

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO A MEMORIA

ANEJO 3

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.
DOCUMENTACIÓN VIGENTE.

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR	7.- "ANTONENE"
-------------------------------------	-----------------------

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUPERFICIE TOTAL	28.768 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	28.194 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	574 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-1, A-2	28.194 m2.
SUPERFICIE TOTAL		28.768 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
		NUEVO		146	146
		DESARROLLO			
TOTAL	28.768 m2.			146	146
EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2			51,78 Viv/Ha		
EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%					

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO A MEMORIA

ANEJO 3

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.
DOCUMENTACIÓN VIGENTE.

A.I. 7 SUPERFICIE 28.768m2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

▪ **Objetivos:**

Creación de un nuevo Sector que nos absorba los crecimientos residenciales previstos y contribuya a la dotación de equipamientos de una forma importante.

Desarrollo que nos enlaza el actual núcleo residencial central con la zona de equipamientos, polideportivo, escuelas, piscinas, etc, completándose la trama urbana.

Dar continuidad a Zumalakarregi kalea, conformándose un eje viario, peatonal y de bidegorri, uniendo las áreas.-Erdialdea y Zubipe.

Disposición de un espacio de plaza, de dimensiones importantes, colocada de manera centrada en el Sector.

La vivienda será tasada, a excepción de las bifamiliares.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

Sistema de Actuación: Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Sector 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 Sector.

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

Coeficientes de ponderación de usos:

Vivienda bloque libre: 1,998

Vivienda bifamiliar libre: 1.498

Vivienda tasada: 1

Anexos libre: 0,22

Anexos tasada: 0,18

PB comercial: 0,57

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 18.247,5m2., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no de contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 4232 m2. cada planta (8464 m2. entre sótano y semisótano)

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 dos, tres o cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta. Se admite la cubierta plana

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

En la ordenación orientativa dibujada los datos hipotéticos sería los siguientes

Bloques 1: Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales 114m2 corresponden a porches. Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 1': Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 2: Ocupación máxima en planta 350m2 . Edificabilidad 1582.25m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + 3 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12.60 m. Número de viviendas: 16.

Número de unidades de este tipo de bloque: 3.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 3 (bifamiliares): Ocupación máxima en planta 150m2 . Edificabilidad 389.75m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + PB + 1 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 6,00 m. Número de viviendas: 2.

Número de unidades de este tipo de bloque: 5.

Tipo de vivienda: Libre.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO A MEMORIA

ANEJO 3

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.
DOCUMENTACIÓN VIGENTE.

▪ **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 se destinarán a comercio, oficinas o equipamiento en los bloques tipo 1. Podrán dedicarse a vivienda, en los bloques tipo 2 y 3, además de a portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

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

Las plantas bajocubierta podrán destinarse 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 :

Plan Parcial: 3 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 3 meses a partir de la aprobación de las Plan General.

▪ **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.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento de 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.

Criterios de diseño

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

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- Se restaurará la vegetación arbórea en las zonas de mayor pendiente, al oeste del sector, que se destinarán a espacio público.
- 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, o en caso de existir excedentes su utilización en actuaciones cercanas.

Conexión ciclista-peatonal

Las características de la vía ciclista-peatonal 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.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO A MEMORIA

ANEJO 3

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR	7.- “ANTONENE”
-------------------------------------	-----------------------

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUPERFICIE TOTAL	28.768 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	28.194 m2.



ZONIFICACION GLOBAL		
SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	574 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-1, A-2	28.194 m2.
SUPERFICIE TOTAL		28.768 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
		NUEVO		146	146
		DESARROLLO			
TOTAL	28.768 m2.			146	146
EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2			51,78 Viv/Ha		
EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%					

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO A MEMORIA

ANEJO 3

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.

A.I. 7 SUPERFICIE 28.768m2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

▪ **Objetivos:**

Creación de un nuevo Sector que nos absorba los crecimientos residenciales previstos y contribuya a la dotación de equipamientos de una forma importante.

Desarrollo que nos enlaza el actual núcleo residencial central con la zona de equipamientos, polideportivo, escuelas, piscinas, etc, completándose la trama urbana.

Dar continuidad a Zumalakarregi kalea, conformándose un eje viario, peatonal y de bidegorri, uniendo las áreas.-Erdialdea y Zubipe.

Disposición de un espacio de plaza, de dimensiones importantes, colocada de manera centrada en el Sector.

No se establece obligatoriedad de previsión de vivienda de promoción pública.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

Sistema de Actuación: Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Sector 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 Sector.

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

Coefficientes de ponderación de usos:

Vivienda bloque libre: 1,998

Vivienda bifamiliar libre: 1.498

Vivienda tasada: 1

Anexos libre: 0,22

Anexos tasada: 0,18

PB comercial: 0,57

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 18.247,5m2., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no de contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 4232 m2. cada planta (8464 m2. entre sótano y semisótano)

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 dos, tres o cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta. Se admite la cubierta plana

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

En la ordenación orientativa dibujada los datos hipotéticos sería los siguientes

Bloques 1: Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales 114m2 corresponden a porches. Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Libre.

Bloques 1´: Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Libre.

Bloques 2: Ocupación máxima en planta 350m2 . Edificabilidad 1582.25m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + 3 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12.60 m. Número de viviendas: 16.

Número de unidades de este tipo de bloque: 3.

Tipo de vivienda: Libre.

Bloques 3 (bifamiliares): Ocupación máxima en planta 150m2 . Edificabilidad 389.75m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + PB + 1 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 6,00 m. Número de viviendas: 2.

Número de unidades de este tipo de bloque: 5.

Tipo de vivienda: Libre.

**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA,
HIRIGINTZA ARAUDIKO ZENBAIT XEDAPENEI DAGOKIENA.**
1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI,
REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO A MEMORIA

ANEJO 3

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO E: FICHAS URBANÍSTICAS.
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.

▪ **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 se destinarán a comercio, oficinas, equipamiento o vivienda, además de a portales y cuartos de instalaciones comunes.

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

Las plantas bajocubierta podrán destinarse 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 :

Plan Parcial: 3 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 3 meses a partir de la aprobación de las Plan General.

▪ **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.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento de 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.

La implantación de nuevos usos deberá de tener en cuenta lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de Aguas y Dominio Público Hidráulico, con especial atención a las limitaciones de usos en zonas inundables.

Entre otros condicionantes, se cumplirán las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable y resto de zona inundable, establecidas en los artículos 40 y 41 respectivamente del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental vigente. En especial, las establecidas en el artículo 40.5, según el cual no podrán disponerse edificaciones en zona inundable de 100 años de periodo de retorno; además, en el resto de la zona inundable todos los nuevos usos vulnerables (incluyendo nuevos usos residenciales) deberán de ubicarse por encima de la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Criterios de diseño

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

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- Se restaurará la vegetación arbórea en las zonas de mayor pendiente, al oeste del sector, que se destinarán a espacio público.
- 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, o en caso de existir excedentes su utilización en actuaciones cercanas.

Conexión ciclista-peatonal

Las características de la vía ciclista-peatonal 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.