

**ALKATETZAREN ..... ZK.KO EBAZPENA**  
**RESOLUCION DE ALCALDIA N° .....**  
**(Testua/Texto: 2016PLES0003)**

**Gaia:**

**2016PLES0003 zenbakiko espedientea, GARAIAR kaleko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari buruzkoa.**

**En relación**

**con el expediente nº 2016PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana en c/ GARAIAR.**

**Egitateak:**

**Resultando los siguientes hechos:**

2012ko urtarrilaren 2an (Erregistro zk.: 60), Javier Iburguren Arocena jaunak (lurren titularra) Plan Bereziaren Aurrerakin Dokumentua aurkeztu zuen, 1999ko Plan Nagusian eremu horretarako indarrean dagoen zehaztapan xehaturen bat aldatzeko.

El 2 de enero de 2012, (Nº Registro 60) d. Javier Iburguren Arocena (titular de terrenos) presentó un Documento de Avance de Plan Especial, al objeto de modificar alguna determinación pormenorizada vigente para el ámbito en el Plan General de 1999.

Dokumentu hori Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusira bidali zen, aginduzko txostena egin zezan. Txostena aurkakoa gertatu zenez gero, beste dokumentazio bat aurkeztu zen (2012/5/9), hark hala eskatzen baitzuen, eta oraingoan, bai, aldeko txostena lortu zen 2012ko abenduaren 14an, zortasun aeronautikoei dagokienez.

Dicho documento fue remitido a la Dirección General de Aviación Civil para la emisión de informe preceptivo. Tras ser informado desfavorablemente se presenta nueva documentación ( 9/5/2012) a requerimiento de aquella, obteniéndose, esta vez sí, con fecha 14 de diciembre de 2012 informe favorable en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere.

Txosten horren ondoren, ez zen Dokumentu bat aurkeztu, izapidetu zedin.

Tras este informe no se presentó un Documento para su tramitación.

2012ko urtarrilaren 2an aurkeztu zena Aurrerakina zen.

El que había sido presentado con fecha 2 de enero de 2012, era a nivel de Avance.

2016ko abenduaren 14an (36.331 zk.) dokumentu bat aurkeztu zuen IPARRA TXIKI SL enpresak (lurren titularra), antolamendu berri bat proposatzen zuena.

Con fecha 14 de diciembre de 2016 ( Nº 36.331) presenta IPARRA TXIKI SL (titular de terrenos) un Documento con una nueva propuesta de ordenación.

Dokumentu hori Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusira bidali zen (2017/1/19), aginduzko txostena egin zezan.

Dicho Documento se remite (19/1/2017) a la Dirección General de Aviación Civil para la emisión de informe preceptivo.

2017ko apirilaren 4an, aldeko txostena bidali zen, zortasun aeronautikoei dagokienez.

Con fecha 4 de abril de 2017, se remite informe favorable en lo que a las



-2017ko maiatzaren 12an eta 2017ko urriaren 16an, beste dokumentu batzuk aurkeztu zituen IPARRA TXIKI SL enpresak, eta, horiekin batera, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak 2012ko abenduaren 14an emandako aldeko txostena eta Azterketa Akustikoa.

-2017ko azaroaren 16an, Ebazpena eman zuen Hirigintzako ordezkariak, honako termino hauetan:

**1.- Eskatzea IPARRA TXIKI SL enpresari, GARAIAR eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren sustatzailea baita, 2017ko urriaren 16an aurkeztutako dokumentuari dagokionez honako akats hauek zuzendu ditzan:**

➤ **Dokumentuan jasota egongo da Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak emandako azkeneko txostena, eta, gainera, justifikatu egingo da planteatutako azkeneko antolamenduak errespetatu egiten duela 2017ko apirilaren 4an bidalitako txostena, aginduzkoa eta loteslea baita.**

- **Plan Bereziak argi jaso behar du zein tipologia berri proposatzen duen eta nola garatuko den bai Hirigintza Arauen dokumentuan bai planoetan.**

-2017ko abenduaren 4an, beste dokumentu bat aurkeztu zuen.

#### Argudioak:

- Txostenak egin dira horretaz, eta espedientean jasota daude. Haiara zera adierazten da:

servidumbres aeronáuticas se refiere.

