

**GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO  
ADMINISTRAZIOA**

4

**ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO  
HISTÓRICO DE GIPUZKOA****GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA****INGURUMENEN ETA LURRALDE ANTOLAKETAKO  
DEPARTAMENTUA****Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia**

*Ormaiztegi Antonene 7. alorreko plan partziala.  
(GHI-001/15-P06).*

Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko Foru Diputatuak ondoren argitara ematen den Foru Agindua eman zuen 2015eko otsailaren 16an:

«Ormaiztegi Udalak izapideak egin ondoren, Antonene 7. Alorreko Plan Partziala aurkeztu da Foru Aldundian, behin betiko onartzeko.

Ausart Antonene SL sozietateak sustatutako espedientearen xedea hau da: 28.768 m<sup>2</sup>-ko aipatutako alorraren antolaketak xehatua egitea, zeina baitago udalerriko erdialdeko bizitoki nagusiaren eta kirol gunearen artean. Mugak: iparraldean, lurzoru urbanizaezina; ekialdean, GI-2632 Beasain (N-I)-Elorrio errepidea; hegoaldean GI-3540 Ormaiztegi-Legazpi (Motxorro) Gabiriatik errepidea, eta, mendebaldean, udal kiroldegiko apartamentuaren eremua eta lurzoru urbanizaezina.

Plangintza orokorrean alorrarentzat zehaztutako xedeak hauek dira: eremu bat sortzea bizitoki hazkundeak xurgatzeko, eta etxebizitza tasatuko eskaintza sorrarazteko (aurreikusitako 146 etxebizitzetatik 136); egungo bizitoki nagusia kirol eta eskola gunearekin lotzea; eta, azkenik, ekipamenduen zuzkurdura handitzea eta neurri handiko plaza nagusi bat egitea.

Hauek dira zonakapen zehaturako proposatutako parametro nagusiak: 10.382 m<sup>2</sup>, bizitoki erabilerarako (5.929 m<sup>2</sup>, bizitoki asentamendu komunetako lurzatiarako, eta, 4.453 m<sup>2</sup>, intentsitate txikiko eraikuntzako lurzatiarako); 11.995 m<sup>2</sup>, komunikazio sistemarako; 4.972 m<sup>2</sup>, espazio libreen sistemarako; eta, 1.239 m<sup>2</sup>, zehaztu gabeko ekipamendu komunitario-rako (gainera, 370 m<sup>2</sup> erabilgarri, behe solairuan, ekipamendu kolektiborako).

Proposatutako antolaketak zeharkako bide ardatz bat eratzean oinarritzen da, egungo bizitoki nagusiaren eremua eta kirol eta ekipamendu gunea lotzeko; bide horrek,aldi berean, lau bizitoki lurzati mugatzen ditu, hartuko dituztenak 22na etxebizitza tasatu bakoitzak, neurri handiko plaza bat eta zehaztu gabeko ekipamendu bat. Ardatza bigarren mailako bide batekin osatuko da, zeina erabiliko baita hiru lurzatiarako sartzeko (bakotzean 16 etxebizitza tasatu egitea aurreikusten da), eta, baita alorraren ipar-ekialdeko ertzera ere (bertan, sustapen libreko familia bakarreko 10 etxebizitza eraikiko dira).

Honako jarduketak hauek egin dira udal fasean:

Nahitaezko txostenak eginda, Alkatzetaren 2014ko martxoaren 20ko Dekretuaz ebatzi zen hasierako izaeraz onartzea 2013ko azaroko Plan Partziala; jendaurrean ikusgai egon zen denboran alegazio bat aurkeztu zen.

**DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA****DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO****Dirección General de Ordenación Territorial**

*Plan parcial del sector 7 «Antonene» de Ormaiztegi,  
(GHI-001/15-P06).*

Con fecha 16 de febrero 2015 el Diputado Foral del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dictó la Orden Foral cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación por el Ayuntamiento de Ormaiztegi, se presenta para su aprobación definitiva por esta Diputación Foral el «Plan Parcial del Sector 7 «Antonene».

El expediente, promovido por Ausart Antonene, S.L., tiene por objeto ordenar pormenorizadamente este sector residencial de 28.768 m<sup>2</sup> de superficie ubicado entre el núcleo residencial principal y la zona deportiva del término municipal y delimitado por el norte por suelo no urbanizable, por el este por la carretera GI-2632 «De Beasain (N-I) a Elorrio», por el sur por la GI-3540 «De Ormaiztegi a Legazpi (Motxorro) por Gabiria» y por el oeste por la zona de aparcamiento del polideportivo municipal y el suelo no urbanizable.

Los objetivos determinados para el sector en el planeamiento general son la creación de un ámbito que absorba los crecimientos residenciales y genere oferta de vivienda tasada (136 de las 146 viviendas previstas en total), enlazar el actual núcleo residencial central con la zona deportiva y escolar, y finalmente, aumentar la dotación de equipamientos y crear una plaza central de importantes dimensiones.

