

GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO  
ADMINISTRAZIOA

2

ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO  
HISTÓRICO DE GIPUZKOA

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE  
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Mugikortasuneko eta Garraio Publikoko Zuzendaritza Nagusia

*Ormaiztegiko Irai Errota 19. alorraren plan partziala.  
(GHI-078/17-P06).*

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Foru Diputatua-  
ren 2017ko azaroaren 9ko Foru Agindua, «Ormaiztegiko Irai  
Errota 19. alorraren plan partziala» behin betiko onartzea era-  
baki zuena hain zuzen, 2017ko azaroaren 20ko Gipuzkoako AL-  
DIZKARI OFIZIALEAN (221 zk.) argitaratu zen.

2017ko azaroaren 9ko erabaki horrek ezarri zuen Ormaizte-  
giko Udalak dokumentazio osagarria onartu behar zuela, aipatu  
foru aginduko azalpen zatian adierazitako gabeziak eta akatsak  
zuzenduko zituen eta, ondoren, Foru Aldundira bidali behar  
zuela, dokumentua argitaratu eta indarrean sartzeko.

Dokumentazioa jaso eta zuzena dela egiaztatuta, 2006ko  
ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari bu-  
ruzkoak, 89.5 artikuluan aurreikusitakoari jarraituz, orain, aipa-  
tutako dokumentuaren arautegiaren testua argitaratzen da.

*Eranskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza  
Arautegiaren testua.

Donostia, 2018ko otsailaren 19a.—Segundo Díez Molinero,  
idazkari teknikoa. (1346)

5. E DOKUMENTUA:  
PLANA GARATZEKO HIRIGINTZAKO ARAUAK

5.1. ATARIKO TITULUA

5.1.1. IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, PLAN PARTZIALA  
APLIKATZEARI BURUZKOAK

1. artikulua. *Esku-hartze esparrua.*

Proiektu honen esku-hartze esparrua «Iraierrota» 19. Sekto-  
rea da, Ormaiztegiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean plan-  
gintza partziala garatzeko sektore gisa mugatua dagoena.

Plan Partzial honek esparru hori bakar-bakarrik ukituko du,  
eta esparru horrek Egikaritze Unitate bakar bat osatzen du.

2. artikulua. *Indarrean jartzea eta indarrean irauteko bal-  
dintzak.*

Plan Partzial hau, behin betiko onartzen denean eta inda-  
rrean dagoen legeriak ezarritako argitalpen betekizunak bete  
ondoren jarriko da indarrean, eta hala iraungo du harik eta in-  
dargabetzen den arte.

Plan Partzial honetako xedapenen bat edo beste deusezta-  
zueak, indargabetzueak edo aldatzueak ez du gainerakoen balia-

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación del Territorio

*Plan Parcial del Sector 19 «Irai Errota» de Ormaiztegi.  
(GHI-078/17-P06).*

En el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 221 de 20 de noviem-  
bre de 2017 se publicó la Orden Foral de la Diputada de Movili-  
dad y Ordenación del Territorio de 9 de noviembre de 2017 por  
la que se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 19  
«Irai Errota» de Ormaiztegi.

La citada orden foral de 9 de noviembre de 2017 estableció  
que a efectos de la publicación y entrada en vigor del plan, el  
Ayuntamiento de Ormaiztegi debía aprobar y remitir a esta Dipu-  
tación Foral una documentación en la que se subsanaran las  
deficiencias y la corrección de errores señalada en la parte ex-  
positiva de la misma.

Recibida la documentación y comprobada su corrección, de  
acuerdo con lo previsto en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de  
30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se procede a publicar a con-  
tinuación el texto normativo del mencionado documento.

*Anexo:* Texto de la Normativa Urbanística contenida en el ci-  
tado documento.

San Sebastián, a 19 de febrero de 2018.—El secretario téc-  
nico, Segundo Díez Molinero. (1346)

5. DOCUMENTO E:  
NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

5.1. TÍTULO PRELIMINAR

5.1.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES  
A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

*Artículo 1. Ámbito de intervención.*

El ámbito de intervención del presente proyecto es el Sector  
19 «Iraierrota», definido como Sector para el desarrollo de pla-  
neamiento parcial en el Plan General de Ordenación Urbana de  
Ormaiztegi.

El presente Plan Parcial afecta, única y exclusivamente, a  
este ámbito, que conforma una sola Unidad de Ejecución.

*Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

El presente Plan Parcial entrará en vigor una vez aprobado  
definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación  
establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia  
en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las  
determinaciones del Plan Parcial no afectará a la validez de las

garritasuna ukituko, baldin eta elkarren arteko erlazioa edo mendekotasuna direla tarteko, xedapen horietakoren bat aplikaezina gertatzen ez bada behintzat.