-Con fechas 12 de mayo de 2017 y 16 de octubre de 2017 se presenta por IPARRA TXIKI SL nuevos Documentos al que acompañan el informe favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil de fecha 14 de diciembre de 2012 y Estudio Acústico.

-Con fecha 16 de noviembre de 2017, se dicta Resolución del Delegado de Urbanismo, en los siguientes términos.

**1º.-Requerir a IPARRA TXIKI SL, promotor del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito GARAIAR para que en relación con el Documento presentado con fecha 16 de octubre de 2017, subsane las siguientes deficiencias:**

- **El Documento contendrá el último Informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, justificando además que la última ordenación planteada respeta el informe emitido con fecha fecha 4 de abril de 2017, por su carácter preceptivo y vinculante.**
- **El Plan Especial debe contener claramente la nueva tipología que propone así como su desarrollo, tanto en el Documento.-Normas Urbanísticas como en los planos.**

-Con fecha 4 de diciembre de 2017, presenta un nuevo Documento.

#### Considerando los siguientes argumentos:

-Se han emitido al respecto informes que constan en el expediente en los que se manifiesta que:



❖ - **2. GRADUKO RU-2 FAMILIABAKAR ISOLATUA** gisa kalifikatuta dago indarreango Plan Nagusian:

-Planteatzen da eraikitze-tipologia aldatzea eremuan sartuta dauden lurretan, zeren RU-2 kalifikazioaren ondoriozko etxebizitzaren tipologia *merkatuan egokitzea zail baita, ondoriozko azalerak gehiegizkoak direla, dokumentuak justifikatzen duenez.*

Partzela netoaren gaineko eraikigarritasun-koefizientea 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa dela kontuan hartuta, eta gainera partzelaren gutxieneko neurria 2.000 m<sup>2</sup>-ra mugatuta dagoela, sestra gaineko 250 m<sup>2</sup>(s)-ko etxebizitzak eta sestra azpiko 150 m<sup>2</sup>(s)-ko gutxieneko etxebizitzak proposatzen dira Plan Nagusitik.

Plan Bereziak proposatzen du aukera eman behar dela *ezaugarriengatik, azalerengatik eta salmenta-prezioengatik merkatuan hobeto egokitu daitezkeen etxebizitzak egiteko, eta 4 partzela pribatu planteatzen ditu, 14 etxebizitza egiteko: 4 etxebizitza partzela bakoitzeko lehenengo 3 aurrenekoetan eta 2 etxebizitza laugarren partzelan.*

-Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak xedatzen du zehaztapen xehakatuak nolakoak izan behar duten.

-Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 70. artikulua ezartzen du plan bereziak erabili ahal izango direla plan nagusiaren dokumentazioan dagoen hiri-lurzorua antolamendu xehatua aldatzeko.

-Aldatzen diren parametroak antolamendu xehatukoak direla ulertzen da, eta beraz, alda daitezke Plan Berezi honen bitartez.

❖ -El área está calificada por el Plan General vigente como **RU-2 UNIFAMILAIR AISLADA GRADO 2:**

-Se plantea la modificación de la tipología edificatoria en los terrenos incluidos en el ámbito, dado que la tipología de viviendas resultantes de la calificación RU-2 *tiene difícil encaje en el mercado debido a sus excesivas superficies resultantes,* según justifica el Documento.

Partiendo del coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, limitando el tamaño mínimo de la parcela a 2.000 m<sup>2</sup>, se propone desde el Plan General viviendas de 250 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y 150 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante como viviendas mínimas.

El Plan Especial propone poder disponer *de viviendas cuyas características, superficies y precios de venta puedan tener mejor encaje en el mercado, planteando 4 parcelas privadas, que acogen 14 viviendas, disponiéndose 4 viviendas por parcela en las 3 primeras y 2 viviendas en la cuarta parcela.*

-La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, determina el carácter de las determinaciones de rango pormenorizado.

-El artículo 70 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que los planes especiales podrán utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-De los parámetros que se modifican se entienden que son de ordenación pormenorizada por lo que cabe su modificación a través del presente Plan

Especial.

