



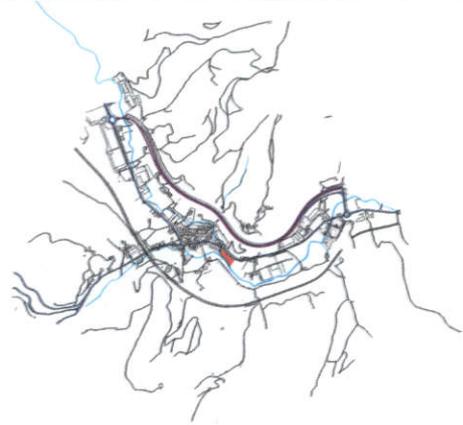
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A. PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

**FICHA URBANÍSTICA DEL AREA**

**8.- "URBIETA"**

**DATOS GENERALES**

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	5.485 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	4.717m2.



**ZONIFICACION GLOBAL**

**SISTEMAS GENERALES**

SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	268 m2
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	500 m2
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2
ZONA RESIDENCIAL	A-1	4.717 m2.
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>5.485 m2.</b>

Adscrips al Area

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
SAN ANDRES 4B	PARCIAL m2	REGENERACION	0		24
		PREVISTAS	0	24	
<b>TOTAL</b>	<b>5.485 m2.</b>		<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>EDIFICABILIDAD 0,70m2/m2</b>			<b>50.88</b>	<b>Viv/Ha</b>	

EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A. PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Se proponen los siguientes objetivos:

Regeneración de los espacios de borde de río.

Realización del enlace previsto en las NN.SS. anteriores situado sobre la regata de Santa Luzia como continuación de Berjaldegi plaza.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda, o, en su caso, la adecuación de la Reparcelación realizada en su día.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Se cederá debidamente urbanizado, el Sistema General de Espacios Libres adscrito al Area.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 3.300 m<sup>2</sup>., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no de contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de otra planta de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone 1.180 m<sup>2</sup>. cada planta (2.360 m<sup>2</sup>. entre sótano y semisótano)

Ocupación máxima en planta de la edificación residencial 672 m<sup>2</sup>. (en tres bloques de 224 m<sup>2</sup>.)

Sección: semisótano + 3 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12,00 m. (10,50 m. sin contabilizar el semisótano). Número de viviendas: 24.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta.

Loa aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

▪ **Condiciones de uso:**

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas podrán dedicarse a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta se destinarán a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

Plan Especial: 24 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.

**CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES**

▪ **Tipo de área acústica:**

A. 2. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Nuevos desarrollos residenciales).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas	Indices de ruido		
	Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	60	60	50
A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

**Suelos contaminados**

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A. PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

**Dominio Público Hidráulico**

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo deberá respetar el retiro mínimo para las edificaciones de 12m para los tramos en que la línea de encauzamiento no esté definida y de 2m para la urbanización.

