
  - Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

**Segundo.**— Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que el Plan Especial de la agroaldea de Urrullo en Lezo, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.



**Tercero.** – Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Lezo.

**Cuarto.** – Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

**Quinto.** – De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial de la agroaldea de Urrullo en Lezo, en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental del Plan salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha indicada en la firma electrónica

DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR  
JAVIER AGUIRRE ORCAJO  
(firmado electrónicamente)

## E DOKUMENTUA. PLANOAK.

### 1. KOKAPENA.

### 2. INFORMAZIOA.

2.1 Topografia.

2.2 Partzelarioa.

2.3 Eremuaren gaur egungo egoera.

2.4. Nekazaritza eta basozaintzako LPS: Kategoriak.

### 3. LEZOKO HAPO: EGITURAZKO ORDENAZIOA.

3.1 Lurzoruaren sailkapena.

3.2 Zonaketa orokorra.

3.3 Azpiegitura orokorren eskema.

### 4. GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

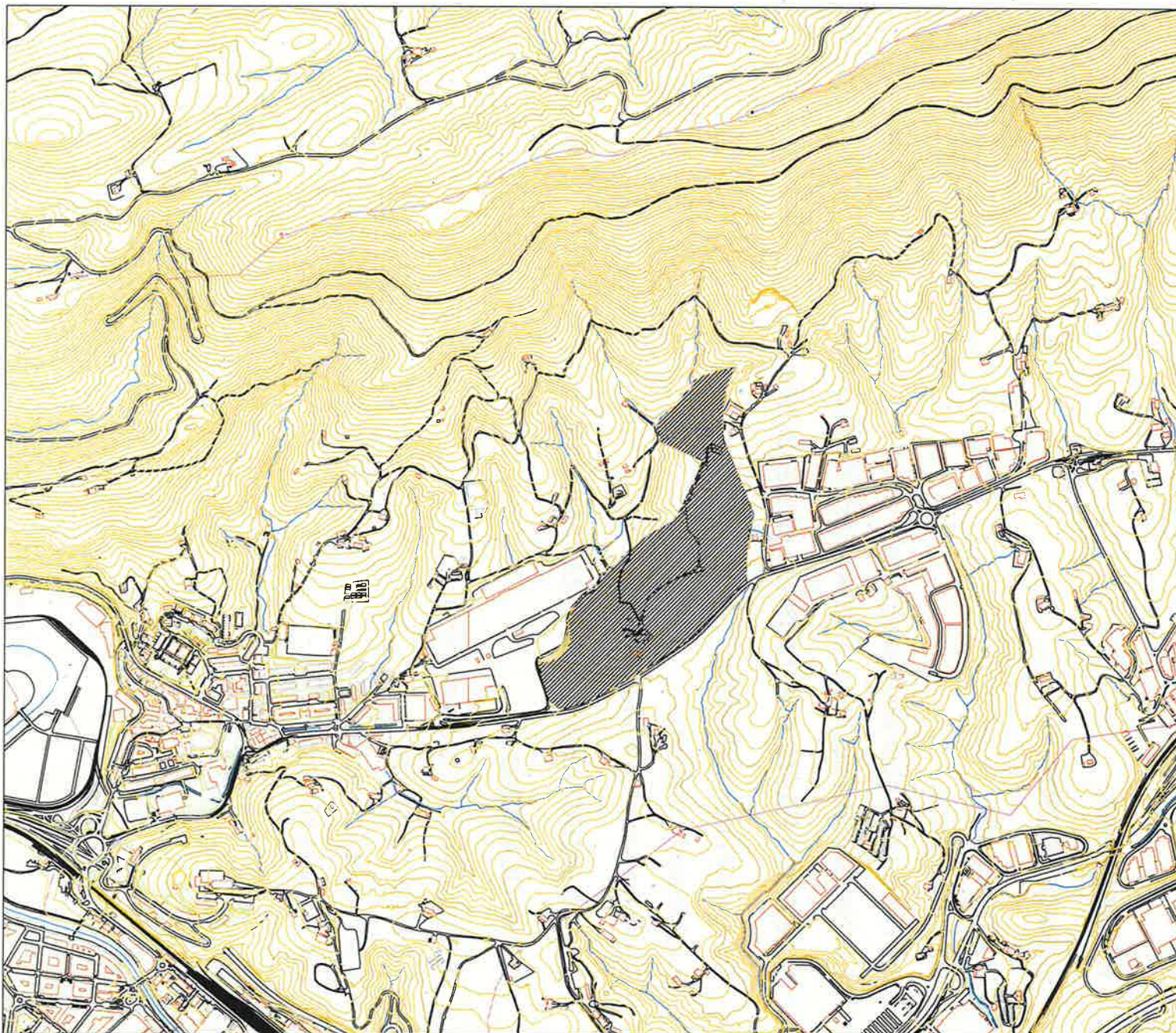
### 5. ANTOLAMENDUA.

5.1 Antolamendu proposamena.

5.2 Zerbitzu gunea.

5.3 Txabola sinmplea

5.4 Txabola bikoitza.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Lurralde Orain Berdina Departamentua



Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamento de Equivario Territorial Vago

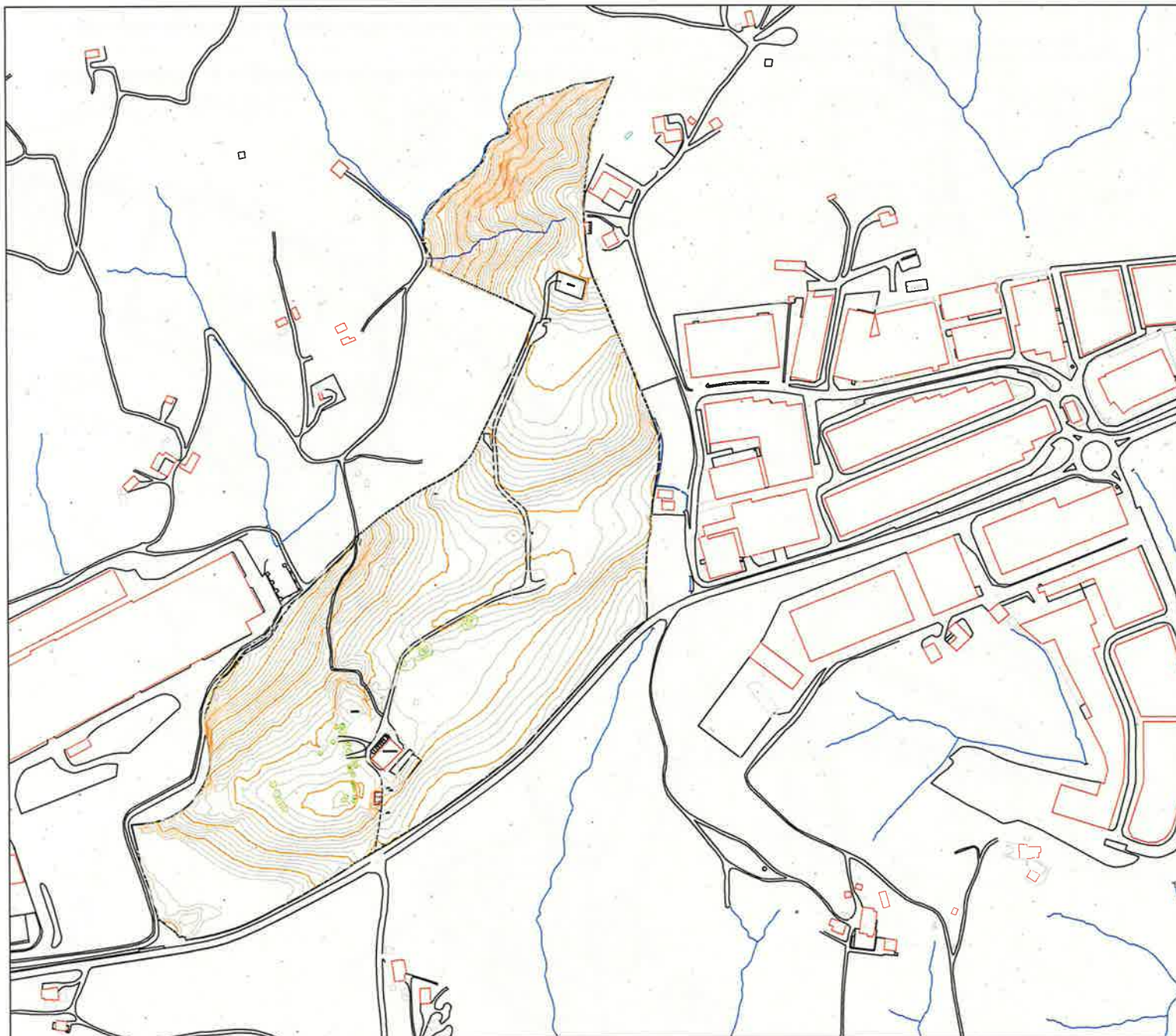
SITUACION  
KOKAPENA

Nº  
1

Redactor  
MIKEL URIARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

Fecha  
OCTUBRE 2.024  
2024ko URRIA

Escala  
1/10.000



LÍMITE DEL ÁMBITO  
EREMUAAREN MUGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Promotor

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Lurralde Onkiko Berdengo Departamentua



Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamento de Equilibrio Territorial Verde

Plano

INFORMACION: TOPOGRAFIA  
INFORMAZIOA: TOPOGRAFIA

Nº

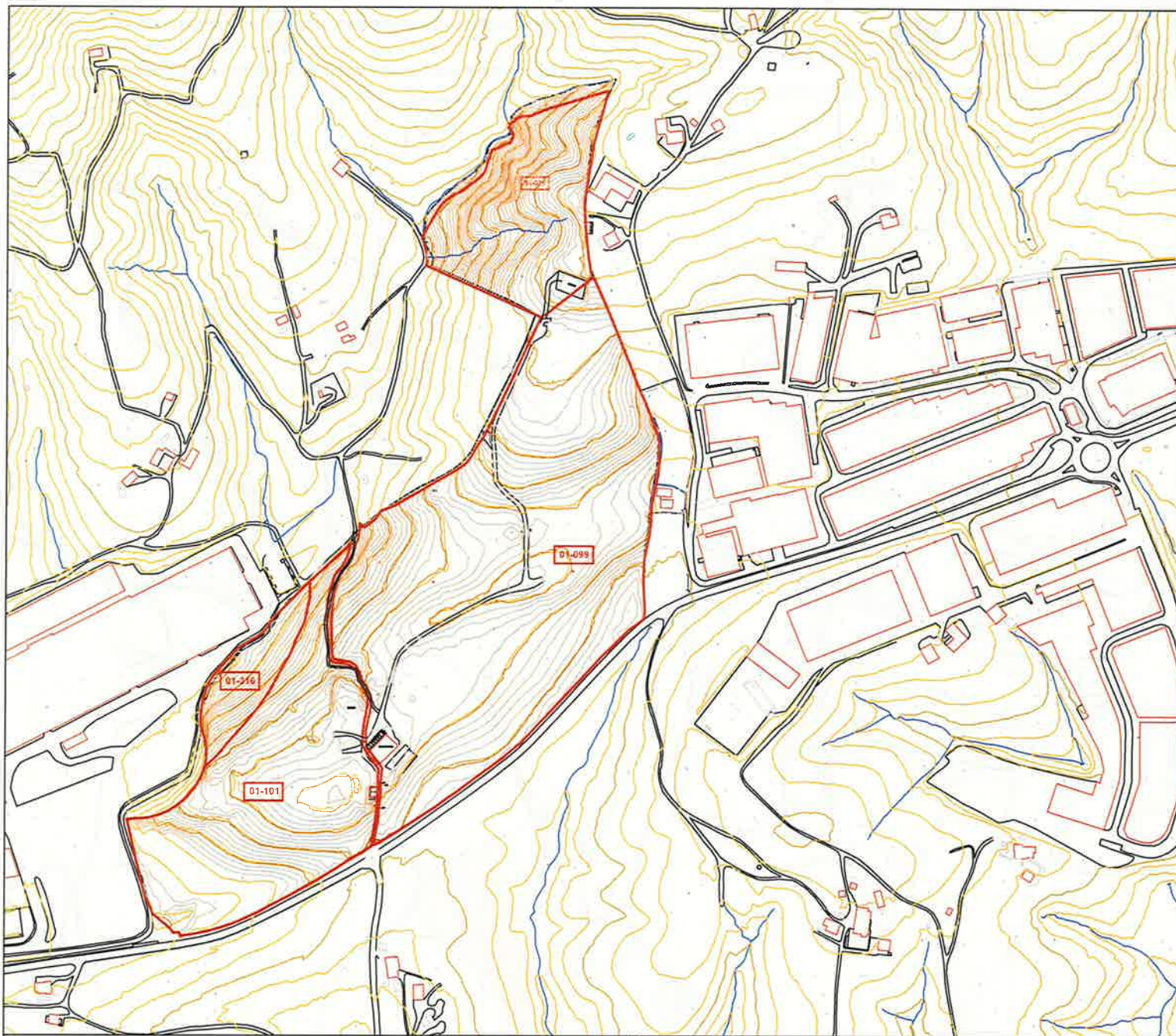
2.1

Redactor  
MIKEL URRARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

Fecha  
OCTUBRE 2.024  
2024ko URRIA

Plano  
Escala  
1/4.000

Escala  
1/4.000



LÍMITE DEL ÁMBITO  
EREMUAREN MUGA

PARCELAS CATASTRALES  
LANDALUR PARTZELAK

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Lurralde Ormiza Berdeko Departamentua



Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamentu de Equilibrio Territorial Berde

