

## 5. DOCUMENTO E: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

### 5.1. TITULO PRELIMINAR

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

##### Artículo 1. Ambito de intervención

El ámbito de intervención del presente proyecto es el Sector 19 "Iraierrota", ~~definido como Sector para el desarrollo~~ de planeamiento 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 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



2018 URT. ENE. 18

Agiri honek dagokion ebazpenean ezarritako baldintzak betetzen ditu, eta hortaz kautolu egiten dugu; gero datako zuzemena egiteko aginduari jarraituz.

El presente documento cumple las condiciones establecidas en la correspondiente resolución, por lo que se procede a su autenticación en virtud de la Orden de Diligenciación de la fecha arriba indicada.

Donostia /  
San Sebastián,

2018 URT. ENE. 24

Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero  
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.  
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

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

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 Ormaiztegui.

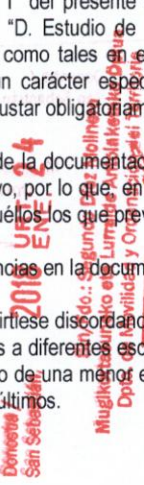
Así, el régimen específico de uso y edificación aplicable a cada una de ellas se establece por la aplicación de las siguientes determinaciones:

- 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



**Ormaiztegiako 19. Sektoreko (Irai Errota) Plan Partziala.**  
2017ko abenduaren 26ko Osoko Bilkuran  
Udalbatzak onartuta,  
2017/11/09ko Foru Araua beteaz.

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. 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



Donostia /  
San Sebastián,

2018 URT. ENF. 24

Sin/Fdo.: Segunio Díez Molinero  
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.  
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

## 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 m2(t), de los que 38.590 m2(t) se corresponden con las parcelas de uso industrial y 1.200 m2(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.

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.

**Ormaiztegiko 19. Sektoreko (Irri Errota) Plan Partziala.**

2017ko abenduaren 26ko Osoko Bilkuran

Udalbatzak onartuta,

2017/11/09ko Foru Araua beteaz.



Gipuzkoako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa

2018 URT. 18

Agiri honek dagokion ezaizpenen ezarritako baldintzak oetotzen ditu, eta hortaz kautolu egiten du goiko datako zuzemenak egiteko aginduari jarraituz.

El presente documento cumple las condiciones establecidas en la correspondiente resolución, por lo que se procede a su autenticación en virtud de la Orden de Diligenciación de la fecha arriba indicada.

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) 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° 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".

**Ormaiztegiko 19. Sektoreko (Irri Errota) Plan Partziala.**

2017ko abenduaren 26ko Osoko Bilkuran

Udalbatzak onartuta,

2017/11/09ko Foru Araua beteaz.



Gipuzkoako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa

2018 URT. 18

Agiri honek dagokion ebazpenen ezarritako baldintzak betezen dituzten baldintza-lanetan, edo horien ondorioz, beren jarduerak egiteko, behar diren erabakien erabakia hartu behar du. El presente documento cumple las condiciones establecidas en la correspondiente resolución, por lo que se concede a su autenticación en virtud de la Orden de Diligenciamiento de la fecha arriba indicada.

- 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) Nº 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: 300m<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) Nº máximo de Plantas\*: PB + Entreplanta
  - f) Ocupación en planta de parcela privada: 0,99 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - 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.

**Ormaiztegiko 19. Sektoreko (Irai Errota) Plan Partziala.**

2017ko abenduaren 26ko Osoko Bilkuran

Udalbatzak onartuta,

2017/11/09ko Foru Araua beteaz.

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>



Gipuzkoako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa

2018 URT. 18  
ENE. 18

Agiri honek dagokion ebazpenen  
zarritako baldintzak betetzen ditu,  
eta hortaz kautotu egiten dugu goiko  
datako zuzemena egiteko aginduari  
jarraituz.

El presente documento cumple las  
condiciones establecidas en la  
correspondiente resolución, por lo que  
se procede a su autenticación en virtud  
de la Orden de Diligenciación de la  
fecha arriba indicada.

Donostia /  
San Sebastián,

2018 URT. 24  
ENE. 24

Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero  
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.  
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

**Ormaiztegiko 19. Sektoreko (Irai Errota) Plan Partziala.**

2017ko abenduaren 26ko Osoko Bilkuran

Udalbatzak onartuta,

2017/11/09ko Foru Araua beteaz.

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) Altura de Edificación: 10 m
- e) Nº 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.

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2015,  
adaptado a las Modificaciones exigidas por la  
Orden Foral de 9 de noviembre de 2017  
(BOG nº 221 de 20 noviembre 2017)

Fdo.:

Miguel Salaverria Monfort (Ingeniero de Caminos)

Joaquín Zubiria Sautu (Arquitecto)

Tomás A. Mingot (Abogado)



Donostia /  
San Sebastián,

2018 URT. ENE. 24

Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero  
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolatetako Dptua.  
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio