

**GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA****MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE  
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA**

*Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa, «Sagasti» 31 HAA eremuari dagokiona. (GHI-029/21-P03-A).*

Foru Aldundi honetako Diputatuen Kontseiluak, 2021eko ekainaren 22ko batzaraldian, honako erabaki hau hartu zuen:

«Udal izapideak egin ondoren, Lezoko Udalak Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean «Sagasti» 31 HAA eremua aldatzeko espedienteak aurkeztu du Foru Aldundian, behin betiko onesteko.

Indarrean dagoen Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera (2011ko azaroaren 8an onetsi zen haren testu bategina), «Sagasti» 31 HAA eremuak 151.377 m<sup>2</sup>-ko azalera du, hiri-lurzoru gisa sailkatuta dago, eta zatirik handiena honela kalifikatuta dago: «AE.1 Zona. Jarduera ekonomikoak. Industria-lurzorua»; eremu horren eraikigarritasuna planaren testu bategina onestean finkatzen zen baldin eta zegokion baimena eskuratua bazuen.

Orain planteatzen den aldaketaren xedea da Disolare, SL enpresari atxikitako industria-erabilerako lurzatiaren egikaritutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza baliozkotzea, non Grupo Amcor Flexibles Hispania, SL-k garatzen baitu bere jarduerak. Zehazki, espedienteak «Sagasti» 31 HAA eremuaren hirigintza-fitxan «Disolare lurzati»-ri buruzko zehaztapen bat sartzen du, zeinaren bidez bere industria-eraikigarritasunaren gehikuntza esleitzen baitzaio (990 m<sup>2</sup> (t)); hori da, hain zuzen, zegoen pabiloiari 2003an atxiki zitzaion eraikuntzaren azalera. Era berean, dokumentuak adierazitako lurzatiaren antolamendu xehatua definitzen du, eraikuntzaren profila eta altuera finkatuz, eta ez da beste aldaketarik aurreikusten arearen hirigintza-antolamenduan.

Lezoko Udalak espedienteak izapidetzeari ekin zion, ingurumeneko organoari planaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egiteko eskatuz, eta Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiak, 2019ko abuztuaren 1ean, ingurumen-txosten estrategikoa egin zuen, eta bertan adierazi zuen planak ez zuela ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntik behar, ez duelako eragin negatibo nabarmenik ingurumenean.

Lezoko Udalak, Ingurumeneko organoaren erantzuna jaso ondoren, udalbatzaren 2020ko maiatzaren 28ko erabaki baten bidez hasierako onespina eman zion 2019ko abenduaren dokumentuari, baldintza batzuk jarrita. Jendaurreko informazio aldiaren ez zen alegaziorik aurkeztu.

Geroago, Lezoko Udalak, 2020ko irailaren 24ko osoko bilkuran, erabaki zuen behin-behineko onespina ematea planari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari bidaltzea. Batzorde horrek, abenduaren 16an egindako 5/2020 bilkuran, espedientearen aldeko txostena egin zuen, eta eranskin gisa URA-Uraren Euskal Agentziaren eta Gobernuaren Arabako Ordezkariordeztako Sustapen Atalaren txostenak bidali zituen. Azken horiek adierazi zuen beharrezkoa zela Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak txostena egitea.

**DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA****DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

*Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo relativa al ámbito A.O.U. 31 «Sagasti». (GHI-029/21-P03-A).*

El Consejo de Gobierno Foral de esta Diputación Foral, en su reunión de 22 de junio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

«Previa su tramitación municipal, el Ayuntamiento de Lezo presenta ante esta Diputación Foral, para su aprobación definitiva, el expediente de «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito A.O.U. 31 «Sagasti».

De acuerdo con lo establecido en el Plan General vigente, cuyo Texto Refundido fue aprobado el 8 de noviembre de 2011, el área A.O.U. 31 «Sagasti» dispone de una superficie de 151.377 m<sup>2</sup>, se clasifica como suelo urbano y se califica en su mayor parte como «Zona AE.1. Actividades económicas. Suelo industrial», para la que se consolidaba la edificabilidad existente en el momento de su aprobación siempre que hubiera sido objeto de la correspondiente autorización.

La modificación que ahora se plantea tiene por objeto validar el incremento de edificabilidad urbanística ejecutado en la parcela de uso industrial adscrita a la empresa Disolare, S.L., en la que desarrolla su actividad el Grupo Amcor Flexibles Hispania, S.L. En concreto, el expediente introduce en la ficha urbanística del ámbito A.O.U. 31 «Sagasti» una precisión relativa a la «Parcela Disolare» mediante la que se le atribuye un incremento de su edificabilidad urbanística industrial de 990 m<sup>2</sup>(t), que se corresponde con la superficie de la edificación que, en el año 2003, fue anexada al pabellón preexistente. Asimismo, el documento define la ordenación pormenorizada de la referida parcela, consolidando el perfil y altura de la edificación, no contemplándose otras alteraciones en la ordenación urbanística del área.

Iniciada por el Ayuntamiento de Lezo la tramitación del expediente con la solicitud al órgano ambiental de la práctica de la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan, ésta concluyó con la emisión por la Dirección General de Medio Ambiente del informe ambiental estratégico de fecha 1 de agosto de 2019 en el que se señaló que el plan no estaba sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria por no suponer efectos negativos significativos sobre el medio ambiente.

Una vez recibida en el Ayuntamiento de Lezo la respuesta del órgano ambiental se procedió por acuerdo plenario de 28 de mayo de 2020 a la aprobación inicial con condiciones del documento de fecha diciembre 2019, sin que se presentaran alegaciones en el período de información pública.

Posteriormente el Ayuntamiento de Lezo acordó, en sesión plenaria de 24 de septiembre de 2020, aprobar provisionalmente el plan y remitirlo a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la cual, en sesión 5/2020 celebrada el 16 de diciembre, informó favorablemente el expediente remitiéndose como anexos los informes de URA-Agencia Vasca del Agua y del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en Álava, indicándose por ésta última la necesidad de someter el documento a informe de la Dirección General de Aviación Civil.

Lezoko Udalak dagokion eskaera egin ondoren, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak, 2021eko martxoaren 22ko txostenean, adierazi zuen aldaketaren xede den eremu osoa Donostiako Aireportuari dagozkion zortasun aeronautikoen eremuan dagoela; ondorioz, hirigintza-plangintzak, alde batetik, jaso behar du haren eranskin gisa erantsi den plano, zeinean afekzio horiek jasotzen baitira, eta, bestetik, adierazi behar du aldaketak ahalbidetzen dituen proposatutako eraikuntzek edo objektu finkoek ez dituztela zortasunek finkatutako altuera zehatzak gainditu behar.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertu ondoren, egokitzat jo du, eta lortu nahi diren helburuekin bat datorrela uste du. Ondorioz, egokitzat jotzen da behin betiko onestea eta argitaratzeko agintzen da. Hala ere, ohartarazi behar da Sustapen Ministerioko Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren txostenean egindako ohar orokor eta partikularrak bete behar direla.

Horiek horrela, aplikatzekoa den legeria ikusita, Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposatuta eta gaiaz hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak,

#### ERABAKITZEN DU

Behin betiko onestea «Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa, «Sagasti» 31 HAA eremuari dagokiona», 2019ko abenduak dokumentuaren arabera eta Sustapen Ministerioko Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren 2021eko martxoaren 22ko txostenetik eratorzen diren eta erabaki honen azalpen zatian jasota dauden zortasun aeronautikoen arloko ohartarazpenekin.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.»

I. eranskina: 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, Ingurumen-ebaluazioari buruzkoak, 32 artikuluan ezarritako publikitate baldintzak betetzeko informazioa.

II. eranskina: Adierazitako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2021eko uztailaren 7a.—María Teresa Iribarren Goicochandia, idazkari teknikoa. (4779)

#### I. ERANSKINA

A) 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, Ingurumen-ebaluazioari buruzkoak, 32. artikuluan a) paragrafoan xedatutakoari jarraituz, jakinarazten da onetsitako plana eskuragarri dagoela helbide elektronikoa honetan:

[www.lezo.eus](http://www.lezo.eus).

B) Dokumentu honi dagokion ingurumen-txosten estrategikoa 2019ko abuztuaren 9ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen (151. zenbakian).

#### II. ERANSKINA

##### 1. «SAGASTI 31 HAE»AREN ARAU PARTIKULAR BERRIA

###### 1.1. Mugaketa eta azalera.

Eremua GI-2638 errepidearen iparraldean dago, Urrulloko lepotik bostehun metro ekialdera.

Gutxi gorabehera 151.377 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta haren mugak plano honetan jasota daude: II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen mugak.

Efectuada por el Ayuntamiento de Lezo la solicitud correspondiente, la Dirección General de Aviación Civil señaló en su informe de fecha 22 de marzo de 2021 que la totalidad del ámbito de la modificación se encuentra incluida en la zona de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián por lo que el planeamiento urbanístico deberá incorporar, por un lado, el plano que se adjunta como anexo al mismo y en el que se reflejan dichas afecciones, y por otro, una referencia a que las construcciones propuestas u objetos fijos que permite la presente modificación no deben sobrepasar las alturas determinadas por dichas servidumbres.

Analizado el contenido del documento por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se estima correcto y acorde con los objetivos perseguidos y, por lo tanto, se considera procedente su aprobación definitiva y se ordena su publicación, advirtiendo, no obstante, que se atenderán las observaciones generales y particulares realizadas en el informe la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

En consecuencia, este Consejo de Gobierno Foral, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio, y previa deliberación,

#### ACUERDA

Aprobar definitivamente la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo relativa al ámbito A.O.U. 31 «Sagasti», según documento de fecha diciembre 2019, con las advertencias en materia de servidumbres aeronáuticas derivadas del informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, de 22 de marzo de 2021, que se contienen en la parte expositiva del presente acuerdo.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.»

Anexo I: Información para dar cumplimiento a los requisitos de publicidad establecidos en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Anexo II: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 7 de julio de 2021.—La secretaria técnica, María Teresa Iribarren Goicochandia. (4779)

#### ANEXO I

A) De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) del artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se comunica que la dirección electrónica desde la que se va a acceder al plan aprobado es la siguiente:

[www.lezo.eus](http://www.lezo.eus).

B) El informe ambiental estratégico del presente documento se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 151 de 9 de agosto de 2019.

#### ANEXO II

##### 1. NUEVA NORMA PARTICULAR DEL «A.O.U.31 SAGASTI»

###### 1.1. Delimitación y superficie.

El ámbito se sitúa al norte de la carretera GI-2638 a quinientos metros al este del collado de Urrullo.

Tiene una superficie aproximada de 151.377 m<sup>2</sup> y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

Eremu horretan 4.915,00 metroko lurzati bat dago, zeina-  
ren jabari osoa Disolare SL merkataritza-sozietatearena baita;  
aldaketa honen 4. planoan jasota dago.

**1.2. Helburu orokorrak eta antolaketa-oinarrizko irizpi-  
deak.**

Oro har, proposatzen da eremuaren ezaugarri orokorrei eus-  
tea, bai lehendik dagoen eraikuntzari dagokionez, bai espazio  
libre publiko eta pribatuei eta industria-erabilerari dagokienez,  
hargatik eragotzi gabe, nolana ere, hurrengo paragrafoan azal-  
duko den salbuespena.

Salbuespena Disolaren lurzatiaren inguruko da: indus-  
tria-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza anto-  
latzen da; aurreikusitako eraikuntza dokumentu honetan finka-  
tutako eraikuntza-parametroetara egokituko da.

Toki nahikoa xedatuko da gaur egun dagoen bizikleta bidea  
(Errenteria-Lezo) Sagasti eremuan zehar igarota Gaintxurizketa-  
ko gainarekin lotuko duen trazatu berria egiteko.

**1.3. Hirigintza-egituraren araubidea.**

**1. Kalifikazio globala.**

Eremuaren zonakatzeko orokorra II.1.2 planoan (Zonakatzeko  
orokorra Hiri eremua) ezarritakoari egokituko zaio.

**1.1. AE.1. zona. Jarduera ekonomikoak. Industri erabilerak.  
Azalera: 148.477 m<sup>2</sup>.**

**A. Eraikuntzaren baldintza bereziak.**

**A.1. Hirigintza-eraikigarritasuna.**

**a) Disolare lurzatia.**

Hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egiten da, eraikuntzaren  
gaur egungo formaren arabera, baldin eta baimendua izan bada.

Horretaz gain, industriarako hirigintza-eraikigarritasunaren  
gehikuntza bat esleitzen zaio lurzatiari; zehazki, hasieran bai-  
mendutako nabeari 2003. urtean erantsi zitzaion eraikuntza-  
elementuaren inguratzailean gauzatutakoari dagokiona. Hirigin-  
tza-eraikigarritasun berri horren zenbatespena 990 m<sup>2</sup> (t) da.

**b) Eremuaren gainerako zatia.**

Eremuaren gainerako zatiaren eraikigarritasuna finkatu egi-  
ten da, eraikuntzaren gaur egungo formaren arabera, baimen-  
dua izan bada.

**A.2. Gehienezko solairu-kopurua:**

**a) Disolare lurzatia:**

Dagoen eraikinaren profila eta altuera gaur egun dituzten ezau-  
garriekin finkatzen dira.

**b) Eremuaren gainerako zatia.**

Dagoen eraikinaren profila eta altuera gaur egun dituzten ezau-  
garriekin finkatzen dira.

Area osoko solairuarten okupazio eta erabilerak arau sub-  
sidiarioen aldaketan ezarri ziren zehaztapenen arabera arautu-  
ko dira. Aldaketa hori 2004ko maiatzaren 4an onetsi zen behin  
betiko, eta plan honek baliozkotu egiten du.

**B. Erabilerak-baldintzak.**

**B.1. Orokorrak:**

**I.1 zona orokorrari dagozkionak:** plan honetako arau oroko-  
retan ezarrita daude.

**1.2. SGCV 1.1 zona. Udalarteko errepidea. Gutxi gorabehe-  
rako azalera: 1.000 m<sup>2</sup>.**

Eraikuntza eta erabilerak baldintzak hirigintzako arau oroko-  
rek zona horretarako ezartzen dituztenak izango dira.

En dicho ámbito existe una parcela de 4.915,00 metros de  
superficie, que pertenece en pleno dominio a la mercantil Diso-  
lare S.L., y que se grafía en el plano n.º 4 de esta Modificación.

**1.2. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.**

Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación,  
con carácter general se propone el mantenimiento de las carac-  
terísticas generales del ámbito tanto en lo referente a la edifica-  
ción existente como a los espacios libres públicos y privados y  
el uso industrial.

La citada salvedad está relacionada con la referida parcela  
de Disolare, en la que se ordena un incremento de edificabili-  
dad urbanística de uso industrial, de tal forma que la edificación  
prevista se adecuará a los parámetros edificatorios fijados en  
este mismo documento.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del  
nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente exis-  
tente (Errenteria-Lezo) con el alto de Gaintxurizketa, en su paso  
por el ámbito.

**1.3. Régimen urbanístico estructural.**

**1. Calificación global.**

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter  
normativo a lo establecido en el plano II.1.2. Zonificación Glo-  
bal: Área Urbana.

**1.1. Zona AE.1. Actividades económicas. Uso industrial.**

Superficie: 148.477 m<sup>2</sup>.

**A. Condiciones particulares de la edificación.**

**A.1. Edificabilidad urbanística.**

**a) Parcela Disolare.**

Se consolida la edificabilidad urbanística de acuerdo a la  
forma actual de la edificación, siempre que haya sido objeto de  
su correspondiente autorización.

Adicionalmente se atribuye a la parcela un incremento de  
edificabilidad urbanística industrial que se corresponde con la  
materializada en la envolvente del elemento constructivo anexa-  
do en el año 2003 a la nave inicialmente licenciada. Se estima  
esta nueva edificabilidad urbanística en 990 m<sup>2</sup> (t).

**b) Resto del ámbito.**

Se consolida la edificabilidad del resto del ámbito de acuer-  
do a la forma actual de la edificación siempre que haya sido ob-  
jeto de su correspondiente autorización.

**A.2. Número máximo de plantas:**

**a) Parcela Disolare:**

Se consolida el perfil y altura de la edificación existente en  
sus condiciones actuales.

**b) Resto del ámbito.**

Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones consoli-  
dadas en las condiciones existentes.

En la totalidad del Área, la ocupación y usos de las entre-  
plantas se regularán de acuerdo a las determinaciones estable-  
cidas en la Modificación de las NN.SS, en referencia a la ocupa-  
ción y usos de las entreplantas, aprobada definitivamente el 4  
de mayo de 2004, que este Plan valida.

**B. Condiciones de uso.**

**B.1. Generales:**

Las propias de la zona global I.1, establecidas en las Nor-  
mas Generales de este Plan.

**1.2. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana. Superficie aproxima-  
da: 1.000 m<sup>2</sup>.**

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas  
para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. SGCV 1.4 zona. Bidegorriak.  
Gutxi gorabeherako azalera: 1.900 m<sup>2</sup>.  
Eraikuntza eta erabilera baldintzak hirigintzako arau orokorrek eremu horretarako ezartzen dituztenak izango dira.

2. Hirigintzako sailkapena.  
Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapena.  
Eremuaren antolamendu xehatuaren araubidea plan orokor honek ezartzen duena da.

4. Egikaritzeko eta programatzeko araubide orokorra.  
a) Disolare lurzattia:  
Aurreikusten da lurzatiarako aurreikusitako antolamendua plan orokorrean zehaztutako denbora-eparean barruan egikaritzea.  
b) Eremuaren gainerako zatia:  
Zati horri dagokionez, ez da inolako aurreikuspenik ezartzen, eginda daudenak finkatu egiten baitira.

5. Tokiko sistemen sareari eta urbanizazioari buruzko baldintzak.  
Ez da baldintzarik ezartzen egituratzaile modura.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.  
Hirigintzako arau orokorren zarpigarren tituluan ondorio horietarako xedatuta dagoena beteko da.  
Ez da hautematen hirigintza-antolamenduari gainjartzen zaion baldintzatzailearik, eta eremuaren barruan ez da katalogatutako eraikinik sartzen.

1.4. *Hirigintza-antolamendu xehatuaren araubidea.*

1. Kalifikazio xehatua.  
Eremuaren zonakatze xehatua III.1 planoan (zonakatze xehatua) ezarrita dagoenari egokituiko zaio, izaera arauemailearekin.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.  
a) Disolare lurzattia.  
Lurzatiaren barruan sartzen diren lurzoruak finkatu gabeko lurzoru gisa sailkatzen dira.  
b) Eremuaren gainerako zatia.  
Eremuko gainerako lursail guztiak hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen dira.

3. Egikaritzeko araubidea.  
3.a. Partzelazio-baldintzak.  
Gaur egun dauden partzelazio-baldintzak finkatzen dira.

3.b. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.  
a) Disolare lurzattia.  
Dagoen eraikinaren profila eta altuera gaur egun dituzten ezaugarriekin finkatzen dira.  
b) Eremuaren gainerako zatia.  
Finkatutako eraikinen profila eta altuera gaur egun dituzten ezaugarriekin finkatzen dira.

Solairuarten okupazioak eta erabilerak arau subsidiarioen aldaketan solairuarten okupazioari eta erabilerari dagokienez ezarri ziren zehaztapenen arabera arautuko dira. Aldaketa hori 2004ko maiatzaren 4an onetsi zen behin betiko, eta Plan Orokorrak baliozkotu egiten du.

3.c. Erabilera-baldintza bereziak.  
Erabilera-baldintzak hauek dira: indarrean dagoen hiri-antolamenduko plan orokorrak eremuko azpizona xehatu bakoitzeko oro har ezartzen dituenak.

1.3. Zona SGCV. 14. Vías ciclistas.  
Superficie aproximada: 1.900 m<sup>2</sup>.  
Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.  
La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.  
El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.  
a) Parcela Disolare:  
Se prevé la ejecución de la ordenación prevista en la parcela dentro del horizonte temporal del PG.  
b) Resto del ámbito:  
No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.  
No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.  
Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.  
No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

1.4. *Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.*

1. Calificación Pormenorizada.  
La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.  
a) Parcela Disolare.  
Los suelos incluidos en la parcela se categorizan como no consolidados.  
b) Resto del ámbito.  
La totalidad de los terrenos del resto del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.  
3.a. Condiciones de parcelación.  
Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.  
3.b. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.  
a) Parcela Disolare.  
Se consolidan el perfil y altura de la edificación preexistente en sus condiciones actuales.  
b) Resto del ámbito.  
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes.  
La ocupación y usos de las entreplantas se regularán de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Modificación de las NN.SS, en referencia a la ocupación y usos de las entreplantas, aprobada definitivamente el 4 de mayo de 2004, que el Plan General valida.

3.c. Condiciones particulares de uso.  
Dichas condiciones son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, con carácter general, para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

Zehazki, plan orokor horretako hirigintza-arau orokorren 14.4.1.1 artikuluan ezarrita daudenak.

3.d. Urbanizatzeko-baldintzak.

Ez da horri buruzko aurreikuspenik egiten, nahitaezko zerbitzu-azpiegitura publikoen sareak lurzattia behar beste hornituta daukalako.

3.e. Egikaritzeko baldintzak.

a) Disolare lurzattia.

Hau da lurzatiaren izaera: zuzkidura-jarduketaren xede den eremua.

Esku hartzeko irizpideak indarrean dagoen legerian eta indarrean dagoen plan orokorrean ezarritakoak izango dira (2.1. dok., hirigintza arau orokorrak).

b) Eremuaren gainerako zatia.

Ez da inolako neurririk aurreikusten, lurzoruek finkatu kategoria baitute.

En concreto, las fijadas en el artículo 14.4.1.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

3.d. Condiciones de urbanización.

No se establece previsión alguna al respecto debido a que la parcela está servida, en condiciones suficientes, por las redes de infraestructuras de servicios públicas preceptivas.

3.e. Condiciones de ejecución.

a) Parcela Disolare.

La parcela tiene la condición de ámbito objeto de actuación de dotación.

Los criterios de intervención serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en el vigente Plan General (Doc.2.1 Normas Urbanísticas Generales).

b) Resto del ámbito.

No se contempla medida alguna en cuanto los suelos tienen la categoría de consolidados.