INFORMACION: PARCELARIO  
INFORMAZIOA: PARTZELARIOA

Nº  
2.2

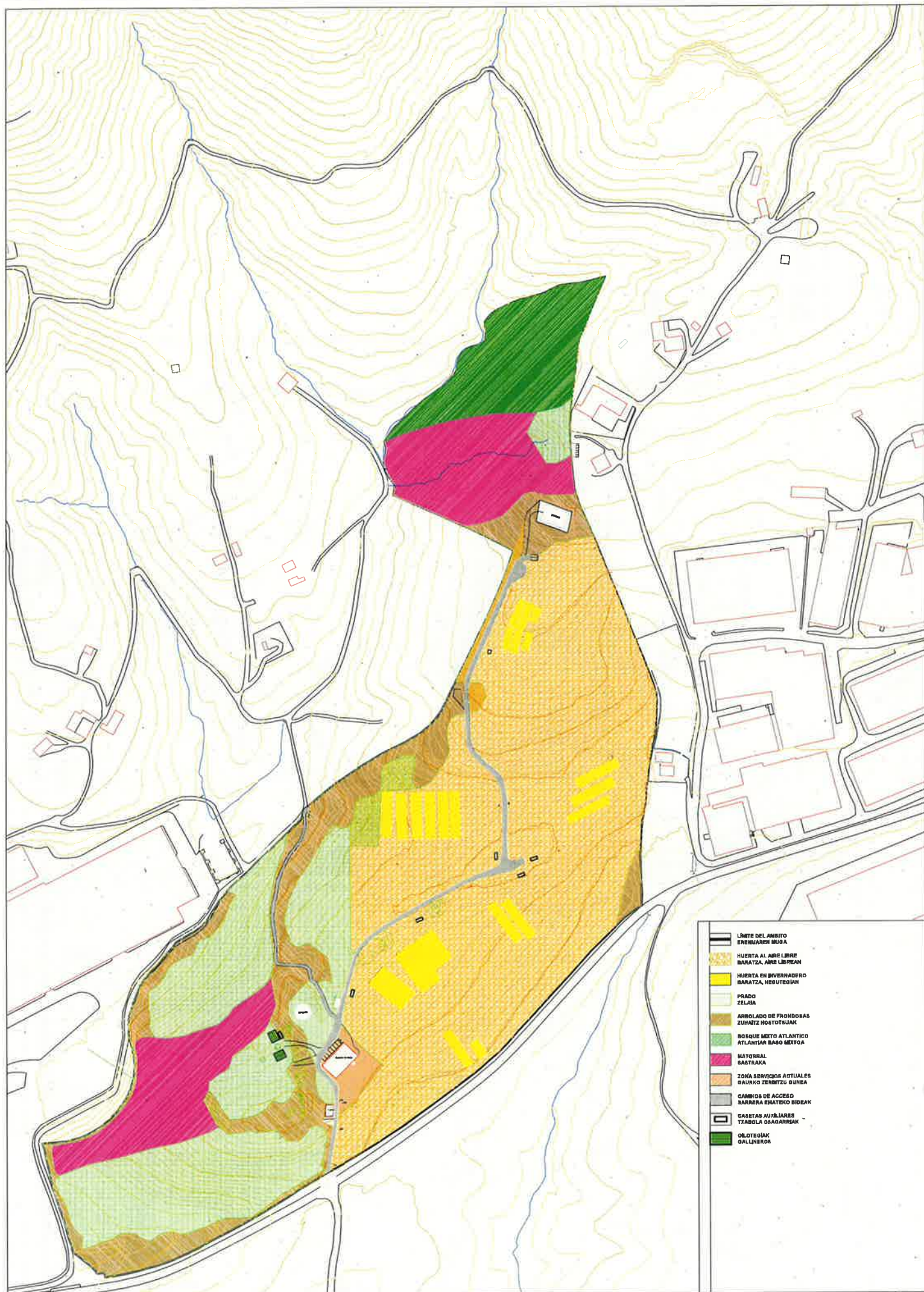
Redactor  
MIKEL URRARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