-Aipatutako 2/2006 Legearen 69. artikulua xedatzen du plan berezien berezko antolamendua bere xede espezifikorako beharrezkoak diren zehaztapenen bitartez ezartzen dela eta dagokion plan nagusiak xedatzen dituen terminoetan, hala badagokio:

-El artículo 69 de la citada Ley 2/2006, determina que la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general:

➤ **Hirigintza aprobetxamenduak:**

- Eremuaren azalera.....5.311,55 m<sup>2</sup>
- Eraikigarritasun-koefizientea  
.....0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Sestra gaineko hirigintza-aprobetxamendua....1.327,89 m<sup>2</sup>(s)
- Sestra azpiko aprobetxamendua (% 60)..... 796,73 m<sup>2</sup>(s)

Ez dago gauzatuta eraikigarritasunik.

➤ **Kalifikazio xehatua:**

- LL OINEZKOENTZAKO GUNE LIBREAK**  
.....(1.442,41 m<sup>2</sup>)
- ED KIROL EKIPAMENDUA.**  
..... (265,58 m<sup>2</sup>)
- RD BIZITEGI FAMILIABAKAR ATXIKIA.**  
.....(3.043,27 m<sup>2</sup>)
- VL TOKIKO HIRI BIDEAK.....(560,29 m<sup>2</sup>)**

➤ **Aprovechamientos urbanísticos:**

- Superficie del ámbito.....5.311,55 m<sup>2</sup>
- Coeficiente edificabilidad  
.....0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento urbanístico sobrerasante .....1.327,89 m<sup>2</sup>(t)
- Aprovechamiento bajasante (60%).....796,73 m<sup>2</sup>(t)

No existe edificabilidad materializada.

➤ **Calificación pormenorizada:**

- LL ESPACIOS LIBRES PEATONALES.**  
.....(1.442,41 m<sup>2</sup>)
- ED EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**  
..... (265,58 m<sup>2</sup>)
- RD RESIECNIAL UNIFAMILAR ADOSADA.**  
.....(3.043,27 m<sup>2</sup>)
- VL VIARIO URBANO LOCAL..(560,29 m<sup>2</sup>)**

➤ **Lurzoruaren kategorizazioa:**

-Lurzoruari KATEGORIA hau eman zaio: *hiri-lurzoru ez finkatua hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik* (11.3.b) art., Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legekoa).

➤ **Categorización del suelo:**

-El suelo SE CATEGORIZA como *urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística* (Art. 11.3.b) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.



➤ **Jarduketa-mota.**

Zuzkidurazko jarduketa bat da, zuzkidura-karga altxatzekoa (67/2006 Legeko 137 art.).

➤ **Tipo de Actuación.**

Se trata de una actuación de dotación dirigida al levantamiento de la carga dotacional.(Art. 137 de la Ley 672006)

➤ **Hirigintza-estandarrek.**

Hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 6. artikulua ezartzen ditu zein estandar exijitu daitezkeen zuzkidura-jarduketetan, eta 7. artikulua adierazten du *aurretik gauzatuarekiko hirigintza-erakigarritasunaren hazkuntzaren gainean* kalkulatu direla.

➤ **Estándares urbanísticos.**

El artículo 6 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos, establece los estándares exigibles en las actuaciones de dotación, señalando el artículo 7 que se calcularán *sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada*

**1.- Berdeguneak. (Eremuaren azalera osoaren % 15)**

$0,15 \times 5.311,55 \text{ m}^2 = 796,73 \text{ m}^2\text{s.}$

Plan Bereziak 796,73 m<sup>2</sup> kalifikatzen ditu Oinezkoentzako Gune Libreterako (LL)

**2.- Toki-zuzkidura .-** (5m<sup>2</sup>/ 25 m<sup>2</sup>, sestra gaineko eraikigarritasun-hazkuntzaren % 20ko hazkuntza).

Planak zera ezartzen du:

Eraikigarritasun-hazkuntza: 1.327,89 m<sup>2</sup>(s)  
x0,20= **265,58 m<sup>2</sup>**

Plan Bereziak Kirol Ekipamendukoa (ED) kalifikatzen du partzela bat, 265,58 m<sup>2</sup>.

**3.- Aparkalekua.-** (0,35 toki/25m<sup>2</sup>/s, partzela pribatuetan).

$1.327,89/25 = 19$  toki.

**4.- Arbolak landatzea: (1/etxebizitzako)**

**1.- Zonas verdes. ( 15% de la superficie total del área)**

$0,15 \times 5.311,55 \text{ m}^2 = 796,73 \text{ m}^2\text{s.}$

El Plan Especial califica 796,73 m<sup>2</sup> de Espacios Libres Peatonales (LL)

**2.-Dotacion local.-**( 5m<sup>2</sup>/ 25 m<sup>2</sup> (20% incremento de edificabilidad sobre rasante)

El Plan establece:

Incremento de edificabilidad 1.327,89 m<sup>2</sup>(t)  
x0,20= **265,58 m<sup>2</sup>**

El Plan Especial califica una parcela de Equipamiento Deportivo (ED) de 265,58 m<sup>2</sup>

**3.-Aparcamiento.-** ( 0,35 plazas/25m<sup>2</sup>/t en parcelas privadas.)

$1.327,89/25 = 19$  plazas.

**4.-Plantación de arbolado: (1/vivienda)**

**Guztira, 13 arbola landatzea aurreikusten da.**

**Se prevé la plantación de un total de 13 árboles.**

➤ **-Lagapenak.-**

Plangintzak jabari eta erabilera publiko gisa kalifikatutako lursail guztiak, zerbitzu publikoak jartzeko eta funtzionatzeko prezioak eta zuzkidurak betetzetik eratorritakoak.

Era berean, urbanizatzeko-gastuetatik libre dagoen aprobetxamenduaren % 15a lagako zaio udalari (konpentsazio ekonomikoa); birpartzelatze-proiektuan zehaztuko da hori.

➤ **-Cesiones.-**

Todos los terrenos calificados por el planeamiento como de dominio y uso público, los precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos y los derivados del cumplimiento de las dotaciones.

Asimismo se cederá al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento libre de gastos de urbanización,(compensación económica), a concretar en el proyecto de reparcelación.

➤ **Kudeaketako beste zehaztapen batzuk.-**

➤ **Otras determinaciones de gestión.-**

Birpartzelatze-proiektu bat formulatzea aurreikusten da.

Se prevé la formulación de un Proyecto de reparcelación.-

➤ **-Ekonomi Iraunkortasunaren Memoria.-**

➤ **-Memoria de sostenibilidad económica.-**

Dokumentuak azterketa ekonomiko-finantzario bat jasotzen du, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bateginaren urriaren 30eko 7/2015 Legeko 22.4 artikuluan ezarritakoaren arabera.

El documento contiene un Estudio Económico Financiero, según se establece en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

➤ **Etxebizitza publikoaren eta zuzkidura-bizitokiaren estandarrak.-**

➤ **Estándares de vivienda pública y alojamientos dotacionales.-**

Eremuak ez du betebeharririk babes publikoko etxebizitzetara eta zuzkidura-bizitokiei buruzko estandarrik, jarduketara integratua ez baizik eta zuzkidurazkoa eratzen duen hiri-lurzoruzko eremua baita (123/2012 Dekretuko 10. art. eta Lurzoruari eta Hirigintzaren 6/2006 Legeko 80. art.).

No está sujeto el ámbito al cumplimiento de estándares referidos a viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales al tratarse de una área de suelo urbano que no constituye una actuación integrada sino de dotación.(Art. 10 Decreto 123/2012 y art. 80 de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo)



❖ -Hala ere, espedientean justifikatzen da alde batetik beste dokumentu bat aurkeztu beharko dela hasieran onesteko, erantsita doan ERANSKINEAN jasotako oharpenak zuzenduta.

❖ -No obstante, se justifica en el expediente que deberá, por una parte, aportarse nuevo documento para la aprobación inicial corrigiendo y subsanando, las observaciones recogidas en ANEXO ADJUNTO.

Era berean, harekin batera, ingurumen-ebaluazio estrategikoa hasteko eskaera sinplifikatu bat eta ingurumenari buruzko dokumentu estrategiko bat aurkeztuko dira, zeinak Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 29. artikuluan jasotako informazioa jasoko baitu.