### 3. artikulua. Proiektuaren arau esparrua.

Ormaiztegin indarrean dagoen HAPOk –eta bereziki, «Iraierrota» 19. Sektoreari buruzko «hirigintza fitxak»– osatzen dute plan honen arau esparrua; beraz, proiektu hau garatzeko eta gauzatzeko, dokumentu horretan ezarritakora joko da.

Era berean, «Iraierrota» 19. Sektorean aplikatu egingo dira sektore horren ezaugarrietatik aplikagarriak diren gainerako araudi orokor eta sektorialak ere.

### 4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzailea.

Plan Partziala osatzen duten dokumentuak:

Proiektu hau, honako dokumentu hauek osatzen dute:

«A» Dokumentua: Memoria.

«B» Dokumentua: Informazio planoak.

«C» Dokumentua: Antolamendu planoak.

«D» Dokumentua: Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroen azterketa.

«E» Dokumentua: Plan Orokorra garatzeko Hirigintza Arauak.

«F» Dokumentua: Bideragarrtasun ekonomiko eta finantzarioroaren azterketa.

«G» Dokumentua: Iraunkortasun ekonomikoaren memoria.

«H» Dokumentua: Laborpen exekutiboa.

Eranskinak.

1. Eranskina. Antolamenduaren ezaugarrien taulak.

2. Eranskina. Irisgarritasuna sustatzeari buruz indarrean dagoen araudia betetzen denaren justifikazioa.

3. Eranskina. Jabetzaren konpromisoak, plan partziala egikaritzeari dagokionez.

4. Eranskina. HAPOn jasota dagoen «Irai Errota» 19. Sektoreari buruzko hirigintza fitxa.

5. Eranskina. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak, eta zaintza plana.

6. Eranskina. Irai errota urbanizazio lanei buruzko baimeen eranskina.

Eranskinak.

1. Eranskina. Azterketa hidraulikoa.

2. Eranskina. Azterketa geoteknikoa.

3. Eranskina. Zaratari buruzko azterketa.

Dokumentuen arau izaera.

Plan Partzial honen eduki arauemailea aipatutako dokumentuen osotasunean zehaztua badago ere, bereziki izaera arauemailea dutenak eta hirigintzako jarduerak arautzen dituztenak honako hauek dira: «E. Plan Orokorra garatzeko hirigintza arauak», «D. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroen azterketa» eta «C. Antolamendu planoak» dokumentuko «II. Proiektuko planoak» apartatuak espresuki plano gisa definituak daudenak. Beraz, hirigintzako jarduera oro dokumentu horietako xedapenei lotu beharko zaie derrigorrez.

Proiektuaren gainerako dokumentuek izaera adierazgarria, erreferentziazkoa edo justifikatzailea dute funtsean; horrela bada, aurrean aipatutakoekin kontraesanik izanez gero, haiek hobetsiko dira.

Desadostasunak dokumentazio grafikoan.

restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

### Artículo 3. Marco normativo del proyecto.

El vigente PGOU de Ormaiztegi y, entre su documentación, específicamente las «ficha urbanística» correspondiente al Sector 19 «Iraierrota» configura el marco normativo, al que, como desarrollo y materialización, se remite el presente proyecto.

Asimismo, serán de aplicación en el Sector 19 «Iraierrota» las normativas generales y sectoriales que por sus características le sean de aplicación.

### Artículo 4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

Documentos constitutivos del Plan Parcial:

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento «A»: Memoria.

Documento «B»: Planos de información.

Documento «C»: Planos de ordenación.

Documento «D»: Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento «E»: Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general.

Documento «F»: Estudio de viabilidad económico financiera.

Documento «G»: Memoria de sostenibilidad económica.

Documento «H»: Resumen ejecutivo.

Anexos.

Anexo 1. Cuadro de características de la ordenación.

Anexo 2. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente e para la promoción de la accesibilidad.

Anexo 3. Compromisos de la propiedad en relación con la ejecución del plan parcial.

Anexo 4. Ficha urbanística del pgou para el Sector 19 «Irai Errota».

Anexo 5. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias, y plan de vigilancia.

Anexo 6. Anexo autorizaciones de obras de urbanización en Irai Errota.

Anejos.

Anejo 1. Estudio hidráulico.

Anejo 2. Estudio geotécnico.

Anejo 3. Estudio de ruido.

Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe «1» del presente artículo, son los documentos «E. Normas Urbanísticas de Desarrollo del Planeamiento General», «D. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución» y los planos expresamente definidos como tales en el apartado «II. Planos de Proyecto» del documento «C. Planos de Ordenación» los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de la documentación del presente Proyecto posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción de su contenido con el de los documentos citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

Discordancias en la documentación gráfica.

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko plano-etako hirigintza-xedapenen batean desadostasunik antzemanaz gero, eskalarik handiengan egindako planoetan ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azken plano horietako edukiaren akats material nabarmena ez bada behintzat.

## 5.2. LEHEN TITULUA

### 5.2.1. HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

#### 5.2.1.1. 1.1. Kapitulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea

##### 5. artikulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea zehaztea.

Oinarrizko definizioa.

«Iraierrota», 19. Sektorea, proiektu honetan ezarritako zonakatzetik ondorioztatzen den kalifikazio xehatuaren araubideari lotua dago, eta zonakatzeko «C. Antolamendu planoak» dokumentuko «O.03 Zonakatzeko Xehatua» planoan berariaz grafiatua dago.

Mugatutako erabilera xehatuko zonei aplikatu dakiekeen erabilera eta erakuntza araubidea.

Mugatu diren erabilera xehatuko zonen izenari, hala nola berauen erabilera eta erakuntza araubide orokorrari dagokionez, Ormaiztegi HAPOn ezarritako sistemari jarraituko zaio.

Hori horrela, zona horietako bakoitzari aplikatu dakiekeen berariazko erabilera eta erakuntza araubidea, honako xedapen hauei jarraiki zehaztu da:

1. HAPOn aipatutako zona horientzako ezarritako baldintza orokorrak, hau da, «Araudi Orokorra» dokumentuko atal hauetan jasota dauden baldintzak: 11. artikulua. Erabilera orokorreko zonentzako erakuntza eta erabilera araubide orokorra; eta 12. artikulua. Kalifikazio xehatua.

2. Dokumentu honetako Bigarren Tituluan, «Partzela eraikigarriak eraikitze, erabiltze eta egikaritze ordenantza bereziak», partzela eraikigarri gisa kalifikatutako zona bakoitzarentzako ezarritako baldintza bereziak.

3. B1 eta B2 kalifikazio xehatua dagokien partzelen erabilerak bateragarritzat joko dira.

4. F.1 partzelak (komunitatearen ekipamendua) hartuko du, Jarduera Ekonomikoen LPSean (11. art.) ezarritako araberako, titulartasun pribatuko zein publikoko enpresen zerbitzu hornidurara (bulegoak, ostalaritza, enpresa lagungarriak, zerbitzu komunak eta abar) bideratutako solairu estalgarriaren % 3. Horrela, sektoreak interes publiko eta sozialeko zerbitzu hornidura izan dezan bermatzen da.

5. Partzela pribatuek jasango dituzte berorietatik iragaten diren azpiegitura komun guztientzako beharrezkoak diren zorpenak.

Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.

Honetan mugatu diren erabilera xehatuko zonak, honako kategoria hauen arabera sailkatu dira:

B. Jarduera ekonomikoetarako partzelak.

B.1. Industriadarako partzelak.

D. Komunikazio sistema.

D.1.4. Bigarren mailako hiribideak.

D.1.6. Espaloiak eta oinezkoentzako eremuak.

D.1.7. Aparkaleku publikoak/ Garajeak aparkaleku-plazak.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta, entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más precisa o en su defecto de una menor escala, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

## 5.2. TÍTULO PRIMERO

### 5.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### 5.2.1.1. Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada

Artículo 5. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

Definición básica.

El Sector 19 «Iraierrota» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de la zonificación establecida en el presente proyecto, que se grafía específicamente en el Plano «O.03. Zonificación pormenorizada» del Documento «C. Planos de Ordenación».

Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado definidas.

Las zonas de uso pormenorizado definidas se remiten, en cuanto a su denominación y al régimen general de uso y edificación aplicable a las mismas, a la sistemática establecida por el PGOU de Ormaiztegi.

Así, el régimen específico de uso y edificación aplicable a cada una de ellas se establece por la aplicación de las siguientes determinaciones:

1. Las condiciones de régimen general que establece el PGOU para dichas zonas, contenidos en los apartados del «Documento Normativa General» siguientes: Artículo 11. Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global; y Artículo 12. Calificación Pormenorizada.

2. Las condiciones particulares que se definen para cada una de las zonas calificadas como parcelas edificables, en el «Título Segundo. Ordenanzas Particulares de edificación, uso y ejecución de las Parcelas Edificables» del presente documento.

3. Se entenderán como compatibles los usos de las parcelas de calificación pormenorizada B1 y B2.

4. La Parcela F.1 (Equipamiento Comunitario), conforme a lo dispuesto en el PTS de Actividades Económicas (art. 11), soporta el 3 % del techo edificable destinado a equipamiento dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc.), pudiendo ser su titularidad pública o privada, de forma que se garantiza que el sector disponga de la dotación para Servicios de Interés Público y Social.

5. Las parcelas privadas soportarán las servidumbres necesarias para todas las infraestructuras comunes que discurran por ellas.

Sistematización de la calificación pormenorizada.

Las zonas de uso pormenorizado delimitadas se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

B. Parcelas de uso para actividades económicas.

B.1. Parcelas Industriales.

D. Sistema de comunicaciones.

D.1.4. Vías Urbanas Secundarias.

D.1.6. Aceras y Áreas peatonales.

D.1.7. Aparcamiento Público/P. de garaje.

- E. Espazio libreen sistema.
- E.1.4. Espazio libre komunak.
- E.2. Ibai ibilguak- errekek - sistema orokorra.
- F. Komunitatearen ekipamenduko sistemak.
- F.1. Zehaztu gabeko komunitatearen ekipamendua.
- F.3. Kirol ekipamendua.
- G. Zerbitzu azpiegituren sareak.

#### 5.2.2. PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

6 artikulua. *Plana garatzeko eta egikaritzeko araubide orokorra.*

Plan Partzial hau garatu eta egikaritzera, hirigintza legerian eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako araubide juridiko orokorra beteko da, dokumentu honetan gai horri buruz bereziki ezarri diren xedapenak bezalaxe.

Hori horrela, Eusko Legebiltzarraren 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 152. artikuluan xedatutakoaren arabera, jarduketa honen garapena eta egikaritzea arautzeko eta antolatzeko, bidezko Urbanizatze Jarduketa Programa (UJP) idatzi eta onartu behar da, eta onespen hori Plan Partzial honen aldi berean edo gerora eman daiteke. Urbanizatze Jarduketa Programan justifikatu egin behar dira urbanizazioa egikaritzeko beharrezkoak diren bermeak.

Xehetasun Azterka baten bidez osa daiteke antolamendu xehatua.

7 artikulua. *Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak.*

Plan orokorreko hirigintza dokumentuetan egindako aurreikuspenen arabera, esparruaren gehieneko hirigintza eraikigarritasuna (eraiki daitekeena) 39.790 m<sup>2</sup>(t) izango da guztira. Horietatik 38.590 m<sup>2</sup>(t) industri erabilerako partzei dagokie eta gainerako 1.200 m<sup>2</sup>(t) enpresen zerbitzuetara bideratutako ekipamenduak jartzeko.

Erabilera eta eraikuntza mota: Jarduera Ekonomikoen LPSean agindutakoari jarraituz, industriarako partzela mota bat eta zuzkiduretarako beste partzela mota bat daude.

Horrek esan nahi du haztapan-koefizienterik ez dela behar, edozein kasutan ere balio bakarra erabiliiko baita: 1,00.

8 artikulua. *Plana egikaritzeko araubidea zehaztea.*

«Iraierrota» 19. Sektorea egikaritzeko, Egikaritze Unitate bakar bat mugatu da, sektorearen esparru osoa hartzen duena. Arestian aipatutako xedapena, hala egokituz gero, Urbanizatze Jarduketa Programaren bitartez aldatu ahal izango da eta honetan, halaber, jarduketa sistema zehaztu ahal izango da.

9 artikulua. *Urbanizazio zamak finantzatzeko baldintzak.*

«Iraierrota» 19. Sektorearen intereseko urbanizazio lanak Plan Partzial honetako «F. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa» dokumentuan ezarrita dauden baldintzetan finantzatu dira.

10. artikulua. *Antolamenduz kanpoko eraikin, instalazio eta erabilerak.*

Plan Partzial honetan ezarritako erabilera eta eraikuntza araubidera egokitzen ez diren eraikin, instalazio eta erabilera guztiak antolamenduz kanpokatzen deklaratu dira.

- E. Sistema de espacios libres.
- E.1.4. Espacios libres comunes.
- E.2. Cauces Fluviales-Regatas-Sistema General.
- F. Sistemas de equipamiento comunitario.
- F.1. Equipamiento Comunitario No Determinado.
- F.3. Equipamiento Deportivo.
- G. Redes de infraestructuras de servicio.

#### 5.2.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 6. *Régimen general de desarrollo y ejecución.*

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial se ajustarán al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana, y a las disposiciones que específicamente se formulan a ese respecto en el presente documento.

Así, en virtud de lo establecido en el artículo 152 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el desarrollo y la ejecución de la presente actuación integrada habrá de ser regulado y organizado mediante la redacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), que podrá ser aprobado simultánea o posteriormente al presente Plan Parcial. El Programa de Actuación Urbanizadora contendrá la justificación de las garantías precisas para la ejecución de la urbanización.

La ordenación pormenorizada podrá ser completada mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 7. *Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.*

De acuerdo con las previsiones de los documentos urbanísticos de planeamiento general, la edificabilidad urbanística máxima (potencial) del ámbito se configura en un total de 39.790 m<sup>2</sup>(t), de los que 38.590 m<sup>2</sup>(t) se corresponden con las parcelas de uso industrial y 1.200 m<sup>2</sup>(t) son de equipamientos destinados a servicios para las empresas.

Tipología de uso y edificación: existe un tipo de parcela industrial y otro tipo de parcela de uso dotacional que impone el PTS de Actividades Económicas.

Lo anterior, lleva a la conclusión de que no se necesitan coeficientes de ponderación, atribuyéndose en cualquier caso el valor 1,00 único.

Artículo 8. *Determinación del régimen de ejecución.*

Para la ejecución del Sector 19 «Iraierrota», se define, coincidiendo con su ámbito, una única Unidad de Ejecución. En su caso, la anterior determinación podrá ser modificada a través del Programa de Actuación Urbanizadora, el cual, a su vez, podrá determinar el sistema de actuación.

Artículo 9. *Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.*

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización de interés para el Sector 19 «Iraierrota» se ajustarán a lo establecido en el Documento F. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del presente Plan Parcial.

Artículo 10. *Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.*

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido por el presente Plan Parcial.

**11. artikulua. Urbanizazio Proiektua idazteko araubidea.**

«Iraierrota» 19. Sektorean aurreikusitako urbanizazio lanak egiteko urbanizazio proiektu bakar bat idatziko da, eta proiektu hori hirigintza araudian ezarritako prozedurari jarraituz izapidetuko da.

**12. artikulua. Partzelak zatitzeko baldintzak.**

Plan Partzial honetan mugatutako partzelak zatitu ahal izango dira, betiere baldintza hauek betez:

Partzelazioei dagokienez, 2/2006 Legea, ekainaren 30eko, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, beteko da, horrekin bat datorren gainerako araudiarekin batera.

B.1/A partzela, industria handira bideratua, ezin izango da zatitu 5.000 m<sup>2</sup>tik beherako azalera duten azpi-partzelatan.

B.1/B1 partzela ezin izango da azpi-partzelatan zatitu, baldin eta zatikatze horren ondorioz 300 m<sup>2</sup>-ko azalera iristen ez diren pabiloiak ondorioztatuko badira.

B.1/B2 partzela ezin izango da azpi-partzelatan zatitu, baldin eta zatikatze horren ondorioz 700 m<sup>2</sup>-ko azalera iristen ez diren pabiloiak ondorioztatuko badira.

**13. artikulua. Eraikitzeko lizentziak eskatzeko epeak.**

Eraikitzeko betebeharrak gauzatzeko epeak, 105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, ezarritakoak izango dira. Gehieneko epean Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritakoak dira. Dena den, urtebeteko epea ez dute inolaz ere gaindituko, urbanizazio lanak bukatzen direnetik hasita.

**14. artikulua. Lehen erabilerako lizentzia emateko baldintzak.**

Eraikin pribatuen lehen erabilerako baimenik ez da emango, baldin eta, alde aurretik, proiektu honetako «D. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroen azterketa» dokumentuan ezarritako urbanizazio lan guztiak egin ez badira.

**5.2.3. SEKTOREKO JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO LURZORUA MANTENTZEKO ETA ZAINTEKO BALDINTZAK**

**15. artikulua. Mantentzea eta zaintzea.**

Sektorearen ezaugarriak aintzat hartuta, izan ere batez ere industri erabilerako partzela pribatuen jabeek erabiliko baitute, jabari eta erabilera publikoko lurzoruaren mantentze eta zaintze lanak Sektoreko jabe guztien ardura izango da; bereziki, bide, parke eta lorategi, aisiagune eta olgetarako eremuenak, hala nola zerbitzu sare eta azpiegitura publikoei dagozkienak. Hori horrela, Zaintzeko Hirigintza Entitatea eratuko dute, 20 urterako, eta behar den moduan erregistratu.

**5.3. BIGARREN TITULUA**

**5.3.1. ERABILERA XEHATUKO ZONETAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA BEREZIAK**

**«B.1.» ZONAK**

– B.1./A Partzela.

1. Azalera: 48.365 m<sup>2</sup>.
2. Kalifikazio xehatua: Jarduera ekonomikoetarako partzela.
3. Eraikuntza baldintzak.

**Artículo 11. Régimen para la formulación del Proyecto de Urbanización.**

Las obras de urbanización previstas en el Sector 19 «Iraierrota» serán objeto de un único proyecto de urbanización que se tramitará con arreglo al procedimiento establecido en la normativa urbanística.

**Artículo 12. Condiciones de parcelación.**

Las parcelas delimitadas en el presente Plan Parcial podrán dividirse cumpliendo en todo caso las siguientes condiciones:

En lo referente a parcelaciones se cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006 de 30 de junio y demás normativa concordante.

La parcela B.1/A., destinada a gran industria no podrá dividirse en (sub)parcelas de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.

La parcela B.1/B1 no podrá dividirse en (sub) parcelas que den como resultado pabellones con una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.

La parcela B.1/B2 no podrá dividirse en (sub) parcelas que den como resultado pabellones con una superficie inferior a 700 m<sup>2</sup>.

**Artículo 13. Plazos para la solicitud de licencias de edificación.**

El cómputo de plazos para el deber de edificar serán los previstos en el artículo 48 del Decreto 105/2008 de 3 de junio. Los plazos máximos se fijarán en el Programa de Actuación Urbanizadora, que en ningún caso podrán superar el año desde la finalización de las obras de urbanización.

**Artículo 14. Condiciones para la concesión de licencia de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones privadas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establecen en el Documento D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución del presente proyecto.

**5.2.3. CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO DEL SECTOR**

**Artículo 15. Mantenimiento y Conservación.**

Atendiendo a las características del sector, cuya utilización será disfrutada fundamentalmente por los propietarios de las parcelas industriales privadas, la conservación y mantenimiento del suelo de dominio y uso público del Sector, y especialmente el destinado a viales, parques y jardines, zonas de recreo y expansión, así como las redes de servicio e infraestructuras públicas corresponderá al conjunto de propietarios del Sector, que, a tal efecto, deberán constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación debidamente registrada por un plazo temporal de 20 años.

**5.3. TÍTULO SEGUNDO**

**5.3.1. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO**

**ZONAS «B.1.»**

– Parcela B.1./A.

1. Superficie: 48.365 m<sup>2</sup>.
2. Calificación pormenorizada: Parcela de uso actividades económicas.
3. Condiciones de edificación.

- a) Eraikigarritasun fisikoa: 35.750,19 m<sup>2</sup>.
- b) Oinplanoko okupazioa: 25.266,00 m<sup>2</sup>.
- c) Solairuarten azalera: 10.484,19 m<sup>2</sup>.
- d) Eraikinaren altuera: 10 m.
- e) Gehieneko solairu kopurua: BS + solairuartea.
- f) Oinplanoko okupazioa partzela pribatuan: 0,52 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- g) Gutxieneko partzela: 5.000 m<sup>2</sup>.

– Lerrokadurak orientagarriak dira. Behin betikoak Xehetasun Azterketan zehaztu beharko dira. Dena den, partzela eraikigarriaren gehieneko lerrokadura «0.09 Partzelen fitxak» planoan adieraziak daude.

– Eraikin berezi bat onartuko da, BS + 2 solairuko sekzioa izan dezakeena, eta horretan, goi solairuak solairuartea bezala zenbatuko dira.

– Altuera handiagoko elementu jakin batzuk ere onartuko dira, instalazio berrien ekoizpen premien arabera.

#### 4. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusiak: Industri erabilerak.

Erabilera bateragarriak: Ekipamendua.

Partzela honen esparruan gutxienez 313 ibilgailu hartzeko moduko aparkalekua prestatuko da, eta horietatik 9 ezinduentzako izango dira.

#### – B.1./B1 Partzela.

1. Azalera: 322 m<sup>2</sup>.
2. Kalifikazio xehatua: Jarduera ekonomikoetarako partzela.
3. Eraikuntza baldintzak.
  - a) Eraikigarritasun fisikoa: 424,49 m<sup>2</sup>.
  - b) Oinplanoko okupazioa: 300 m<sup>2</sup>.
  - c) Solairuarten azalera: 124,49 m<sup>2</sup>.
  - d) Eraikinaren altuera: 10 m.
  - e) Gehieneko solairu kopurua\*: BS + solairuartea.
  - f) Oinplanoko okupazioa partzela pribatuan: 0,93 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
  - g) Gutxieneko partzela: 300 m<sup>2</sup>.

– Eraikuntza «0.09 Partzelen fitxak» planoan ezarritako mugen barruan garatuko da.

– \*Beharrezkoa bada eta arrazoiak baldin badaude, eraikinak BS + 2 solairuko sekzioa izan dezake. Halakoetan, goi solairuak solairuartea bezala zenbatuko lirakeke.

– Altuera handiagoko elementu jakin batzuk ere onartuko dira, instalazio berrien ekoizpen premien arabera.

#### 4. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusiak: Industri erabilerak.

Erabilera bateragarriak: Ekipamendua.

#### – B.1./B2 Partzela.

1. Azalera: 1.729 m<sup>2</sup>.
2. Kalifikazio xehatua: Jarduera ekonomikoetarako partzela.
3. Eraikuntza baldintzak.
  - a) Eraikigarritasun fisikoa: 2.415,32 m<sup>2</sup>.
  - b) Oinplanoko okupazioa: 1.707 m<sup>2</sup>.
  - c) Solairuarten azalera: 708,32 m<sup>2</sup>.
  - d) Eraikinaren altuera: 10 m.
  - e) Gehieneko solairu kopurua\*: BS + solairuartea.
  - f) Oinplanoko okupazioa partzela pribatuan: 0,99 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

- a) Edificabilidad Física: 35.750,19 m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación en Planta: 25.266,00 m<sup>2</sup>.
- c) Superficie de Entreplantas: 10.484,19 m<sup>2</sup>.
- d) Altura de Edificación: 10 m.
- e) N.º máximo de Plantas: PB + Entreplanta.
- f) Ocupación en planta de parcela privada: 0,52 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- g) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

– Las alineaciones son orientativas. Las definitivas deberán ser definidas por un Estudio de Detalle, se indica la línea máxima de parcela edificable en el plano 0.09 «Fichas parcelas».

– Podrá existir un edificio singular que podrá tener una sección de PB + 2, en el que las plantas altas contabilizarían como entreplantas.

– Se admiten elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

#### 4. Condiciones de uso y dominio:

Usos característicos: Usos Industriales.

Usos compatibles: Equipamiento.

En el ámbito de la presente parcela, se deberá disponer de un mínimo de 313 plazas, de las cuales 9 se destinarán a plazas para minusválidos.

#### – Parcela B.1./B1.

1. Superficie: 322 m<sup>2</sup>.
2. Calificación pormenorizada: Parcela de uso actividades económicas.
3. Condiciones de edificación.
  - a) Edificabilidad Física: 424,49 m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación en Planta: 300 m<sup>2</sup>.
  - c) Superficie de Entreplantas: 124,49 m<sup>2</sup>.
  - d) Altura de Edificación: 10 m.
  - e) N.º máximo de Plantas\*: PB + Entreplanta.
  - f) Ocupación en planta de parcela privada: 0,93 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
  - g) Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

– La edificación se desarrollará dentro de los límites establecidos en el plano 0.09 «Fichas parcelas».

– \*De ser necesario y estar justificado, la edificación podrá contar con una sección de PB + 2, en el que las plantas altas contabilizarían como entreplantas.

– Se admiten elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

#### 4. Condiciones de uso y dominio:

Usos característicos: Usos Industriales.

Usos compatibles: Equipamiento.

#### – Parcela B.1./B2.

1. Superficie: 1.729 m<sup>2</sup>.
2. Calificación pormenorizada: Parcela de uso actividades económicas.
3. Condiciones de edificación.
  - a) Edificabilidad Física: 2.415,32 m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación en Planta: 1.707 m<sup>2</sup>.
  - c) Superficie de Entreplantas: 708,32 m<sup>2</sup>.
  - d) Altura de Edificación: 10 m.
  - e) N.º máximo de Plantas\*: PB + Entreplanta.
  - f) Ocupación en planta de parcela privada: 0,99 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

g) Gutxieneko partzela: 700 m<sup>2</sup>.

– Eraikuntza «0.09 Partzelen fitxak» planoan ezarritako mugen barruan garatuko da.

– \*Beharrezkoa bada eta arrazoiak baldin badaude, eraikinak BS + 2 solairuko sekzioa izan dezake. Halakoetan, goi solairuak solairuarte bezala zenbatuko lirateke.

– Altuera handiagoko elementu jakin batzuk ere onartuko dira, instalazio berrien ekoizpen premien arabera.

4. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusiak: Industri erabilerak:

Erabilera bateragarriak: Ekipamendua.

#### «D» ZONAK

– D.1.4. Partzela.

1. Azalera: 5.208 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio xehatua: Bigarren mailako hiribidea.

3. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Bigarren mailako hiribidea.

– D.1.6 Partzela.

1. Azalera: 1.530 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio xehatua: Espaloiak eta oinezkoentzako eremuak.

3. Erabilera eta jabari baldintzak.

Erabilera nagusia: Espaloiak eta oinezkoentzako eremuak.

– D.1.7 Partzela.

1. Azalera: 1.008 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio xehatua: Aparkalekuak.

3. Erabilera eta jabari baldintzak.

Erabilera nagusia: Aparkalekuak.

Gutxienez 85 aparkaleku-plaza ezarri beharko dira; eta horietatik 3 ezinduentzako izango dira.

#### «E» ZONAK

– E.1.4 Partzela.

1. Azalera: 17.569 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio xehatua: Espazio libre komunak.

3. Erabilera eta jabari baldintzak.

Erabilera nagusia: Espazio libre komunak.

– E.2 Partzela.

1. Azalera: 3.156 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio xehatua: Ibai ibilguak- errekek - sistema orokorra.

3. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Ibai ibilguak- errekek - sistema orokorra.

#### «F» ZONAK

– F.1 Partzela.

1. Azalera: 400 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio xehatua: Jarduera ekonomikoetarako partzela.

3. Eraikuntza baldintzak.

a) Eraikigarritasun fisikoa: 1.200 m<sup>2</sup> (t).

b) Oinplanoko okupazioa: 400 m<sup>2</sup>.

c) Goi solairuen azalera (2 goi solairu): 2 x 400 m<sup>2</sup> (t).

g) Parcela mínima 700 m<sup>2</sup>.

– La edificación se desarrollará dentro de los límites establecidos en el plano 0.09 «Fichas parcelas».

– \*De ser necesario y estar justificado, parte de la edificación podrá contar con una sección de PB + 2, en el que las plantas altas contabilizarían como entreplantas.

– Se admiten elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

4. Condiciones de uso y dominio:

Usos característicos: Usos Industriales.

Usos compatibles: Equipamiento.

#### ZONAS «D»

– Parcela D.1.4.

1. Superficie: 5.208 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada: Vía urbana secundaria.

3. Condiciones de uso y dominio.

Uso característico: Vía urbana secundaria.

– Parcela D.1.6.

1. Superficie: 1.530 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada: Aceras y áreas peatonales.

3. Condiciones de uso y dominio.

Uso característico: Aceras y áreas peatonales.

– Parcela D.1.7.

1. Superficie: 1.008 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada: Aparcamientos.

3. Condiciones de uso y dominio.

Uso característico: Aparcamientos.

Se dispondrá de un mínimo de 85 plazas de aparcamiento, de las cuales 3 se destinarán a plazas de minusválidos.

#### ZONAS «E»

– Parcela E.1.4.

1. Superficie: 17.569 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada: Espacios libres comunes.

3. Condiciones de uso y dominio.

Uso característico: Espacios libres comunes.

– Parcela E.2.

1. Superficie: 3.156 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada: Cauces Fluviales-Regatas-Sistema General.

3. Condiciones de uso y dominio.

Uso característico: Cauces Fluviales-Regatas-Sistema General.

#### ZONAS «F»

– Parcela F.1.

1. Superficie: 400 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada: Parcela de uso actividades económicas.

3. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad Física: 1.200 m<sup>2</sup> (t).

b) Ocupación en Planta: 400 m<sup>2</sup>.

c) Superficie de Plantas Altas (2 PP.AA.): 2 x 400 m<sup>2</sup> (t).

- d) Eraikinaren altuera: 10 m.
- e) Gehieneko solairu kopurua: BS + II.
- f) Oinplanoko okupazioa partzela pribatuan: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- g) Gutxieneko partzela: 400 m<sup>2</sup>.

– Eraikuntza «0.09 Partzelen fitxak» planoan ezarritako mugen barruan garatuko da.

– Altuera handiagoko elementu jakin batzuk ere onartuko dira, instalazio berrien ekoizpen premien arabera.

4. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Komunitatearen ekipamendua.

– *F.3 Partzela.*

- 1. Azalera: 1.844 m<sup>2</sup>.
- 2. Kalifikazio xehatua: Kirol ekipamendua.
- 3. Erabilera eta jabari baldintzak.

Erabilera nagusia: Kirol ekipamendua.

«G» ZONA

– *G Partzela.*

- 1. Azalera: 106 m<sup>2</sup>.
- 2. Kalifikazio xehatua: Azpiegitura sarean eta zerbitzuak.

3. Erabilera eta jabari baldintzak.

Erabilera nagusia: Transformazio zentroa eta Ponpaketa gunea.

Erabilera bateragarriak: Zerbitzu azpiegituren sareekin lotutako guztiak, baldin eta dagokien araudia betetzen badute.

- d) Altura de Edificación: 10 m.
- e) N.º máximo de Plantas: PB + II.
- f) Ocupación en planta de parcela privada: 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- g) Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

– La edificación se desarrollará dentro de los límites establecidos en el plano 0.09 «Fichas parcelas».

– Se admiten elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

4. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Equipamiento Comunitario.

– *Parcela F.3.*

- 1. Superficie: 1.844 m<sup>2</sup>.
- 2. Calificación pormenorizada: Equipamiento Deportivo.
- 3. Condiciones de uso y dominio.

Uso Característico: Equipamiento Deportivo.

ZONA «G»

– *Parcela G.*

- 1. Superficie: 106 m<sup>2</sup>.
- 2. Calificación pormenorizada: Redes de Infraestructuras y Servicios.

3. Condiciones de uso y dominio.

Uso característico: Centro de Transformación y Estación de Bombeo.

Usos compatibles: Todos aquellos relacionados con las redes de infraestructuras de servicios, siempre que respeten su normativa propia.