Fecha  
OCTUBRE 2.024  
2024ko URRIA

Plano  
Zuia

Escala  
1/4.000

Escala



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZJAREN TESTU BATEGINA

Gipuzkoako Foru Aldundia



Diputación Foral de Gipuzkoa

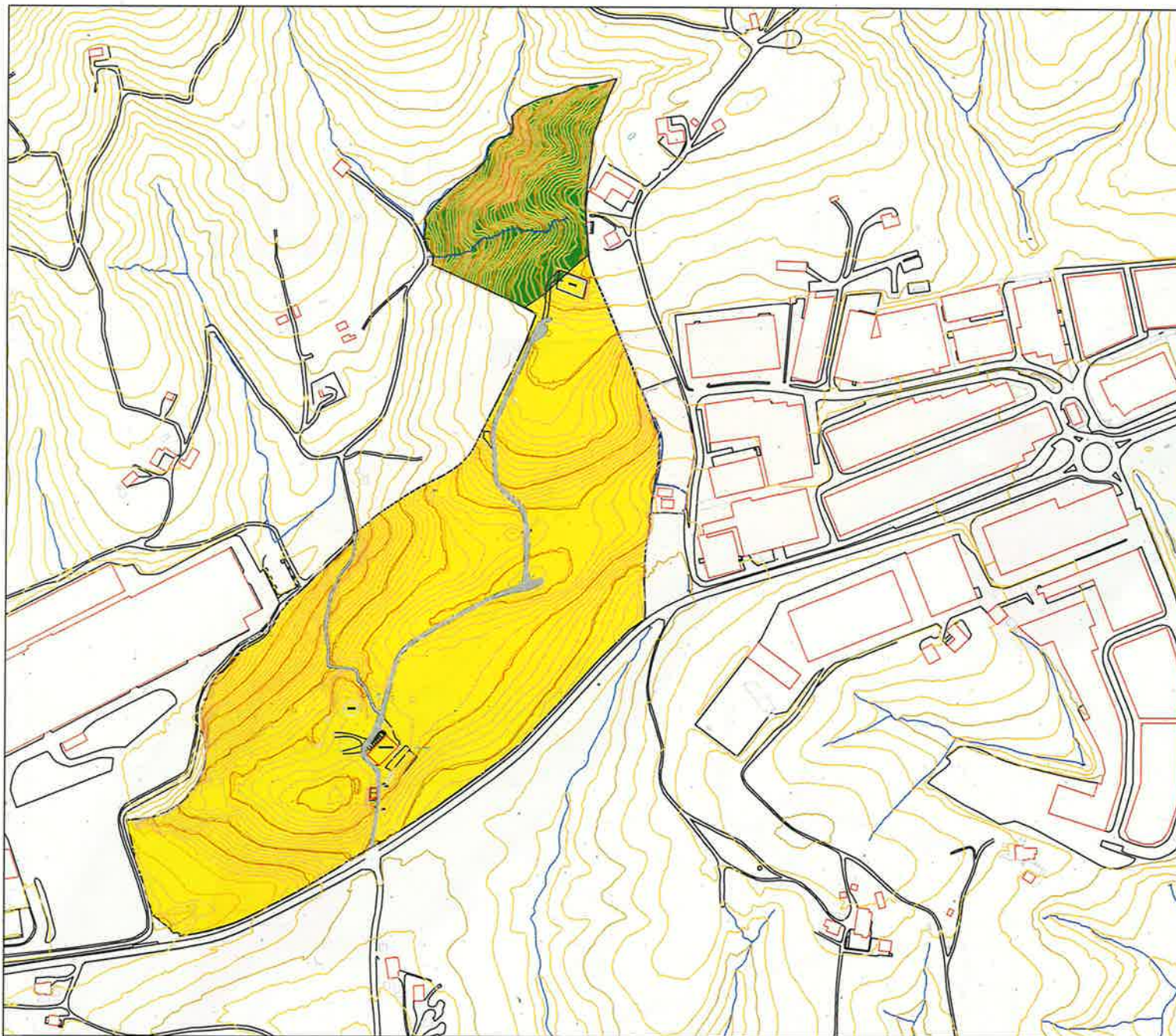
INFORMACION: ESTADO ACTUAL  
INFORMAZIOA: GAUR EGUNGO EGOERA

2.3

ELABORADO POR: MIGUEL URSABE SERRANO  
ARQUITECTO / ARQUITECTA

FECHA: OCTUBRE 2024  
ITZAIA: URRIA

ESCALA: 1:2,000



- LÍMITE DEL ÁMBITO  
EREMUAREN MUGA
- SGC. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES  
SGC. KOMUNKABIDEEN SISTEMA OROKORRA
- SGCV. RURAL PRINCIPAL  
SGCV. LANDABIDEAK
- CATEGORIAS DE ORDENACION / ANTOLAMENDU KATEGORIAK
- AGROGANADERA Y CAMPÑA  
ABEL-NEKAZAL LUR ETA LANDAZABALA
- ALTO VALOR ESTRATÉGICO  
BALJO ESTRATEGIKO ALTUA
- MONTE  
MENDIA
- FORESTAL  
BASOA

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Lurralde Orola Berdeko Departamentua



Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamento de Equilibrio Territorial Verde

|                                                    |        |                                               |        |        |     |
|----------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|--------|--------|-----|
| Plano                                              |        | INFORMACION: PTS AGROFORESTAL                 |        | Nº     | 2.4 |
|                                                    |        | INFORMAZIOA: NEKAZARITZA ETA BASOZAINZAKO LPS |        |        |     |
| Redactor                                           | Fecha  |                                               | Escala |        | Zki |
| MIKEL URIARTE SEMINARIO<br>ARQUITECTO / ARKITEKTOA |        | OCTUBRE 2.024<br>2024ko URRIA                 |        | 14.000 |     |
| Era                                                | Eskala | Data                                          |        | Eskala |     |



LÍMITE DEL ÁMBITO  
EREMUAREN MUGA

SUELO NO URBANIZABLE  
LURZORU URBANIZAEZINA

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Promotor

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Lurralde Oinezko Baitasunak



Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamento de Equipos y Territorio

Plano

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL  
EGITURAZKO ORDENAZIOA: HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
LURZORUAREN SAILKAPENA

Nº  
**3.1**

Redactor  
MIKEL URIARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

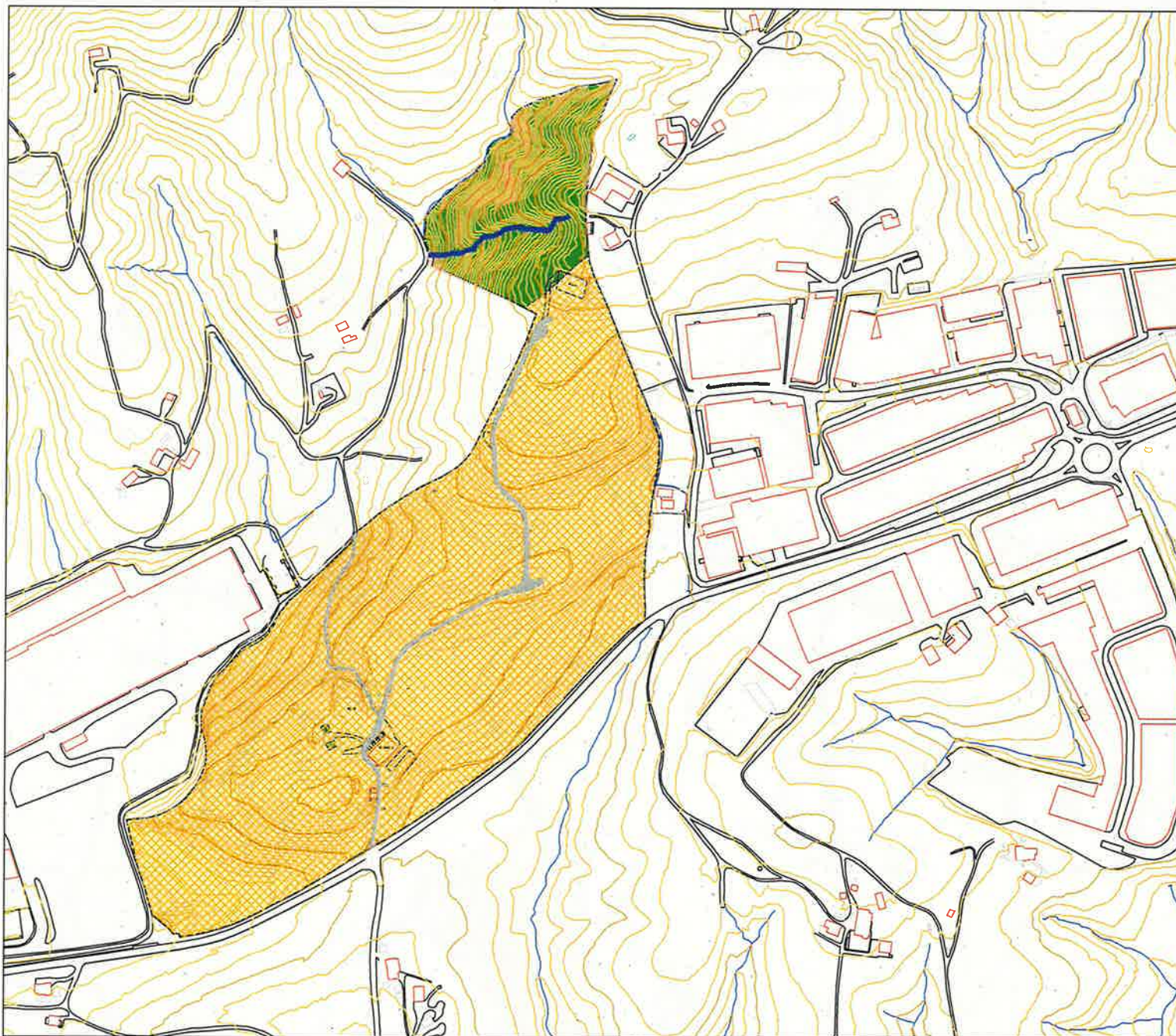
Fecha  
OCTUBRE 2024  
2024ko URRIA

Escala  
1/4,000

Sustentado

Esbozo

Escala



- LIMITE DEL AMBITO  
EREMUAREN MUGA
- SGC. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES  
SGC. KOMUNKABIDEEN SISTEMA OROKORRA
- SGC.V. RURAL PRINCIPAL  
SGCV. LANDABIDEAK
- UR. ZONAS DE USO RURAL / UR. LANDA ERABILERAKO EREMUAK
- UR2. AGROGANADERA Y CAMPIÑA  
UR2. ABEL-NEKAZAL LUR ETA LANDAZABALA
- UR2.2 ALTO VALOR ESTRATÉGICO  
UR2.2 BALJO ESTRATEGIKO ALTUA
- UR4 FORESTAL  
UR4 BASOA
- URS. PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES  
URS. LURGAINEKO UREN BABESA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL  
EGITURAZKO ORDENAZIOA: HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

