



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

5.- "APAZELAI"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	13.635 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	13.635 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2	13.635 m2.
SUPERFICIE TOTAL		13.635 m2.

SECTOR	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
INCORPORACION DE NUEVO SUELO	TOTAL 13.635 m2.	NUEVA CREACION	0	13	13
TOTAL	13.635 m2.		0	13	13
EFICABILIDAD			0.40m2/m2		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Creación de un nuevo Sector para el desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares, con jardín privado, que nos complementen la margen izquierda de la regata de Santa Luzia.

Se ampliará el actual puente para adecuarlo al tráfico viario, de bidegorri y peatonal, dándose continuidad al bidegorri del Area 1.

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se mantiene el trazado actual de la regata de Sta Luzia, procediéndose a establecer una zona verde de protección del río, centrándose los espacios libres y de equipamiento en la márgene del mismo.

Se escalonará la proximidad de las distancias a la regata de la acera, el bidegorri y el vial, de forma que se favorezcan los recorridos peatonales frente a los de vehículos.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización**

Se redactará Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización.

Se redactarán Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Reparcelación.

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.

El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites y las conexiones con las infraestructuras exteriores. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Se cederá debidamente urbanizado, el Sistema Local, correspondiente al puente sobre la regata de Sta. Luzia.

▪ **Condiciones de la edificación:**

Edificabilidad:

Posibilidad de edificar 5 viviendas unifamiliares y 4 bifamiliares. Sección PB+1+BC, altura de aleros de 7,00 m. Edificabilidad: 5.454 m²., equivalente al 0,4m²/m² sobre la superficie total del sector.

Se admiten sótanos, que podrán sobresalir 70 m². de ocupación en planta de la de el edificio, en una línea máxima de 5,00 m.

En la edificabilidad se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, de acuerdo con la Normativa General.

Los vuelo máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuándose en las plantas bajas. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50% del conjunto de las fachadas.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m. sobre la línea de ocupación en planta baja.

La pendiente máxima de la cubierta será del 35%, pudiendo desarrollarse a 2 o 4 aguas, excepcionalmente, se admite la cubierta plana, sin que ningún elemento sobresalga de la envolvente correspondiente al 35%.

▪ **Condiciones de uso**

Las plantas de sótano o semisótano, se dedicarán de forma exclusiva a la guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios de instalaciones de la edificación.

Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda, además de guardería de vehículos ligeros, oficinas o equipamientos.

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

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones de la edificación.

Para la edificación de equipamiento, el Ayuntamiento determinará su uso definitivo.

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

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

Plan Parcial: 6 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 1 año 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	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

Se realizará un Estudio Acústico Pormenorizado con la redacción del Plan Parcial. Dicho estudio analizará los niveles acústicos esperados, así como niveles de ruido en fachada y establecerá las medidas preventivas y correctoras necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en los nuevos desarrollos residenciales previstos.



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 Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

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 Santa Lutzia.
- 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.

Vial ciclista-peatonal

Las características de la vía ciclista-peatonal de borde de río se ajustarán a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006). 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 lurzorukoak (IHOBE)
Suelos potencialmente contaminados (IHOBE)

05 APAZELAI



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^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidor Romo

Abokatu/ 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

05 APAZELAI



2-Gainjarria
Antolaketaz 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^a Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo





Abokatu/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	 BIZITEGI-LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	 EKINTZA EKONOMIKOAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

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



05 APAZELAI

3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua 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^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidar Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





**ERAIKUNTZA
EDIFICACION**

- BIZITEGI
RESIDENCIAL
- INDUSTRIA
INDUSTRIAL
- EKIPAMENDU
EQUIPAMIENTOS

- PARZELA PRIVATUA ERAIKIZENA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZPIKO APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

**ESPASIO LIBRE PUBLICO
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

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

05 APAZELAI



4-Ordenazio orientagarria
4-Ordenación orientativa

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^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidier Romo

Abokatu/ Abogado

Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