**Criterios de diseño**

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

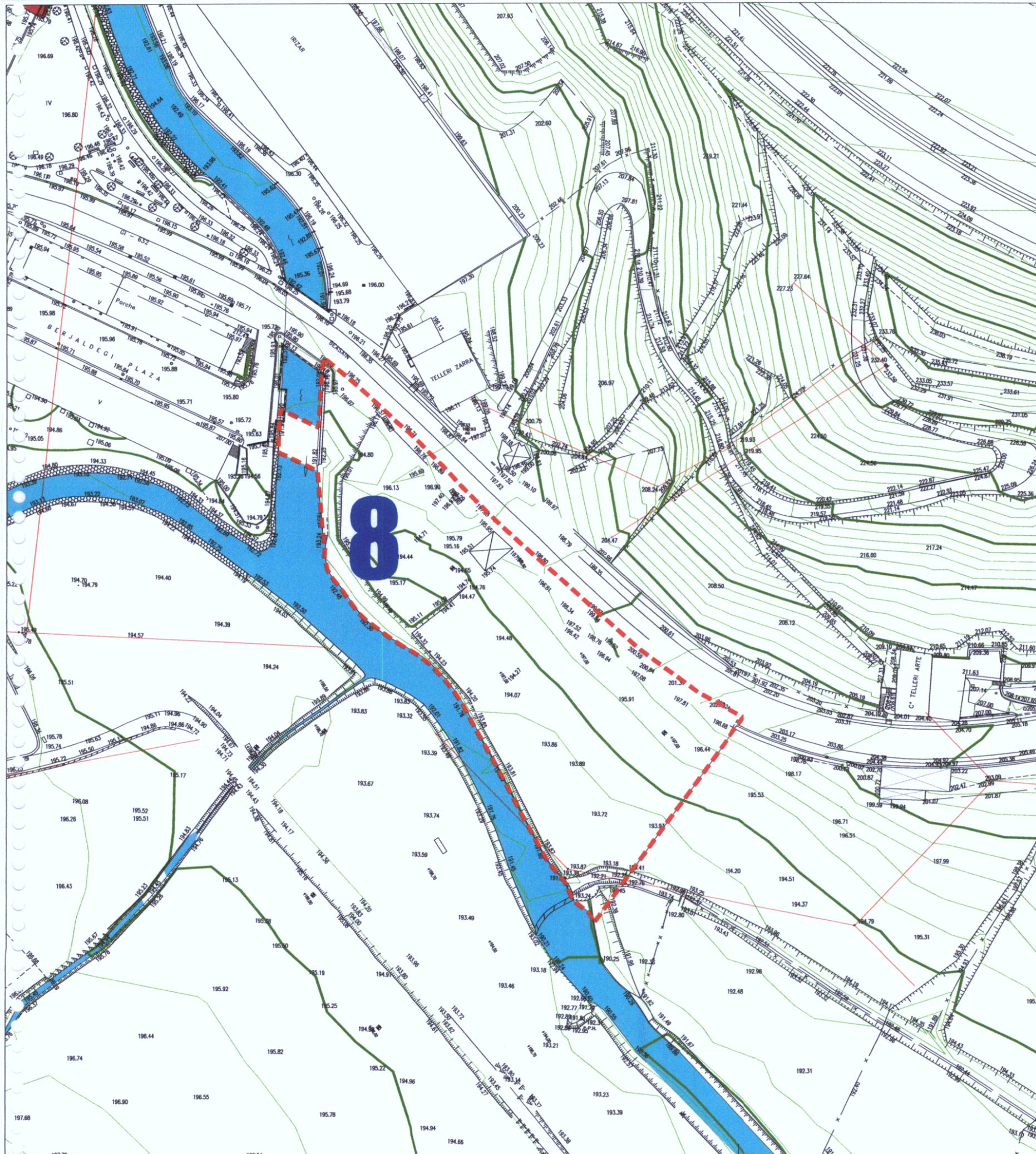
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Estanda.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

**Conexión ciclista**

En caso de afección se restaurará el tramo de vía ciclista de carácter comarcal que discurre en el límite del área. Se asegurará la conexión de este ramal con el resto de la red local.

**Patrimonio Cultural**

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



 UDALERRIAREN MUGA  
 LIMITE MUNICIPAL  
 EREMUAREN MUGA  
 LIMITE DEL AREA



 Poluituta egon daitezkeen lurzoruzak (IHOBE)  
 Suelos potencialmente contaminados (IHOBE)



# 08 URBIETA

1-Topografikoa

1-Topográfico

1/1000

# ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO  
 PLAN OROKORRA  
 PLAN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN URBANA**

**proiektua/proyecto** Hirigintza araudiaren berrikuspena  
*Revisión de planeamiento*

**fasea/fase** BEHIN BEHINEKO ONARPENA  
*APROBACIÓN PROVISIONAL*

**data/fecha** 2010ko urria/octubre de 2010

**bertsioa/versión** 1

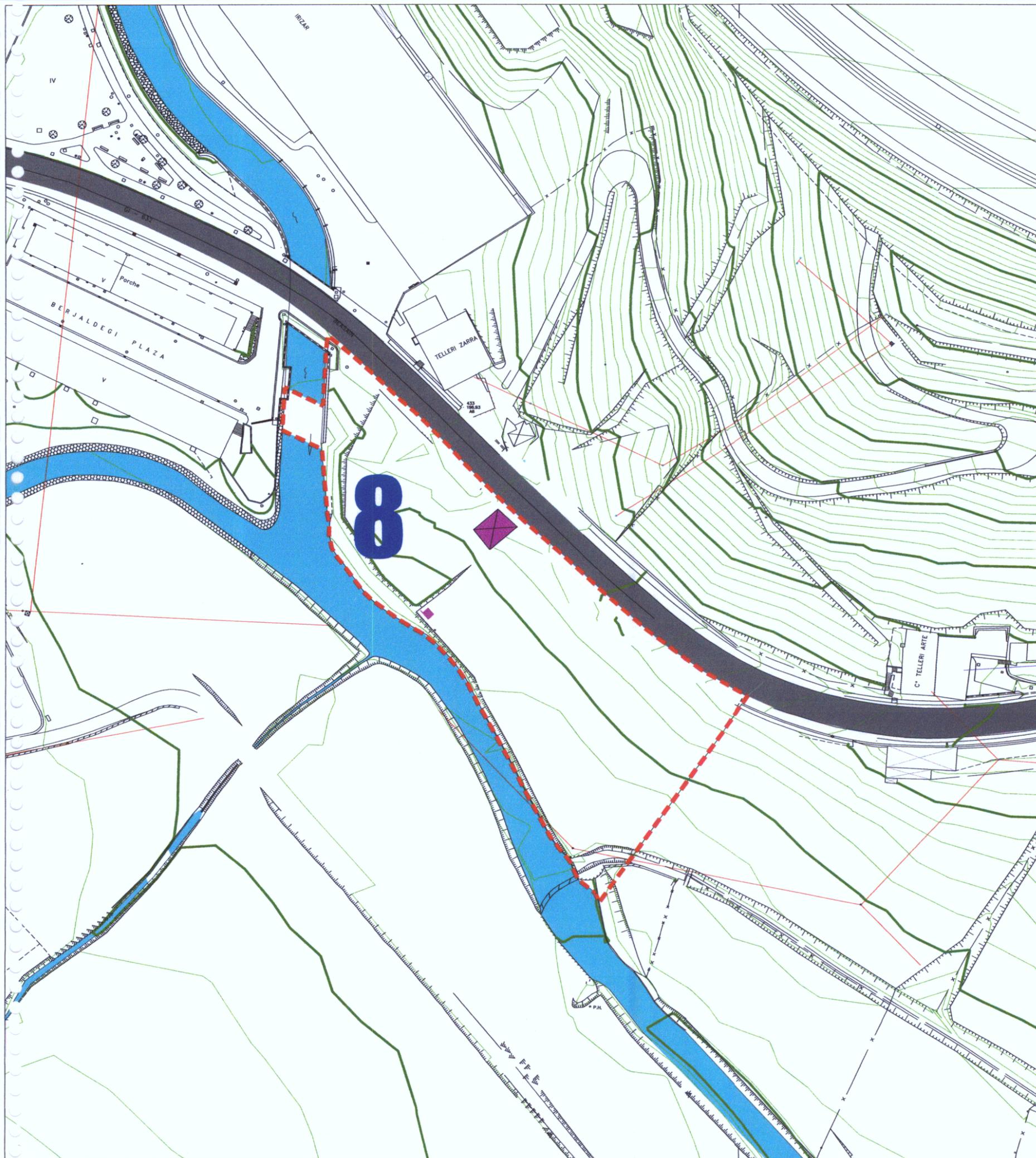
**idazleak/redactoras:** Celia Lana  
 M<sup>a</sup> Jose Moreno  
 Miren Muñagorri  
 Mainer Romo

**Abokatua/ Abogado** Andoni Unanue

**ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental/** Ekolur S.L.

**sustatzailea/promotor** ORMAIZTEGIKO UDALA





- UDALERRIAREN MUGA  
LIMITE MUNICIPAL
- EREMUAREN MUGA BERRIA  
NUEVO LIMITE DEL AREA

- ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK  
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLAGINTZAREKIN EZADOS  
DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
- BIZITEGI ERAIKUNTZA BERRIA  
NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL



## 08 URBIETA

**2-Gainjarria**  
**Antolaketa kanpoko eraikuntzak**  
*2-Superpuesto*  
*Edificaciones fuera de ordenación*  
 1/1000

# ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO**  
**PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE**  
**ORDENACIÓN URBANA**

**proiektua/proyecto** Hirigintza araudiaren berrikuspena  
*Revisión de planeamiento*

**fasea/fase** BEHIN BEHINEKO ONARPENA  
*APROBACIÓN PROVISIONAL*

**data/fecha** 2010ko urria/octubre de 2010

**bertsioa/versión** 1

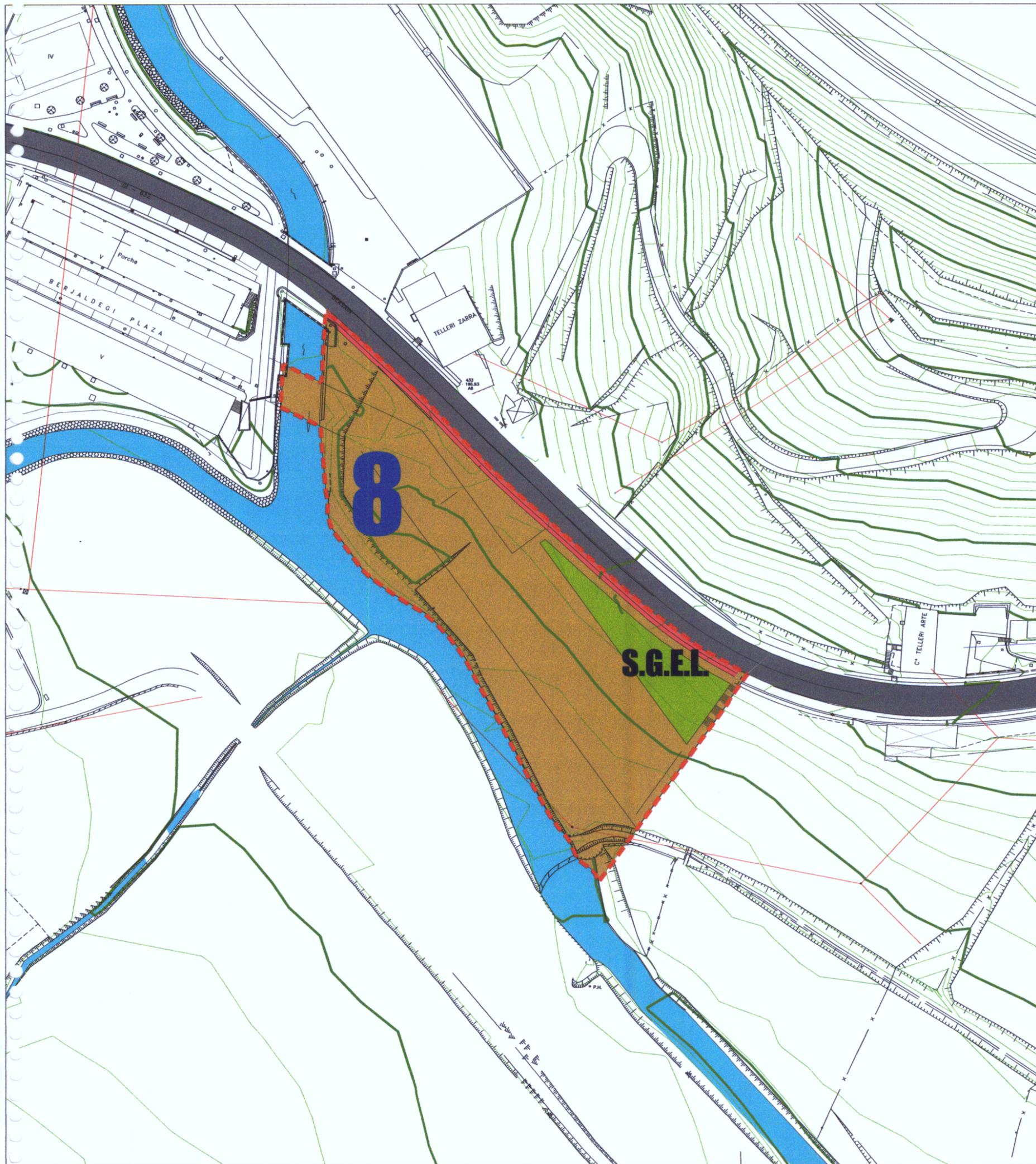
**idazleak /redactoras:** Celia Lana  
 M<sup>a</sup> Jose Moreno  
 Miren Muñagorri  
 Maider Romo

**Abokatua/ Abogado** Andoni Unanue

**ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental** Ekolur S.L.

**sustatzailea/ promotor** ORMAIZTEGIKO UDALA

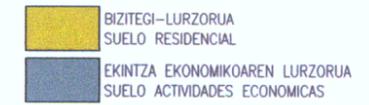




SUELO URBANO  
HIRI LURZORUA



SUELO URBANIZABLE  
HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA



SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

<b>S.G.E.</b>	EKIPAMENDUAK EQUIPAMENTOS	F
ESPACIOS LIBRES		
<b>S.G.E.L.</b>	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	UBIDEAK CAUCES	E.2
COMUNICACIONES		
<b>S.G.C.</b>	BIDE VIARIO	D.1
	BIDEGORRIA CICLISTA	D.2



## 08 URBIETA

**3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria**  
*3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable*

1/1000

# ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO  
PLAN OROKORRA  
PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA**

**proiektua/proyecto** Hirigintza araudiaren berrikuspena  
*Revisión de planeamiento*

**fasea/fase** BEHIN BEHINEKO ONARPENA  
*APROBACIÓN PROVISIONAL*

**data/fecha** 2010ko urria/octubre de 2010

**bertsioa/versión** 1

**idazleak/redactoras:** Celia Lana  
M<sup>a</sup> Jose Moreno  
Miren Muñagorri  
Maider Romo

**Abokatu/ Abogado** Andoni Unanue

**ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental/** Ekolur S.L.

**sustatzailea/promotor** ORMAIZTEGIKO UDALA





**ERAIKUNTZA EDIFICACION**

- BIZITEGI RESIDENCIAL
- INDUSTRIA INDUSTRIAL
- EKIPAMENDU EQUIPAMIENTOS
- PARZELA PRIBATUA ERAIKIZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZPIKO APARKALEKUAK APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE

**ESPASIO LIBRE PUBLICOA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- BIDEAK VIALES
- APARKALEKUAK APARCAMIENTOS
- BIDEGORRIAK CARRIL BICI
- LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
- ESPALOIAK ETA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS

# 08 URBIETA



**4-Ordenazio orientagarria**  
*4-Ordenación orientativa*

1/1000

## ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

<b>proiektua/ proyecto</b>	Hirigintza araudiaren berrikuspena
	<i>Revisión de planeamiento</i>
<b>fasea/fase</b>	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
	<b>APROBACIÓN PROVISIONAL</b>
<b>data/ fecha</b>	2010ko urria/octubre de 2010
<b>bertsioa/ versión</b>	1
<b>idazleak / redactoras:</b>	Celia Lana M <sup>a</sup> Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
<b>Abokatua/ Abogado</b>	Andoni Unanue
<b>ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental</b>	Ekolur S.L.
<b>sustatzailea/ promotor</b>	ORMAIZTEGIKO UDALA