ZONIFICACION GLOBAL  
ZONAKETA OROKORRA

3.2

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Lurralde Orainko Berraketa Departamentua

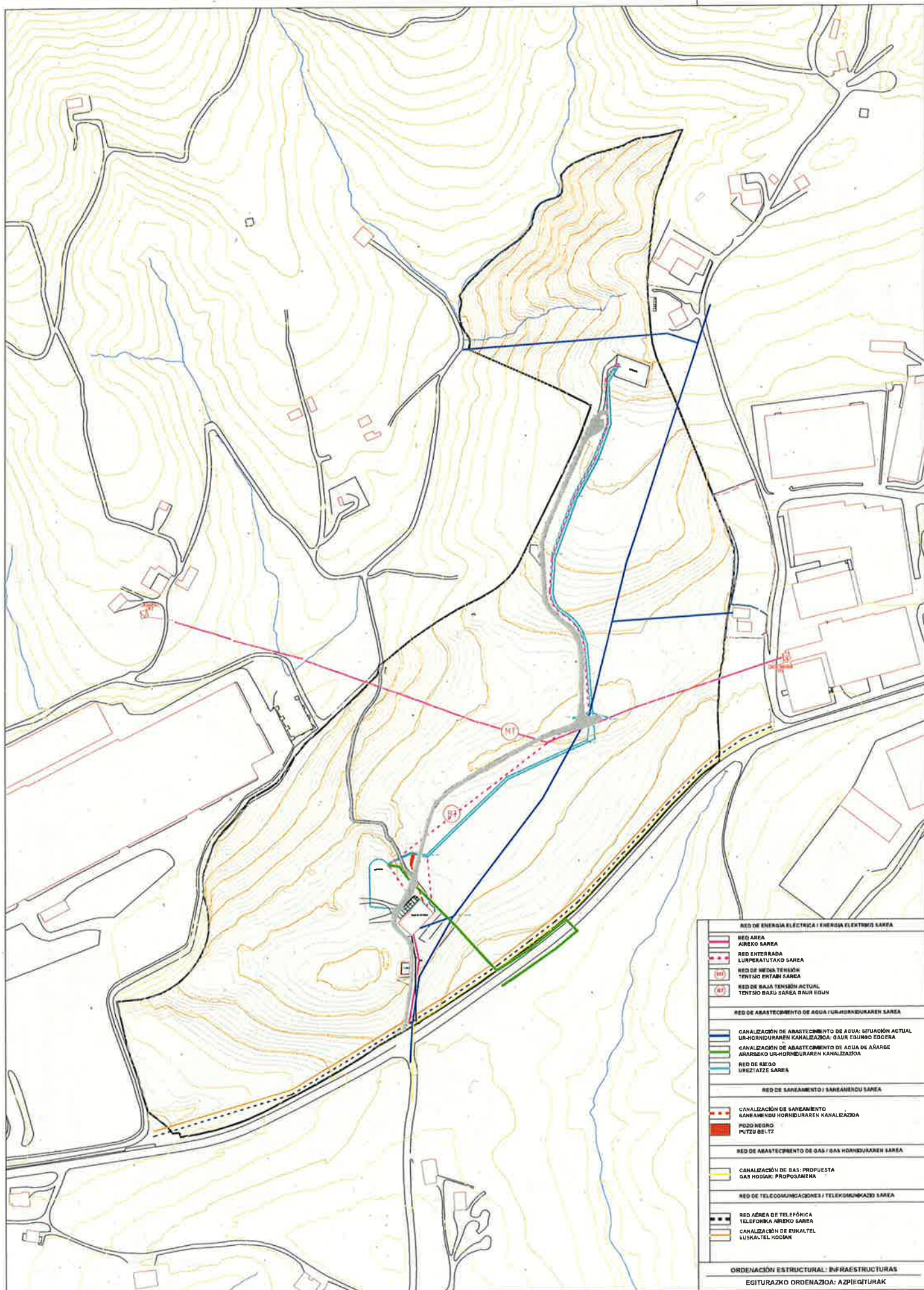


Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamentu de Egiturazko Ordenazioa

