



GHI-078/17-P06

**MUGIKORTASUNEO ETA LURRALDE
ANTOLAKETAKO FORU
DIPUTATUAREN 2017ko AZAROAREN
9ko 146/2017 FORU AGINDUA,
ORMAIZTEGIKO IRAI ERROTA 19.
ALORRAREN PLAN PARTZIALA BEHIN
BETIKO ONARTZEKO.**

Udal izapideak egin ondoren, Aldundira bidali da, behin betiko onartzeko, espediente hau: **Sprilur SA sozietateak sustatutako Ormaiztegi Irai Errota 19. alorraren plan partziala.**

Haren xedea da Irai Errota 19. alorraren antolaketa xehatua zehaztea, 2011ko otsailaren 1ean behin betiko onartutako Ormaiztegi Hiri Antolaketa Plan Orokorrean ezarritako aurreikuspenak aplikatuta. Eremu horri, zeina baitago Estanda ibaiaren ertzetan, eta zeinak neurtzen baititu 81.155 m², 39.790 m² hirigintza eraikigarritasuna esleitzen zaio, eta baita 27.673 metro karratuko gehienezko okupazio bat ere. Bertara sartzeko GI-632 errepidearekin zuzenean lotzen duen biribilgunea erabiliko da.

Zonakatze xehatua hau da: 50.416 m² industria lurzati pribatuetarako (B.1); 5.208 m² hiri bideen sistema lokalerako (D.1.4); 1.530 m² espaloietarako eta oinezkoentzako eremuetarako (D.1.6); 1.008 m² aparkalekuetarako (D.1.7); 17.569 m² espazio libreen sistema lokalerako (E.1.4); 400 m² komunitate-ekipamendu pribaturako (F.1); 1.844 m² kirol ekipamendurako (F.3); eta 106 m² zerbitzu-ekipamenduetarako (G). Aparkalekuen zuzkidurarako 398 plaza ezartzen dira (bat solairu eraikiko 100 m² bakoitzeko); horietako 313 B.1/A lurzatian joango dira, eta gainerako 85ak, berriz, sarbide publikoko bide sarean.

Antolatutako eraikigarritasuna 39.790 m²-

**ORDEN FORAL 146/2017, DE 9 DE
NOVIEMBRE, DE LA DIPUTADA FORAL
DE MOVILIDAD Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DE APROBACION
DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 19 "IRAI ERROTA" DE
ORMAIZTEGI.**

Tras su tramitación municipal, se remite a esta Diputación para su aprobación definitiva el expediente del **Plan Parcial del Sector 19 "Irai Errota" de Ormaiztegi, promovido por Sprilur, S.A.**

Su objeto es definir la ordenación pormenorizada del Sector 19 "Irai Errota" en aplicación de las previsiones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, aprobado definitivamente el 1 de febrero de 2011. A este ámbito, situado en los márgenes del río Estanda y cuya superficie es de 81.155 m², se le asigna una edificabilidad urbanística de 39.790 m², así como una ocupación máxima de 27.673 metros cuadrados. El acceso rodado al mismo se resuelve desde la glorieta que enlaza directamente con la carretera GI-632.

La zonificación pormenorizada es la siguiente: 50.416 m² de parcelas industriales privadas (B.1), 5.208 m² de sistema local de vías urbanas (D.1.4), 1.530 m² de aceras y áreas peatonales (D.1.6), 1.008 m² de aparcamiento (D.1.7), 17.569 m² de sistema local de espacios libres (E.1.4), 400 m² de equipamiento comunitario privado (F.1), 1.844 m² de equipamiento deportivo (F.3) y 106 m² de infraestructuras de servicios (G). La dotación de aparcamientos es de 398 plazas (una por cada 100 m² de techo edificado), de las cuales 313 se sitúan en el interior de la parcela B.1/A y las 85 plazas restantes en la red viaria de acceso público.

La edificabilidad ordenada alcanza los



GHI-078/17-P06

koa izango da (38.590 m²t industria lurzatietan eta 1.200 m²t komunitate-ekipamenduan), okupazioa, bestalde, 27.673 m² –koa izango da (27.273 m² industria lurzatietan eta 400 m² komunitate-ekipamenduan).

Era berean, ezartzen da jabari eta erabilera publikoko lurzorua zaintza eta kontserbazioa alorraren jabeei dagokiela; eta, horretarako, zaintzako hirigintza erakundea eratu behar dute.

Alorra kudeatzeko, jarduera integratu gisa, jarduera unitate bakar bat proposatzen da, plangintzaren zehaztapen bat izan gabe; hortaz, hura aldatu egin daiteke urbanizatzeko jarduera programaren bidez.

Alkatetzaren 2016ko apirilaren 26ko Ebazpenaz, hasierako onarpena eman zitzaion planari, eta jasota geratu zen beste bi ebazpenez, 2007an eta 2013an, hurrenez hurren, hasierako onarpena eman zitzaioala plan partzialari.

Plana jendaurrean ikusgai egon zen denboran alegazio bakar bat aurkeztu zen, eta baita ur eta errepide arloko aldeko alorreko txosten batzuk ere.

Udal Batzarrak behin-behinekoz onartu zuen plana 2017ko uztailaren 17an, aurkeztutako alegazioa onartu ondoren.

Bestalde, 2017ko irailaren 13an jaso zen espedientea Foru Aldundian.

Plan partzialaren inguruko txostena egin dute Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuko zerbitzu teknikoek, eta ohartarazpena egin dute gai hauetan:

39.790 m²t (38.590 m²t en parcelas industriales y 1.200 m²t de equipamiento comunitario) y la ocupación 27.673 m² (27.273 m² en parcelas industriales y 400 m² de equipamiento comunitario).

También se establece que la conservación y mantenimiento del suelo de dominio y uso público corresponderá al conjunto de propietarios del Sector, que, a tal efecto, deberán constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación.

Para la gestión del sector, como actuación integrada, se plantea una única unidad de ejecución, no siendo esta una determinación de planeamiento por lo cual podrá ser modificada a través del Programa de Actuación Urbanizadora.

Por resolución de Alcaldía, de 26 de abril de 2016, se procedió a la aprobación inicial del plan, haciendo constar que anteriormente, en los años 2007 y 2013, se habían adoptado otras dos resoluciones para la aprobación inicial del Plan Parcial.

En el periodo de información pública se presenta una única alegación y diversos informes sectoriales, de carácter favorable, en materia de aguas y carreteras.

En sesión plenaria celebrada el 17 de julio de 2017 se procedió a la aprobación provisional del plan, previa estimación de la alegación presentada.

Con fecha 13 de setiembre de 2017 se registra de entrada el expediente de referencia en esta Diputación Foral.

El plan parcial ha sido informado por los servicios técnicos del Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, advirtiendo de las cuestiones siguientes:



GHI-078/17-P06

a) zonakatze xehatua zuzena eta osoa izateko, bertan jaso behar da ibai ibilguen sistema orokorraren azalera.

b) O-06.3 planoan islatutako eremuaren mugaketarekin eta *biribilgunearrekiko lotunaren irtenbideetan* grafiatutakoarekin bat etorrita, *hasierako lotura* izeneko burutzeko esku-hartu beharko litzateke 19. alorraren ipar-ekialdeko ertzean mugakide den Zelaikoa A-18 arearen (teileria zaharra) jabari eta erabilera publikoko azalera txiki batean.

Halaber, txostenean akats batzuk zerrendatzen dira:

- Ez da zuzena O-04 «espazio libreak» gisa titulaztea; izan ere, benetan, plano horretan islatzen dena ez dira espazio libreak bakarrik, «jabari eta erabilera publikoko espazio» guztiak baizik.

-Hirigintzako arauen 5. artikuluan, kalifikazio xehatua sistematizatzean, akats bat tarteko, adierazi gabe geratu da Hiri bideak D.1.4 eremuaren aipamena.

-6.1.3 puntuaren taulan, B.1/B2 lurzatian 1.700 m² okupatzen direla oinplanoan esaten duen lekuan, 1.707 m² okupatzen direla esan behar du.

-6.1.4 puntuaren azken taulan, espazio libreen eta ekipamenduen lokal publikoen zuzkidurako 27.559 m² gordetzen direla esaten den lekuan, 27.159 m² gordetzen direla esan behar du.

Hori guztia Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusiak balioetsi du, eta uste du behin betiko onartu behar direla plan partzialean zehaztutako eraikitze arauak, bete egiten baitituzte Ormaiztegi Hiri Antolaketako Arauetako zehaztapenak, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2011ko apirilaren 19an argitaratutako araudiaren arabera.

a) Para que la zonificación pormenorizada sea correcta y completa se debe incorporar a la misma la superficie correspondiente al sistema (general) de cauces fluviales.

b) De acuerdo con la delimitación del ámbito y con lo grafiado en las *“soluciones de enlace con la rotonda”*, reflejadas en el plano O-06.3, también para ejecutar el denominado *“enlace inicial”* habría que intervenir en una pequeña superficie (de dominio y uso público) del Área A-18 *“Zelaikoa”*, antigua Tejería, colindante con el Sector 19 por su borde noreste.

Asimismo, en el informe se enumeran algunos errores que son los siguientes:

- No es correcto titular el plano O-04 como *“Espacios Libres”* ya que, en realidad, lo que se refleja en dicho plano no son únicamente los espacios libres sino todos los *“Espacios de dominio y uso público”*.

-En el artículo 5 de las Normas Urbanísticas, al sistematizar la calificación pormenorizada se ha omitido, por error, la referencia a la zona D.1.4 *“Vías Urbanas”*.

-En el cuadro del punto 6.1.3, donde dice ocupación en planta de la parcela B.1/B2 1.700 m², debe decir 1.707 m².

-En el cuadro final del punto 6.1.4, donde dice *“reserva (de) dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos”* 27.559 m², debe decir 27.159 m².

Lo anterior ha sido valorado por la Dirección General de Ordenación Territorial, que considera procedente otorgar la aprobación definitiva a las reglas de edificación definidas en este plan parcial, el cual cumple con las determinaciones de Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, conforme a la normativa publicada en el



GHI-078/17-P06

Gainerakoan, ohartarazten da, ezen zuzendu egin behar direla lehenago aipatutako gabeziak eta akatsak; horretarako, beharrezko dokumentazioa aurkeztu behar da plana argitaratu ahal izateko.

Hori guztia kontuan izanik, niri emandako ahalmenak erabiliz, eta aplikagarria den legeria ikusita, honako hau

XEDATZEN DUT

Behin betiko onartzea **Ormaiztegiko Irai Errota 19. alorraren plan partziala, Sprilur SA sozietateak sustatutakoa**, Udal Batzarrak 2017ko uztailaren 17an onartutako dokumentuaren arabera.

Behin betiko onarpena ematen da foru agindu honen azalpen zatian adierazitako gabeziak eta akatsak zuzenduta; horretarako, zuzendutako dokumentazioa aurkeztu behar da planaren araudia argitaratu aurretik.

Foru agindu hau behin betikoa da, eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, interesdunak **ADMINISTRAZIOAREKIKO AUZI ERREKURTSOA** aurkez dezake Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzien Salan, **BI HILABETEKO EPEAN**, erabaki hau argitaratu, edo, kasu bada, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatua /
La diputada foral de Movilidad y Ordenación del Territorio

Sin./Fdo: María Soledad Garmendia Beloqui



Boletín Oficial de Gipuzkoa del día 19 de abril de 2011.

Por lo demás, se advierte que es preciso subsanar las deficiencias y corregir los errores anteriormente señalados y por ello, habrá que aportar la documentación necesaria como paso previo a su publicación.

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

DISPONGO

Aprobar definitivamente el **Plan Parcial del Sector 19 "Irai Errota"** de Ormaiztegi, promovido por Sprilur, S.A., según documento aprobado por el pleno municipal el 17 de julio de 2017.

La aprobación definitiva se otorga con la subsanación de las deficiencias y corrección de errores señalada en la parte expositiva de la presente Orden Foral, debiéndose aportar la correspondiente documentación antes de publicar la normativa del plan.

La presente Orden Foral es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra ella **RECURSO CONTENCIOSO-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 publicación o, en su caso, notificación.