Los principales parámetros de la zonificación pormenorizada propuesta son: 10.382 m<sup>2</sup> de uso residencial (5.929 m<sup>2</sup> de parcelas de asentamientos residenciales comunes y 4.453 m<sup>2</sup> de parcelas de edificación de baja densidad), 11.995 m<sup>2</sup> de sistema de comunicaciones, 4.972 m<sup>2</sup> de sistema de espacios libres, y 1.239 m<sup>2</sup> de equipamiento comunitario no determinado (además de 370 m<sup>2</sup> útiles de equipamiento colectivo en planta baja).

La ordenación propuesta se basa en la creación de un nuevo eje viario transversal que comunica las actuales zona residencial central y el área deportiva y de equipamiento, vial que a su vez delimita cuatro parcelas residenciales que acogerán 22 viviendas tasadas cada una de ellas, así como una plaza de importantes dimensiones y un equipamiento por definir. Este eje se complementa con un vial de carácter secundario que da acceso a tres parcelas en las que se prevé la construcción de 16 viviendas tasadas en cada una de ellas, así como al extremo noreste del sector en el que se edificarán 10 viviendas unifamiliares de promoción libre.

En la fase municipal de tramitación del plan se han practicado las siguientes actuaciones:

Emitidos los informes pertinentes, mediante Decreto de Alcaldía de 20 de marzo de 2014 se resolvió aprobar inicialmente el Plan Parcial de fecha noviembre 2013, presentándose una alegación durante el periodo de información pública.

Aplikagarri diren alorreko araudietan aurreikusitako nahi-  
taezko txostenak eskatuta, Bide Azpiegituretako Zuzendaritza  
Nagusiak aldeko txostena egin zuen 2014ko apirilaren 7an.

Bestalde, 2006ko ekainaren 23ko 1/2006 Legeak, Urenak,  
7 k) artikuluan eskatutakoa betez, URA Uraren Euskal Agentziak  
kontrako iritzia ematen duen lehen txostena egin zuen 2014ko  
uztailaren 18an.

Dokumentu berri bat idatzita, 2014ko irailekoa, planteatu-  
tako hainbat gairi erantzuten ziena, URA Uraren Euskal Agen-  
tziari txostena egiteko eskatu zitzaion, eta dokumentu horren  
aldeko txostena egin zuen, 2014ko urriaren 21ean.

Dokumentu berri bat idatzita, 2014ko azarokoa, espedien-  
tea izapidean planteatutako hainbat gai zuzentzen zituena,  
2014ko abenduaren 15eko Osoko Bilkurak erabaki zuen izapi-  
detutako dokumentua behin-behinean onartzea, eta Ingurume-  
neko eta Lurralde Antolaketako Departamentura bidaltzea,  
behin betiko onartzeko; espedientea 2014ko abenduaren 18an  
erregistratu zen foru egoitzan.

Dokumentuaren edukia aztertuta, Foru Aldundiko Lurralde  
Plangintzako Zerbitzuko zerbitzu teknikoez ez dute oharririk egin  
dokumentua behin betiko onartze aldera.

Horregatik, bada, uste dugu proposatzen den antolaketa  
egokia dela hirigintzako helburuei dagokienez, eta, horregatik,  
behin betiko onartu behar dela.

Horiek horrela, niri emandako ahalmenak erabiliz eta aplika-  
garri den legeria kontuan izanik honako hau.

XEDATZEN DUT

Behin betiko onartzea Ausart Antonene SL sozietateak sus-  
tatutako Ormaiztegiko Antonene 7. Alorreko Plan Partziala,  
2014ko azaroko dokumentuaren arabera.

Ebazpen hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio  
administrazio bideari. Nahi izanez gero, administrazioarekiko  
auzi errekurtsua aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justi-  
ziaz Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzie-  
tako Salan. Horretarako, bi hilabeteko epea izango da, erabakia  
argitaratu edo jakinarazpena jaso eta biharamunetik hasita».

*Eranskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Arautegiaren  
testua.

Donostia, 2015eko martxoaren 4a.—Juan José de Pedro,  
idazkari teknikoa. (2139)

B. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.

AURKIBIDEA:

ATARIKO TITULUA.

HIRI ANTOLAKETAKO PLAN PARTZIALA APLIKATZEAREN  
INGURUKO XEDAPEN OROKORRAK.

0.1 artikulua. Esku-hartze eremua.

0.2 artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.

0.3 artikulua. Plan Partzialaren araubide esparrua.

0.4 artikulua. Plan Partziala osatzen duten dokumentuak  
eta berorien helmen arautzailea.

LEHEN TITULUA.

HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA.

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA.

1.1.1 artikulua. «Kalifikazio xehatuaren» erregimena  
zehaztea.

1.2 KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA GAUZA-  
TZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

1.2.1 artikulua. Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea.

Solicitados los informes preceptivos previstos en las norma-  
tivas sectoriales de aplicación, la Dirección General de Infraes-  
tructuras Viarias emitió informe favorable con fecha 7 de abril  
de 2014.

Por su parte, en cumplimiento de lo exigido en el art. 7 k) de  
la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, la Agencia Vasca del  
Agua – URA emitió con fecha 18 de julio de 2014 un primer  
informe de carácter desfavorable.

Redactado un documento de fecha septiembre 2014 que  
respondía a las cuestiones planteadas, fue sometido a informe  
de la Agencia Vasca del Agua – URA que emitió informe favora-  
ble al mismo con fecha 21 de octubre de 2014.

Redactado un nuevo documento de fecha noviembre 2014  
que corregía otras cuestiones planteadas a lo largo de la trami-  
tación del expediente, el Pleno Municipal, en sesión de 15 de  
diciembre de 2014, acordó aprobar provisionalmente el docu-  
mento tramitado y remitirlo a este Departamento de Medio  
Ambiente y Ordenación del Territorio para su aprobación defini-  
tiva, -registrándose en sede foral la entrada del expediente com-  
pleto con fecha 18 de diciembre de 2014.

Analizado el contenido del documento por los servicios téc-  
nicos del Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación  
Foral, no se formulan observaciones en orden a su aprobación  
definitiva.

Por tanto, se considera que la ordenación que se plantea es  
correcta en cuanto a sus objetivos urbanísticos, por lo que pro-  
cede su aprobación definitiva.

En su virtud, en el ejercicio de las facultades que me com-  
peten, vista la legislación de aplicación,

DISPONGO

Aprobar definitivamente el «Plan Parcial del Sector 7 «Anto-  
nene» de Ormaiztegi, promovido por Ausart Antonene, S.L.,  
según documento de fecha noviembre 2014.

Esta Orden Foral es definitiva y pone fin a la vía administra-  
tiva, pudiendo interponerse contra la misma recurso contencio-  
so-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo  
del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en  
el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publi-  
cación».

*Anexo:* Texto de la normativa contenida en el citado docu-  
mento.

San Sebastián, a 4 de marzo de 2015.—El secretario téc-  
nico, Juan José de Pedro. (2139)

B. ORDENANZAS REGULADORAS.

INDICE:

TÍTULO PRELIMINAR.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA  
APLICACIÓN DEL «PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA».

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.3. Marco normativo del Plan Parcial.

Artículo 0.4 Documentos constitutivos del Plan Parcial y  
alcance normativo de los mismos.

TÍTULO PRIMERO.

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación  
pormenorizada».

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO  
Y EJECUCIÓN DEL «PLAN PARCIAL».

Artículo 1.2.1. Régimen general de desarrollo y ejecución.

1.2.2 artikulua. «Hirigintzako aprobetxamendua» esleitzeko baldintzak.

1.2.3 artikulua. Gauzatze araubidea zehaztea.

1.2.4 artikulua. Urbanizazio kargen finantzazio baldintzak.

1.2.5 artikulua. «Antolaketaz kanpoko» eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1.2.6 artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko behar diren obra proiektuak zehazteko araubidea.

1.2.7 artikulua. Partzelazio baldintzak.

1.2.8 artikulua. «Bizitoki erabilerako» lurzatieta eraikuntza lizentziak eskatzeko epeak.

1.2.9 artikulua. Lurzatieta arteko zortasunak.

1.2.10. artikulua. Plangintza iraunkorrerako baldintzak.

1.2.11 artikulua. Xehetasun azterketak.

BIGARREN TITULUA.

ERAIKIGARRI DIREN «ERABILERA XEHATUKO EREMUETAN» APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA TRATAMENDU ESTETIKOKO ORDENANTZA BEREZIAK.

2.1. artikulua. Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorren ordenantzak aplikatzeko baldintzak.

2.2. artikulua. 1 bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia.

2.3. artikulua. 2 bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia.

2.4. artikulua. 3 bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia.

2.5. artikulua. 4 bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia.

2.6. artikulua. 5 bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia.

2.7. artikulua. 6 bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia.

2.8. artikulua. 7 bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia.

2.9. artikulua. 8, 9, 10,11 eta 12 bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia.

2.10. artikulua. F1 ekipamendu publikoko lurzatiaren ordenantza berezia.

#### ATARIKO TITULUA

##### HIRI ANTOLAKETAKO PLAN PARTZIALA APLIKATZEAREN INGURUKO XEDAPEN OROKORRAK

0.1 artikulua. *Esku-hartze eremua.*

1. Proiektu honen lehentasunezko esku-hartze eremua Antonene 7. alorra da, Ormaiztegiko Plan Orokorrean zehaztuta dagoena plangintza xehatua garatzeko alor gisa.

2. Plan partzial honek, bakar-bakarrik, alor horri eragiten dio, zeina lau jardun unitatek osatzen baitute: 7.1, 7.2, 7.3 eta 7.4.

0.2 artikulua. *Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.*

1. Plan partzial hau behin betiko onartzen denean eta legeriak ezarritako argitaratze baldintzak betetakoan sartuko da indarrean, eta hala iraungo du indargabetzen ez den heinean.

2. Plan Partzialeko xedapenen bat edo beste deuseztatzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du gainontzekoen bali-

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Artículo 1.2.4. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 1.2.5. Edificios, instalaciones y usos «fuera de ordenación».

Artículo 1.2.6. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la ejecución de la urbanización.

Artículo 1.2.7. Condiciones de parcelación.

Artículo 1.2.8. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en las parcelas de «uso residencial».

Artículo 1.2.9. Servidumbres entre parcelas.

Artículo 1.2.10. Requisitos de Planeamiento sostenible.

Artículo 1.2.11. Estudios de Detalle.

TÍTULO SEGUNDO.

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y TRATAMIENTO ESTÉTICO APLICABLES A LAS «ZONAS DE USO PORMENORIZADO» EDIFICABLES.

Artículo 2.1. Condiciones de aplicación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

Artículo 2.2. Ordenanza Particular referente a la parcela residencial Parcela 1.

Artículo 2.3. Ordenanza Particular referente a la parcela residencial Parcela 2.

Artículo 2.4. Ordenanza Particular referente a la parcela residencial Parcela 3.

Artículo 2.5. Ordenanza Particular referente a la parcela residencial Parcela 4.

Artículo 2.6. Ordenanza Particular referente a la parcela residencial Parcela 5.

Artículo 2.7. Ordenanza Particular referente a la parcela residencial Parcela 6.

Artículo 2.8. Ordenanza Particular referente a la parcela residencial Parcela 7.

Artículo 2.9. Ordenanza Particular referente a la parcela residencial Parcela 8, 9, 10, 11 y 12.

Artículo 2.10. Ordenanza Particular referente a la parcela equipamiento público F1.

#### TÍTULO PRELIMINAR

##### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL «PLAN PARCIAL»

Artículo 0.1. *Ámbito de intervención.*

1. El ámbito prioritario de intervención del presente proyecto es el Sector 7 Antonene, definido como un Sector para el desarrollo de Planeamiento Pormenorizado en el vigente Plan General de Ormaiztegi.

2. El presente Plan Parcial afecta, única y exclusivamente a este Sector, constituido por cuatro Unidades de Ejecución U.E 7.1, U.E 7.2, U.E 7.3 y U.E 7.4.

Artículo 0.2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

1. 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.

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

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

*0.3 artikulua. Plan Partzialaren araubide esparrua.*

1. Ormaiztegiko udalerrian hirigintzako legedia garatze eta gauzatze aldera, proiektu hau egiteko araubide esparrua izango da indarrean dagoen Ormaiztegiko Plan Orokorra (behin betiko onartuta dago) -eta, bere dokumentazioaren barruan, bereziki, Antonene 7. alorrari dagokion «hirigintzako fitxa»-.

2. Halaber, Antonene 7. alorrean, dituen ezaugarriak kontuan hartuta, aplikagarri zaizkion araudi orokorrak eta alorrekoak aplikatuko dira.

*0.4 artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien helmen arautzailea.*

Plan Partziala osatzen duten dokumentuak.

Proiektua osatzen duten dokumentuak:

- «A» dokumentua. Memoria.
- «B» dokumentua. Ordenantza arautzaileak.
- «C» dokumentua. Azterlan ekonomiko-finantzarioa.
- «D» dokumentua. Gauzatzearen antolaketa eta kudeaketa jarraibideen azterlana.
- «E» dokumentua. Planoak.

Dokumentuen izaera arauemailea.

Proiektu honen eduki arauemailea artikuluko honetako 1. epigrafean aipatutako dokumentu multzoan zehaztua badago ere, bereziki izaera arauemailea dutenak eta hirigintzako jarduerak arautzen dituztenak honako hauek dira: «B. Ordenantza arautzaileak», «C. Azterlan ekonomiko-finantzarioa», «D. Gauzatzearen antolaketa eta kudeaketa jarraibideen azterlana» eta «E. planoak» dokumentuko antolaketa planoen O atalean berariaz halakotzat definituta dauden planoak; beraz, hirigintzako jarduera oro dokumentu horietako xedapenei lotu beharko zaie nahitaez.

Proiektu honetako gainerako dokumentuek izaera indikati-boa, erreferentziazkoa edo zuzitzekoa dute funtsean; horrela, bada, lehenago aipatutakoekin edukian kontraesanik izanez gero, haiek hobetsiko dira.

Dokumentazio grafikoan desadostasunak.

Hirigintzako zehaztapan zehatz baten inguruan desadostasuna antzemanen gero eskala desberdinetan egindako araudi izaerako planoen artean, 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 7. artikuluan xedatutakoa beteko da.

LEHENENGO TITULUA

HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

*1.1.1 artikulua. «Kalifikazio xehatuaren» araubidea zehaztea.*

1. oinarritzko definizioa.

Antonene 7. alorra proiektu honetan ezartzen diren zonakete xedapenetatik ondorioztatzen den kalifikazio xehatuaren erregimenaren pean dago; E. planoak dokumentuko 0.3. Zonakapen xehatua planoan grafiatuta dago.

2. Zehaztutako erabilera xehatuko eremuei aplikagarri zaien erabilera eta eraikuntza araubidea.

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

*Artículo 0.3. Marco normativo del Plan Parcial.*

1. El vigente Plan General de Ormaiztegi (aprobado definitivamente) -y, entre su documentación, específicamente la «ficha urbanística» correspondiente al Sector 7 Antonene - configura el marco normativo, al que, como desarrollo y materialización para el término municipal de Ormaiztegi de la vigente legislación urbanística, se remite el presente proyecto.

2. Asimismo serán de aplicación en el Sector 7 Antonene las normativas generales y sectoriales que por sus características le sean de aplicación.

*Artículo 0.4. 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». Ordenanzas reguladoras.
  - Documento «C». Estudio económico-financiero.
  - Documento «D». Estudio de directrices de organización y gestión de la ejecución.
  - Documento «E». Planos.
- 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 B. Ordenanzas Reguladoras, C. Estudio Económico financiero, D. Estudio de las directrices de Organización y Gestión de la Ejecución y los planos expresamente definidos como tales del apartado O. Planos de ordenación del documento E. Planos, 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 aquellos los que prevalezcan.

Discordancias en la documentación gráfica.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta, entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, se atenderá a lo establecido en el art. 7 de la Ley 2/2.006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

*Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada».*

1. Definición básica.

El Sector 7 Antonene queda sometido al régimen de Calificación pormenorizada resultante de la Zonificación establecida en el presente proyecto, que se grafía específicamente en el plano «0.3. Zonificación Pormenorizada» del Documento E. Planos.

2. Régimen de uso y edificación aplicable a las Zonas de uso pormenorizado definidas.

Zehaztutako erabilera xehatuko eremuak, beraien zendapenari eta erabilera eta eraikuntza araubide orokorrari dagokionez, Ormaiztegiko udalerriko Plan Orokorrean (2011-02-01ean onartu zen behin betiko) ezarritako sistematikari lotuta daude.

Hala, haietako bakoitzari aplikagarri zaion erabilera eta eraikuntza araubide berezia, zehaztapen hauen aplikazio gainjarriaz ezartzen da:

Plan Orokorrak eremu horietarako ezartzen dituen araubide orokorreko baldintzak, G dokumentuaren (Hirigintzako araubide orokorrak) paragrafo hauetan jasota daudenak:

– Lehen titulua. Hirigintzako araubide orokorra. Lurzoruaren kalifikazioa.

– Bosgarren titulua. Lurzoruaren erabilerearen eta eraikuntzaren ordenantza orokorrak.

Lurzati eraikigarri gisa kalifikatutako eremu bakoitzaren baldintza bereziak agiri honen bigarren tituluan zehazten dira: lurzati eraikigarrien eraikuntzako, erabilera eta exekuzioko ordenantza bereziak.

«Erabilera xehatuko eremuen» sistematizazioa (()).

Mugatutako «erabilera xehatuko eremuak» kategorian hauen arabera sailkatzen dira:

A. Bizitoki erabilerrako lurzatiak.

A.1. Bizitoki finkapen arrunten lurzatiak.

A.2. Dentsitate txikiko eraikuntza lurzatiak.

D. Komunikazio sistemak.

D.1. Bide sareen sistema.

D.1.2. Tokiko bideak.

D.1.6. Espaloiak eta oinezkoentzako areak.

D.2. Bizikleta bidearen sistema orokorra.

E. Espazio libreak.

E.1. Hiri espazio libreak.

E.1.1. Parkeak eta lorategiak.

F. Ekipamendu komunitarioa.

F.1. Zehaztu gabeko ekipamendu komunitarioko lurzatiak.

F.9. Behe solairuko ekipamendua\*.

\* Merkataritza erabilera ematen bazaio, A.1 bizitoki finkapen arrunten lurzatia izatera igaroko da.

G. Zerbitzuen azpiegituren sarea.

G.1. Ur horniduraren sarea.

## 1.2 KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1 artikulua. *Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea.*

Plan Partzialaren garapena eta gauzatzea hirigintzako lege-dian eta Plan Orokorrean ezarritako araubide juridikora egokituko da, eta dokumentu honetan berariaz zehazten diren xedapenetara.

1.2.2 artikulua. «Hirigintzako aprobetxamendua» esleitzeko baldintzak.

1. «Jardun unitate» mailan aplikagarri diren baldintzak:

Ormaiztegiko Antolaketa Plan Orokorreko aurreikuspenen arabera, Antonene 7. alorraren araubide berezian ezarritako hirigintzako aprobetxamendua esleitzeko baldintzak aplikatuko zaizkio.

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 Plan General del Municipio de Ormaiztegui aprobado con carácter definitivo el 01-02-2011.

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

Las condiciones de régimen general que establece el Plan General para dichas Zonas, contenidas en los apartados siguientes del Documento G Normativa Urbanística Generales.

– Título Primero. Régimen Urbanístico General. Calificación del suelo.

– Título Quinto. Ordenanzas Generales del uso del suelo y edificación.

Las condiciones particulares 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.

Sistematización de las «zonas de uso pormenorizado» (1).

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

A. Parcelas de Uso Residencial.

A.1. Parcelas de Asentamientos Residenciales Comunes.

A.2. Parcelas de Edificación de Baja densidad.

D. Sistemas de comunicaciones.

D.1. Sistema de Redes Viarias.

D.1.2. Viario Local.

D.1.6. Aceras y áreas peatonales.

D.2. Sistema general de vía ciclista.

E. Espacios Libres.

E.1. Espacios Libres urbanos.

E.1.1. Parques y jardines.

F. Equipamiento comunitario.

F.1. Parcelas de Equipamiento comunitario no determinado.

F.9. Equipamiento en Planta baja\*.

\* En caso de uso comercial, pasaría a A.1 Parcela de asentamientos residenciales comunes.

G. Red de Infraestructuras de Servicios.

G.1. Red de Abastecimiento de Agua.

## CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1.2.1. *Régimen general de desarrollo y ejecución.*

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

Artículo 1.2.2. *Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».*

1. Condiciones aplicables al nivel de «unidad de ejecución»:

De acuerdo con las previsiones del vigente Plan General de Ordenación del municipio de Ormaiztegui, le son de aplicación las condiciones de asignación del Aprovechamiento Urbanístico establecidas la Norma Particular del Sector 7 Antonene.



### 1.2.3 artikulua. Gauzatze araubidea zehaztea.

Antonene 7. alorra gauzatzeko –hitzarmen sistemaren bidez gauzatzeko da–, 7.1, 7.2, 7.3 eta 7.4 jardun unitateak zehaztu dira.

### 1.2.4 artikulua. Urbanizazio kargen finantzazio baldintzak.

Antonene 7. alorrarentzat interesekoak diren urbanizazio lanak instalatzeko baldintzak, Plan Partzialeko C dokumentuan (Azterlan ekonomiko-finantzarioa) ezarritakora egokituko dira.

1.2.5 artikulua. «Antolaketa kanpoko» eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Antolaketatik kanpokotzat deklaratu dira HAPOk ezarritako erabilera eta eraikuntza araubidera egokitzen ez diren eraikinak, instalazioak eta erabilerak, hots, Plan Partzialeko E dokumentuko I.3 planoan (Gainjarria eta antolaketa kanpoko eraikinak) identifikatuta daudenak.

1.2.6 artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko behar diren obra proiektuak zehazteko araubidea.

Alorrean aurreikusitako urbanizazio lanek hirigintza izapidetza behar duen urbanizazio proiektua behar dute –Lurzoruaren Legearen 194. artikulua–, lau fase desberdin jasoko dituen, bat jardun unitate bakoitzeko.

Gauzatze eta finkatze betebeharrak era independentean zehaztuko dira jardun unitate bakoitzarentzat.

### 1.2.7 artikulua. Partzelazio baldintzak.

Plan Partzialak 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 eta 12 lurzatiak mugatzen ditu; lurzati horiek 0.2 planoan (Lurzati eraikigarriak) identifikatuta daude.

Izaera orokorrean, eta desjabetze jardueren ondorio diren haiek alde batera utzi gabe, antolatutako eremuko finken partzelazio edo banaketek, aurretik, dagokien udal lizentzia lortzeko betebeharra dute. Lizentzia hori jarraian aipatzen diren zatitzeko irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokituko beharko da.

a) ez dira onartuko emaitza gisa 500 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten finkak ematen dituen banaketa edo zatiketarik.

b) dena den, jatorrizko finkaren azalera ez da 500 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izango.

c) baimendutako eraikinak, erabilera eta jarduerak ezartzeko, Plan Partzialek eskatzen den gutxieneko lurzati jaritzeko baldintza bete beharko da. Lurzati hori, ondorio guztietarako –erregistroari dagokionez, etab.–, aipatutako eraikuntza eta erabileretara lotuta geratuko da.

1.2.8 artikulua. Bizitoki erabilerako lurzatiaren eraikuntza lizentziak eskatzeko epeak.

Bizitoki erabilerako eraikinak egiteko lizentzien eskaera, proiektu honetako D dokumentuan (Antolaketa eta kudeaketa jarraibideen azterlana) ezarritako epeei jarraituz egingo da.

### 1.2.9 artikulua. Lurzatiaren arteko zortasunak.

Zortasunei buruz Ormaiztegi HAPOk araututakoa alde batera utzi gabe, berariaz, kontuan hartu behar da:

1. Lurzati eraikigarrietako sotoetarako sarbideek inguruko «lurzatiaren» aldeko zortasunak izango dituzte, beharrezkoak badira Plan Partzial honen aurreikuspenak betetzeko, instalazioei eta ibilgailuak zein oinezkoak bide publikotik garajeetara sartzeko bideei dagokienez.

2. Zortasun horiek birpartzelatzeko proiektuan ezarriko dira, edo, bestela, lurzati desberdinak okupatzen dituzten erai-

### Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Para la ejecución del Sector 7 Antonene se definen las Unidades de Ejecución 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4 que se ejecutará por el sistema de concertación.

Artículo 1.2.4. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización de interés para el Sector 7 Antonene se ajustarán a lo establecido en el Documento C. Estudio Económico-Financiero del presente Plan Parcial.

Artículo 1.2.5. 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 P.G.O.U del municipio de Ormaiztegui, los cuales se identifican en el plano I.3. Superpuesto y edificios fuera de ordenación del documento E Planos del presente Plan Parcial.

Artículo 1.2.6. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la ejecución de la urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el Sector serán objeto de un Proyecto de Urbanización sujeto a tramitación urbanística –Artículo 194 de la Ley del Suelo–, que comprenderá cuatro fases diferenciadas, una por cada unidad de ejecución.

Las obligaciones de ejecución y fianzamientos se determinará independientemente para cada unidad de ejecución.

Artículo 1.2.7. Condiciones de parcelación.

16. El presente Plan Parcial delimita las Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 las cuales quedan identificadas en el plano 0.2 Parcelas edificables.

Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en el ámbito ordenado estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones que se citan a continuación.

a) No se admitirá segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado fincas con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.

b) De cualquier manera, la finca matriz no quedará con una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.

c) La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida desde este Plan Parcial. Dicha parcela quedará a todos los efectos, –registrales, etc.– vinculada a las citadas edificaciones y usos.

Artículo 1.2.8. Plazos para la solicitud de licencias de Edificación en las parcelas de Uso residencial.

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de Uso Residencial se ajustará a los plazos establecidos en el «Documento D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión» del presente proyecto.

Artículo 1.2.9. Servidumbres entre parcelas.

Sin perjuicio de la regulación que el PGOU de Ormaiztegui dispone referente a las servidumbres, deberá tenerse en consideración expresamente, que:

1. Los accesos a los sótanos de las parcelas edificables quedarán sometidas a las servidumbres, a favor de las «parcelas» colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones del presente Plan Parcial con relación a instalaciones y a accesos de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes previstos en las mismas.

2. Las citadas «servidumbres» se establecerán en el «proyecto de reparcelación», o, en su defecto, como requisito previo

kinen lehen erabilerako lizentzia eman aurreko baldintza gisa, ukitutako finken jabetza eskriturretan inskribatuko direlarik.

3. Halaber, ukitutako espazioen erabilerako, garbiketarako eta zaintzarako erregelamendu bat egingo da, zeina eskritura publikoan jasoko baita, eta, aipatutako jabetza eskrituran inskribatuko da eranskin modura.

#### 1.2.10 artikulua. Plangintza iraunkorrerako baldintzak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 79.2 artikuluan ezarritako baldintzak beteko dira. Baldintza horien arabera, 160 zuhaitz landatzea aurreikusitako behar da, edo, zuhaitz kopuru hori eremuaren barnean kontserbatzea.

#### 1.2.11 artikulua. Xehetasun azterketak.

Xehetasun azterlanei buruz HAPOk 15. artikuluan xedatutakoarekin bat etorrita:

a) xehetasun azterlanak formulatzea justifikatuta egongo da goragoko mailako plangintzan aurreikusitako eraikuntzen konfigurazio fisikoa edo urbanizazioaren antolaketa aldatzen bada, hirigintzako legedian eta proiektu honetan ezarritako mugen barruan eta baldintzetan.

b) formulazio hori nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoen sestrak edo erabilera publikoko zortasunaren menpe dauden lurzati eraikigarrien zatiak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lurzati horien edo beste batzuen antolaketa baldintzak aldatzen dituzenean, horien garapena plangintzak ezarritakoaren arabera bideraezin bihurtuz, baita jabetza publikoko espazioetan garajeetara sartzeko arropalak aldatzeko edo berriak irekitzeko ere.

c) plangintza figura horren bidez ezingo dira zehaztu plangintza orokorraren, partzialaren edo bereziaren berezko zehaztapenak, aurrez maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Horrela, ez da bidezkoa izango inola ere horiek formulatzea plan orokor honek gauzatzearen aurreko plangintza partziala edo berezia formulatzeko betebeharra ezartzen dien lurraldeetan, baldintza hori bete gabe.

d) eraikuntzen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa zehaztean edo berregokitzean, goragoko mailako plangintzak ezarritako kalifikazio xehatua osatu ahalko dute.

e) xehetasun azterlanek ezingo dute inola ere zehaztapen loteslerik eduki plangintza gauzatzearen araubideari buruzkorik -kudeaketa sistemak eta abar aplikatzea-, gauzatze etapei edo epeei buruzkorik, edo hirigintza esku-hartzeko baten eragina jasandakoek urbanizazio prozesuaren kostuen finantzaketa betebeharrei buruzkorik.

### BIGARREN TITULUA

#### ERAIKIGARRI DIREN «ERABILERA XEHATUKO EREMUETAN» APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZAKO, ERABILERAKO ETA GAUZATZEKO ORDENANTZA BEREZIAK

2.1. artikulua. Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorraren ordenantzak aplikatzeko baldintzak, eraikuntza, erabileraketa eta tratamendu estetikoari buruzkoak.

Dokumentazio honetan zehaztu ez den guztirako, Ormaiztegiko Plan Orokorrerako bosgarren tituluan (lurzoruaren eta eraikuntzaren erabilerako ordenantza orokorrak) xedatutakoa beteko da.

2.2. artikulua. Bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia. 1. lurzatia.

1. lurzatia planoan adierazita dago.

al otorgamiento de «licencia de primera utilización» de las edificaciones que ocupen las diferentes «parcelas», inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

3. Asimismo, se deberá formalizar un reglamento de uso, limpieza, y, conservación, de los espacios afectados, el cual será elevado a escritura pública, y, se inscribirá como anejo en las citadas escrituras de propiedad.

#### Artículo 1.2.10. Requisitos de Planeamiento Sostenible.

Se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo. Este requisito obliga a prever la plantación de 160 árboles o a su conservación en el interior del ámbito.

#### Artículo 1.2.11. Estudios de Detalle.

En consonancia con lo dispuesto en el art.15 del PGOU respecto a los estudios de Detalle:

a) La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

b) Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

c) No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este Plan General establece la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

d) Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación por menorizada establecida por el planeamiento de rango superior.

e) Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento -aplicación de sistemas de gestión, etc-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

### TÍTULO SEGUNDO

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS «ZONAS DE USO PORMENORIZADO» EDIFICABLES

Artículo 2.1. Condiciones de aplicación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi referente a la edificación, uso y tratamiento estético.

Para todo lo no especificado en la presente documentación, se estará a lo estipulado en el título quinto del Plan General de Ormaiztegi, Ordenanzas Generales del uso del suelo y edificación.

Artículo 2.2. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 1.

Se referencia en el Plano Parcela 1.

2.3. artikulua. Bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia. 2. lurzatia.

2. lurzatia planoan adierazita dago.

2.4. artikulua. Bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia. 3. lurzatia.

3. lurzatia planoan adierazita dago.

2.5. artikulua. Bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia. 4. lurzatia.

4. lurzatia planoan adierazita dago.

2.6. artikulua. Bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia. 5. lurzatia.

5. lurzatia planoan adierazita dago.

2.7. artikulua. Bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia. 6. lurzatia.

6. lurzatia planoan adierazita dago.

2.8. artikulua. Bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia. 7. lurzatia.

7. lurzatia planoan adierazita dago.

2.9. artikulua. Bizitoki lurzatiaren ordenantza berezia. 8., 9., 10., 11. eta 12. bi familiako lurzatiak.

Bi familiako 8., 9., 10., 11. eta 12. lurzatiaren planoan adierazita dago.

2.10. artikulua. Ekipamendu publikoko lurzatiaren ordenantza berezia. F1 lurzatia.

\* Lurzatiaren hirigintzako fitxek parametro batzuk ezartzen dituzte eraikinen baldintza bolumetrikoak modu formalean zehazteko.

Artículo 2.3. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 2.

Se referencia en el Plano Parcela 2.

Artículo 2.4. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 3.

Se referencia en el Plano Parcela 3.

Artículo 2.5. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 4.

Se referencia en el Plano Parcela 4.

Artículo 2.6. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 5.

Se referencia en el Plano Parcela 5.

Artículo 2.7. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 6.

Se referencia en el Plano Parcela 6.

Artículo 2.8. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 7.

Se referencia en el Plano Parcela 7.

Artículo 2.9. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcelas bifamiliares 8, 9, 10, 11 y 12.

Se referencia en el Plano Parcelas bifamiliares 8, 9, 10, 11 y 12.

Artículo 2.10. Ordenanza Particular referente a la Parcela Equipamiento público. Parcela F1.

\* Las fichas urbanísticas de las diferentes parcelas establecen una serie de parámetros para la definición formal de las condiciones volumétricas de las distintas edificaciones.





