Redactor:  
MIKEL URIARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

Fecha:  
OCTUBRE 2.024  
2024ko URRIA

Escala:  
1/4.000

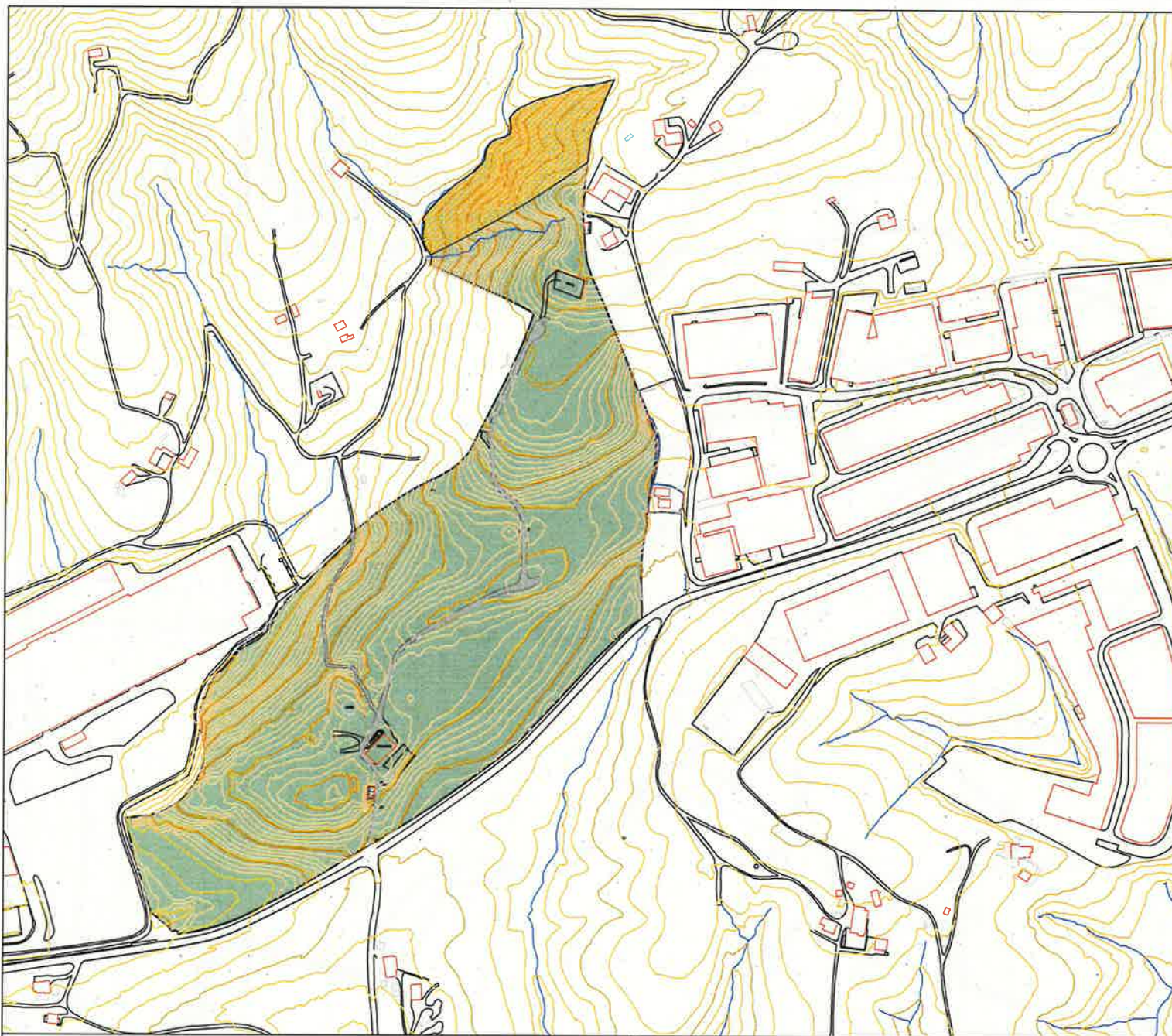


| RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA / ENERGIA ELKTRIKO SAREA     |                                                          |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                       | RED AREA                                                 |
|                                                       | AREKO SAREA                                              |
|                                                       | RED ENTERRADA LURPERATUTAKO SAREA                        |
|                                                       | RED DE MEDIA TENSIÓN                                     |
|                                                       | TENTSIKO ENTABIA SAREA                                   |
|                                                       | RED DE BAJA TENSIÓN ACTUAL                               |
|                                                       | TENTSIKO BAXU SAREA GAUR EGUN                            |
| RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA / UR-HORNIDURAREN SAREA |                                                          |
|                                                       | CANALIZACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA: SITUACIÓN ACTUAL |
|                                                       | UR-HORNIDURAREN KANALIZAZIOA: GAUR EGUNKO EGOKIA         |
|                                                       | CANALIZACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE AÑARBE         |
|                                                       | AÑARBEKO UR-HORNIDURAREN KANALIZAZIOA                    |
|                                                       | RED DE REGO                                              |
|                                                       | UREZTATZE SAREA                                          |
| RED DE SANEAMIENTO / SANEAMENDU SAREA                 |                                                          |
|                                                       | CANALIZACIÓN DE SANEAMIENTO                              |
|                                                       | SANEAMENDU HORNIDURAREN KANALIZAZIOA                     |
|                                                       | POZO NEGRO                                               |
|                                                       | PUTZU BELTZ                                              |
| RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS / GAS HORNIDURAREN SAREA |                                                          |
|                                                       | CANALIZACIÓN DE GAS: PROPUESTA                           |
|                                                       | GAS HODIAK: PROPOSAMENA                                  |
| RED DE TELECOMUNICACIONES / TELEKOMUNIKAZIO SAREA     |                                                          |
|                                                       | RED AÉREA DE TELEFÓNICA                                  |
|                                                       | TELEFONIA AREKO SAREA                                    |
|                                                       | CANALIZACIÓN DE BUKALTEL                                 |
|                                                       | BUKALTEL HODIAK                                          |

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: INFRAESTRUCTURAS**  
EGITURAZKO ORDENAZIOA: AZPIEGITURAK

**ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS GENERALES**  
**AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMA**

Autor: **ANIEL URRARTE SEMINARIO** / **ARQUITECTO / ARKITEKTOA**  
 Fecha: **OCTUBRE 2024** / **2024ko URRIA**  
 Escala: **1:2.000**  
 Hoja: **3.3**



- LÍMITE DEL ÁMBITO  
EREMUAREN MUGA
- CORREDOR ECOLÓGICO  
KORRIDORE EKOLOGIKOA
- ÁREA VULNERABLE A LA CONTAMINACIÓN DE ACUIFEROS  
KUTSATZEKO KALTEBERA DIREN UR-EREMUAK

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Proyector

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Lurralde Orain Berrakoa Departamentua



Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamentu de Egitasun Teritoriala

Plano

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS  
GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Nº

4

Redactor

MIKEL URIARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

Fecha

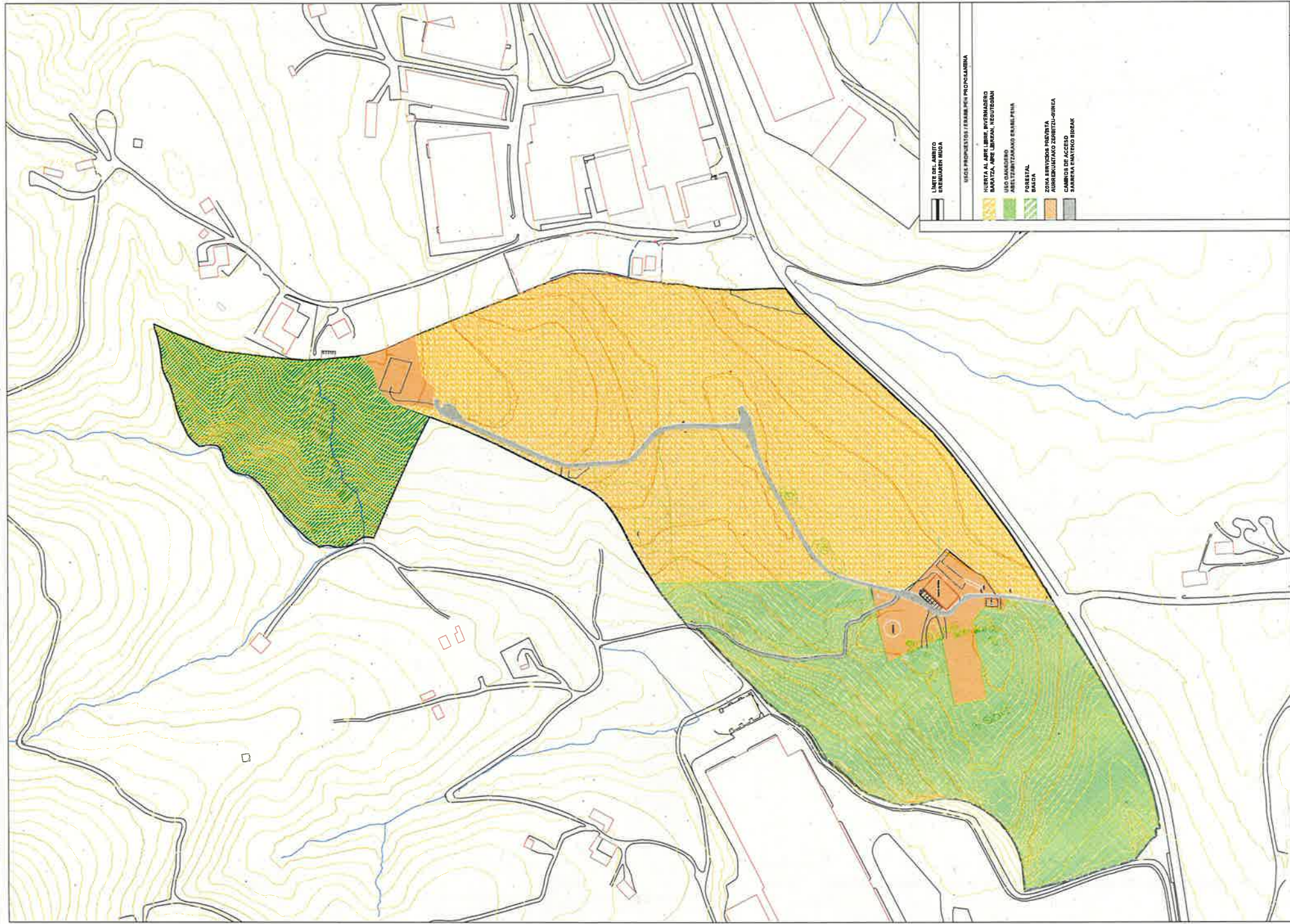
OCTUBRE 2.024  
2024ko URRIA

Escala

1/4.000

Data

Eskala



LINEA DEL AMBITO  
ENTRADA EN EL AREA

USOS PROHIBIDOS / PROHIBICIONES

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

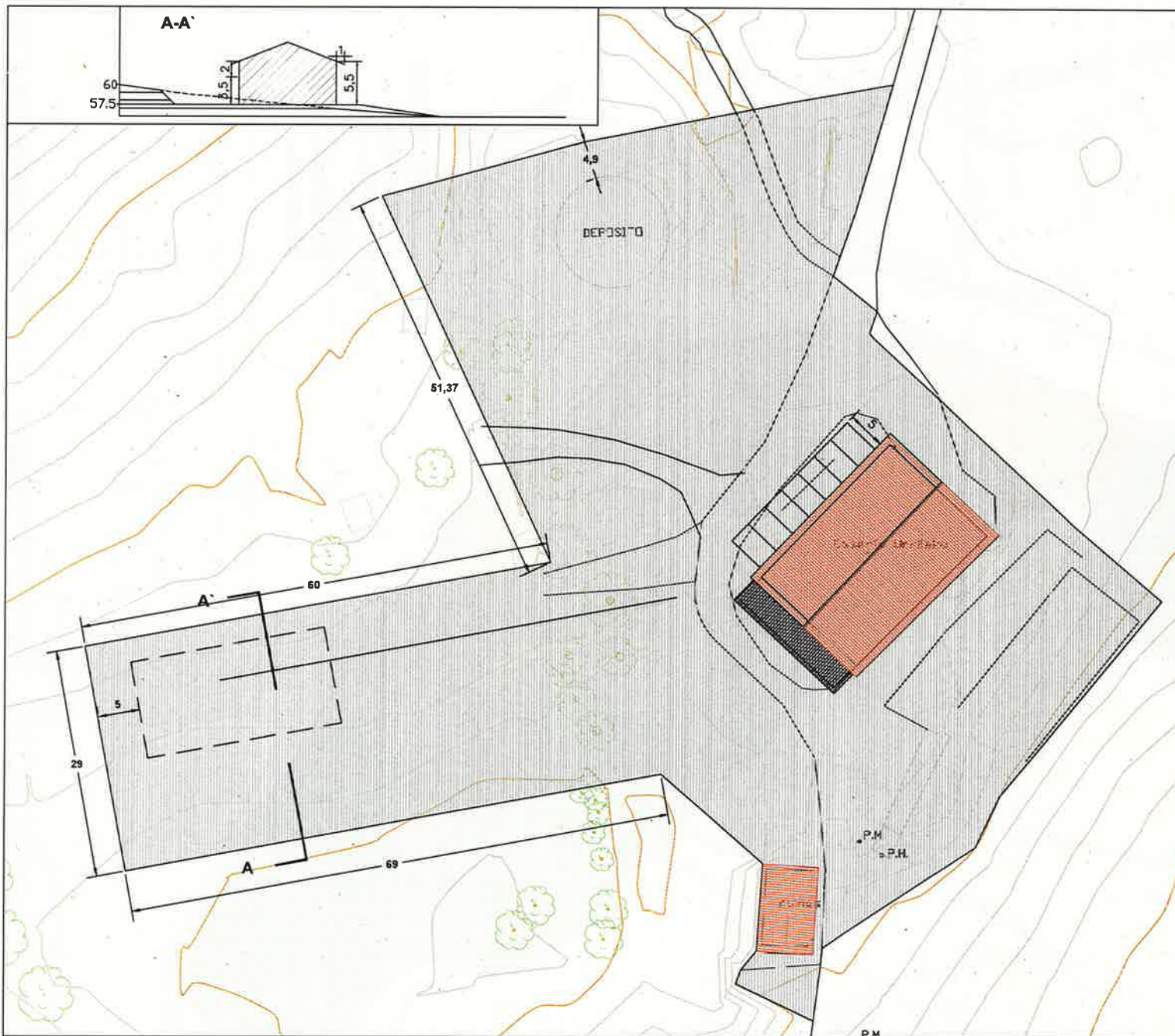
USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA

USO ALIMENTARIO, INGENIERIA



- LÍMITE DEL ÁMBITO EREMUEAREN MUGA
- LÍMITE ZONA DE SERVICIOS ZERBITZU GUNEAREN MUGA
- EDIFICACIONES ERAIKUNTZAK
- ZONA DE SERVICIOS ZERBITZU-GUNEAK
- COTA DE RASANTE SESTR-AKOTA
- ARBOLADO DE FRONDOSAS ZUHAIKZ HOSTOTSUAK
- DEPÓSITO DE AGUA UR BILTEGIA

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKO DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Promotor

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Lurralde Onak Berdeko Departamentua