Asimismo deberá acompañarse una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y de un Documento ambiental estratégico que contendrá la información recogida en el art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica.

-Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 97. artikulua ezartzen du plan bereziak plan partzialetarako ezarritakoaren arabera formulatu, izapidetu eta onetsiko direla.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

-2/2006 Legeko 84. artikulua alderdi komunak arautzen ditu plangintza formulatzeko eta onesteko:

-El artículo 84 de la Ley 2/2006, regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

Artikulu bereko 4.ean, xedatzen du ezen, dagokion plana edo hirigintza-tresna formulatzeko erabakian -edo, hala dagokionean, hura izapidetzeko administrazio eskudunaren aurrean aurkeztutakoa onartzeko izapidean- koordinazio administratiboa eta herritarrek parte hartzeko programa sustatzeko behar diren neurri eta jarduketak zehaztuko direla hura prestatzeko, izapidetzeko eta onesteko prozesuan.

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

**Eta ikusita espedientean jasota dagoen dokumentazioa,**

**Y a la vista de la documentación obrante en el expediente**



**EBATZI DUT**

**HE RESUELTO**

**1.- Onartzea GARAIAR kaleko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren formulazioa, IPARRA TXIKI SL enpresak sustatua, honako parte-hartze programa hau ezarriz:**

*Prozedura honen esparruan, antolamendu xehatua honela zabaltzea erabaki da:*

▪ *Proposamena udalaren web orriaren bidez hedatuko da, hasieran onesteko dokumentua jendaurrean ikusgai jartzen denean bertan.*

*Era berean, herritarren parte-hartzea bermatuko da oneste-prozesuan, alegazioak aurkezteko aukera izan dadin jendaurreko informazio aldian.*

**2.- Eskatzea IPARRA TXIKI SL enpresaribeste dokumentu bat aurkeztu dezan hasieran onetsi aurretik erantsitako ERANSKINEAN jasotzen diren oharpenak zuzenduta.**

Era berean, harekin batera, ingurumen-ebaluazio estrategikoa hasteko eskaera sinplifikatu bat eta ingurumenari buruzko dokumentu estrategiko bat aurkeztuko dira, zeinak Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 29. artikuluan jasotako informazioa jasoko baitu.

**1º.-Aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana en c/ GARAIAR promovido por IPARRA TXIKI SL .Estableciendo el siguiente programa de participación:**

*En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada mediante:*


▪ *Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.*

*Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.*

**2º.-Requerir a IPARRA TXIKI SL para que aporte nuevo documento de forma previa a la aprobación inicial corrigiendo y subsanando, las observaciones recogidas en ANEXO adjunto.**

Asimismo deberá acompañarse una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y de un Documento ambiental estratégico que contendrá la información recogida en el art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica.

**Irún, 2018ko otsailak 7. / .Irún, ... de febrero de 2018**  
**ALKATEA / EL ALCALDE,**



**Nire aurrean / Ante mí**  
**IDAZKARI NAGUSIA**  
**EL SECRETARIO GENERAL,**





## ERANSKINA/ANEXO

1. Partzelako itxiturei dagokienez, *indarreango Plan Nagusiko Hirigintza Araudiko 3.4.7 artikuluan jasotakoaren arabera idatzi beharko da Plan Bereziaren Araudiko 39. artikulua.* Era berean, artikulua hori osatzeko, plano erregulatzailerik jasoko da (dokumentura sartu beharrekoa). Plano horiek itxitura horientzako jabari publikoarekin (Garaiar kalea eta gune libreen partzela) nahiz ondoko pribatuarekin muga egiten dutenetan proposatzen den irudia jasoko dute (gehenez 2 m-ko altuerako itxitura begetalekin inplementatuta).
1. En cuanto a los cierres de parcela, deberá redactarse el art. 39 de la *Normativa del Plan Especial* conforme a lo dispuesto en el artículo 3.4.7. de la *Normativa Urbanística* del vigente *Plan General*. Asimismo, dicho artículo se complementará con un plano regulador (a incorporar al documento) de la imagen propuesta para dichos cierres en su encuentro tanto con el dominio público (c/Garaiar y parcela de espacios libres), como con los colindantes privados (implementados con cierres vegetales con altura no superior a 2 m.)
2. 3. RD partzeletarako erabilera-erregimenera dagokionez, *indarreango Plan Nagusiko 4.6.2 artikuluan jasotako izango da.* LL partzelan, garajea kendu egingo da, erabilera baimendu bezala; VLri dagokionez, "zerbitzu-azpiegiturak" bakarrik izango da erabilera baimendua (gainerakoak debekatuta), eta EDn, ez dira erabilera baimenduak izango honako hauek: etxebizitza, bizitegi komunitarioa, bulegoak eta garajeak. Eta tertziario baimenduak 1. kategoriakoak bakarrik izango dira.
2. En cuanto al régimen de uso para las 3 parcelas RD será el contenido en el art. 4.6.2 del vigente *Plan General*. En la parcela LL se eliminará el garaje como uso autorizado, en la relativa a VL sólo "infraestructuras de servicios" será uso autorizado (prohibidos el resto) y en ED no serán usos autorizados: vivienda, residencia comunitaria, oficinas ni garajes. Y los terciarios autorizados serán exclusivamente del de 1ª categoría.
3. Plan Bereziko Araudiko 10, 37. artikuluen eta C Dokumentuko (Antolaketa eta Kudeaketako gidalerroak) 5. atalaren idazketari dagokionez, interpretazio okerrik izan ez dadin, derrigorrezkotasun hauek zehaztu beharko dira:
  - a) Urbanizatzeko obra osagarrien proiektu BAKAR bar prestatuko da, eta hori eraikitzeko obra-lizentzia 1. eskatzen denean bertan izapidetuko da aldi berean.
  3. En cuanto a la redacción de los artículos 10, 37 de la *Normativa del Plan Especial* y del apartado 5 del Documento C (*Directrices de Organización y Gestión*), para evitar malas interpretaciones deberá definirse la obligatoriedad de:
    - a) Elaborar un UNICO *Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización* que será tramitado simultáneamente a la 1ª solicitud de licencia de obras de edificación.

b) Lagapeneko lurzoruei dagozkien urbanizazio-obrak eraikitzeko obrak egiten diren aldi berean egikaritzeko dira, eta ezingo da lehen aldiz okupatzeko lizentzia eman, harik eta bizitegi erabilerarako oinarritzko eta nahiko urbanizaziorako exijitu daitezkeen gutxieneko betekizunak betetzen ez diren arte.

c) Eremuan eraikitzeko azkeneko obra lehen aldiz okupatzeko lizentzia eman aurretik bukatu eta entregatu beharko dira urbanizazio osagarriaren obrak.

Era berean, C dokumentuak (Antolaketa eta Kudeaketako gidalerroak) finkatu egin beharko ditu eraikina eta urbanizazioa egikaritzeko epe maximoak eta mugarriak. Hau da, 3 bizitegi-partzelak bakoitza bere aldetik eraiki badaitezke ere, bukatzeko gehieneko epea adierazi beharko da, eta horretarako, Birpartzelatze-proiektua behin betiko onetsitako data hartuko da oinarritzat. Eraikitzeko obrak amaitzeko epe horrekin lotuta geratzen da urbanizazio-obrak bukatzeko eta entregatzeko epea.

b) Ejecutar las obras de urbanización correspondiente a los suelos de cesión de forma simultánea a las de edificación, sin que sea posible otorgar licencia de 1ª ocupación en tanto no se hayan cumplido los requisitos mínimos exigibles de urbanización básica y suficiente para el uso residencial.

c) Finalizar y entregar las obras de urbanización complementaria con fecha anterior a la concesión de la licencia de 1ª ocupación de la última obra de edificación en el ámbito.

Asimismo, el Documento C (*Directrices de Organización y Gestión*) deberá fijar los plazos máximos y los hitos a cumplir para la ejecución de la edificación y urbanización. Esto es, si bien es posible edificar las 3 parcelas residenciales de manera independiente, deberá señalarse el plazo máximo en el que deberán estar acabadas, tomando como base la fecha de la aprobación definitiva del *Proyecto de Reparcelación*. Con ese plazo de finalización de las obras de edificación queda vinculado el plazo de finalización y entrega de las obras de urbanización.