

## **B.- ORDENANZAS REGULADORAS**

### **INDICE:**

#### **TITULO 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

#### **TITULO 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  
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 TRAMIENTO 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

## TITULO 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 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 ECONOMICO-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 "**O.3. Zonificación Pormenorizada**" del Documento E. Planos.

###### 2. 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 Plan General del Municipio de Ormaiztegi 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" <sup>(1)</sup>

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 Ormaiztegi, le son de aplicación las condiciones de asignación del Aprovechamiento Urbanístico establecidas la Norma Particular del Sector 7 Antonene.

### 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 Ormaiztegi, 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 afianzamientos se determinará independientemente para cada unidad de ejecución.

#### **Artículo 1.2.7. Condiciones de parcelación.**

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 **O.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 ORMAIZTEGI 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 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.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "7. ANTONENE" DE ORMAIZTEGI  
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**FIARK ARQUITECTOS S.L.P.  
IMANOL ZABALA – ABOGADO**

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 pormenorizada 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

**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.