Diputación Foral de Gipuzkoa  
Departamento de Equilibrio Territorial Verde

Plano

ORDENACION: ZONA DE SERVICIOS  
ANTOLAMENDUA: ZERBITZU GUNEAK

Nº 5.2

Redactor

MIKEL URIARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

Fecha

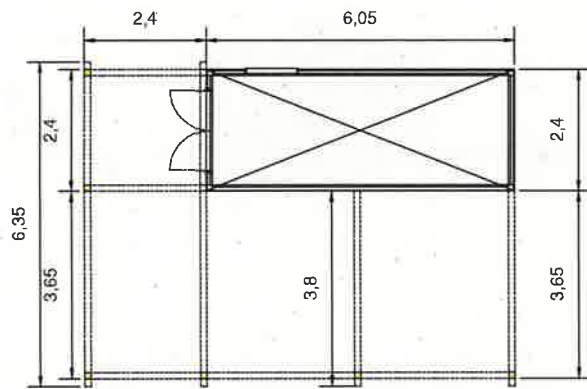
OCTUBRE 2.024  
2024ko URRIA

Plano

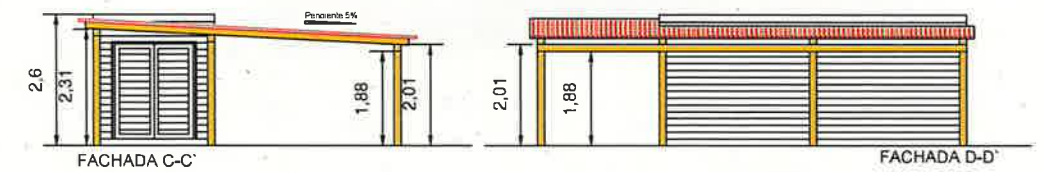
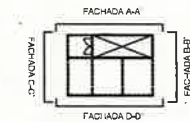
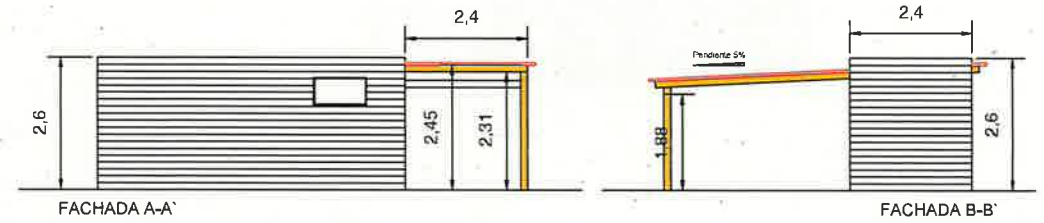
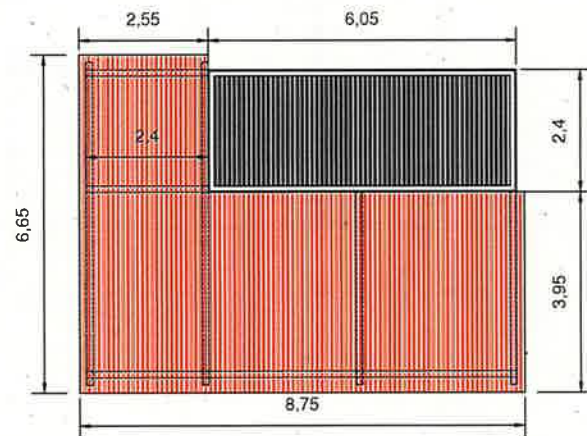
Escala  
1/500

Fecha  
Escala

PLANTA



CUBIERTA



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKU DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Promotor

Gipuzkoako Foru Aldundia



Diputación Foral de Gipuzkoa

Plano

CASETA SIMPLE  
TXABOLA SINPLEA

Nº 5.3

Redactor

MIKEL URIARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

Fecha

OCTUBRE 2.024  
2024ko URRIA

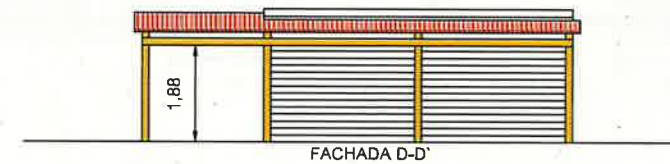
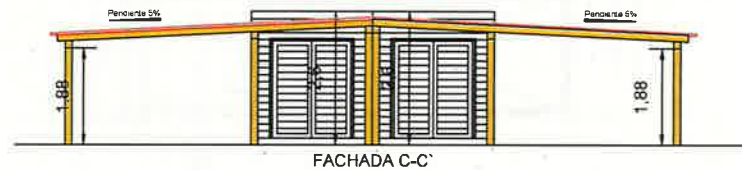
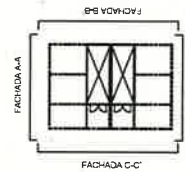
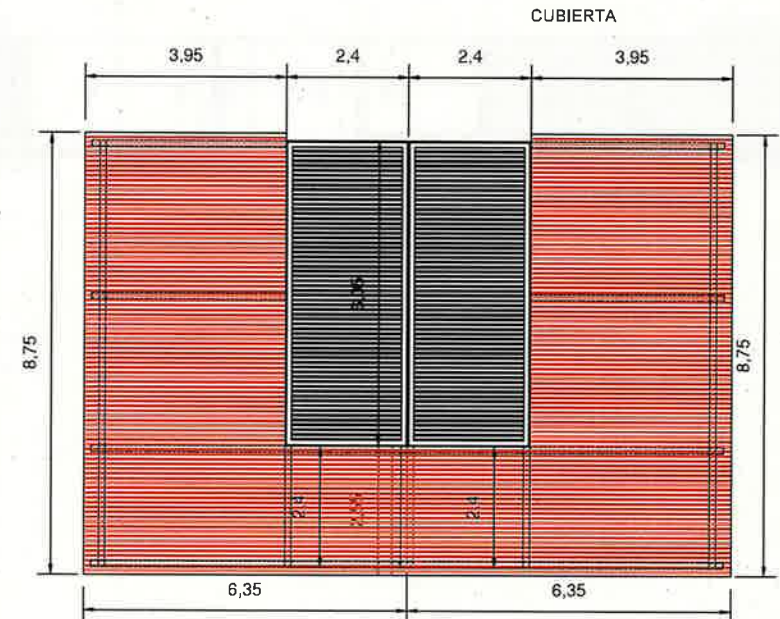
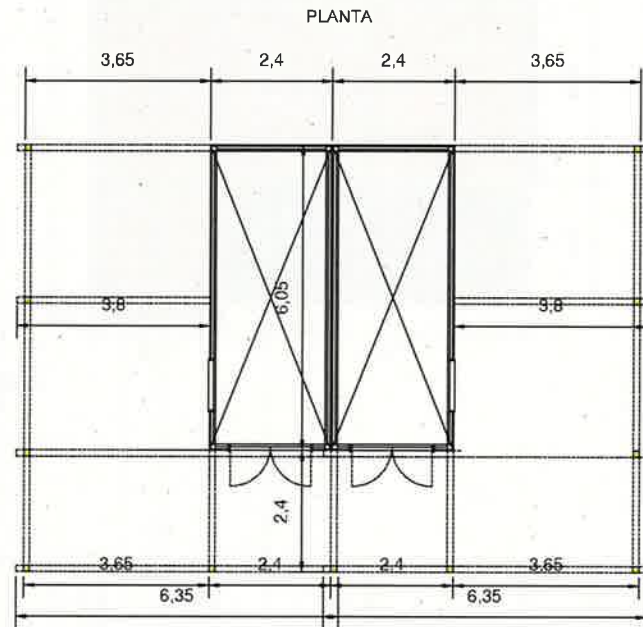
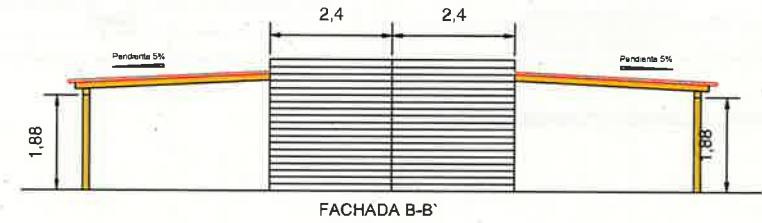
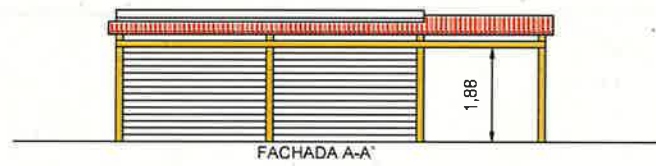
Plano

Escala

1/100

Data

Eskala



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA AGROALDEA URRILEKU DE LEZO

LEZOKO URRILEKUKO AGROALDEAREN PLAN BEREZIAREN TESTU BATEGINA

Promotor:

Gipuzkoako Foru Aldundia



Diputación Foral de Gipuzkoa

Plano:

CASETA DOBLE  
TXABOLA BIKOITZA

5.4

Redactor:  
MIKEL URIARTE SEMINARIO  
ARQUITECTO / ARKITEKTOA

Fecha:  
OCTUBRE 2.024  
2024ko URRIA

Escala:  
1/100

Data: