



-48-

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.

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. A este respecto se deberán tener en cuenta las conclusiones del "Estudio de impacto acústico del sector 5 "Apazelai" realizado por Acus-g en abril de 2011 dentro de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, de tal forma que, si con la adopción de las medidas correctoras no se cumplen los objetivos de calidad en el ambiente exterior establecidos en la normativa, el desarrollo urbanístico del sector se llevará a cabo de conformidad y previo cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en particular lo dispuesto en su artículo 20;o normativa que la sustituya o desarrolle.



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:

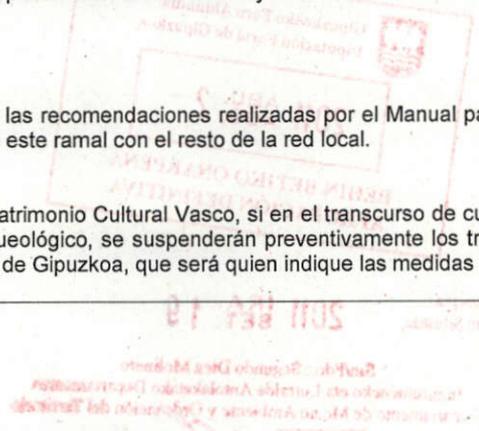
- la limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Santa Lutzia.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración 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 formará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

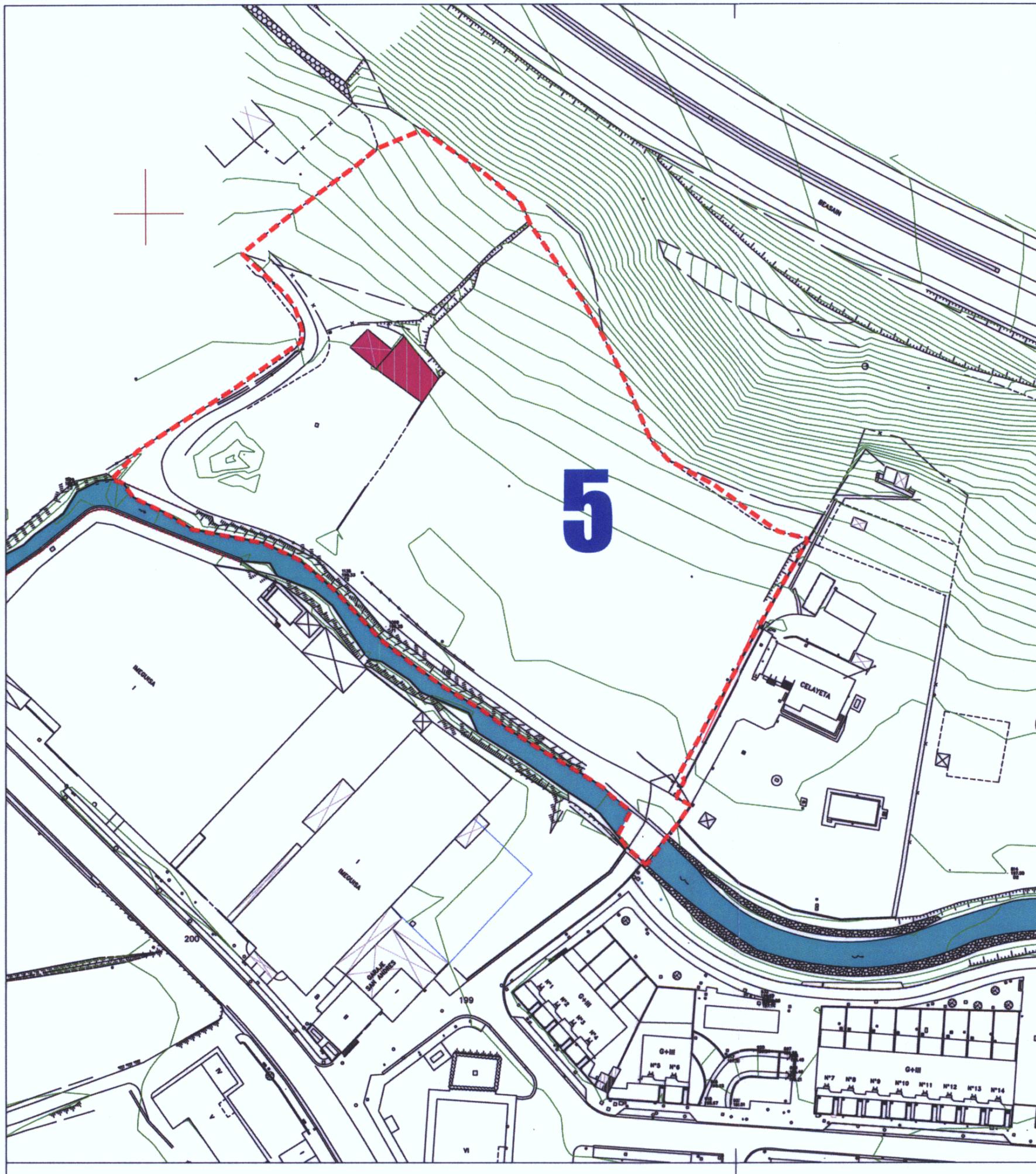


Ayuntamiento de ORMAIZTEGIKO Udala

ADIERAZPENA: Konstantzia geradadin, 2010.11.02. datako Udalbatzarraren akordioz behin behineko izaeraz onartutako Ormaiztegi Hiri Antolatze Plan Orokorraren Apazelai 5 Sektoroko fitxa 1901/2010.05.19ko datako Udalbatzarraren akordioz behin behineko izaeraz onartua izan zela, apirilaren 2ko 7/1985 Legeak bete 47.2 artikuluan ezarritako gehingoa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de la ficha urbanística del Sector 5 Apazelai del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi aprobada con carácter provisional por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 02.11.2010, fue aprobada con carácter provisional por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 19.05.2011, con la mayoría prevista en el artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Ormaiztegin, 2011ko maiatzaren 20an
Idazkari-Kontuharria: *[Signature]*
Secretario-Interventor: *[Signature]*



-  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

Gipuzkoako Foru Aldundia
 Diputación Foral de Gipuzkoa

2011 ABU. 2 -
 AGO.

BEHIN BETIKO ONARPENA
 APROBACIÓN DEFINITIVA

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

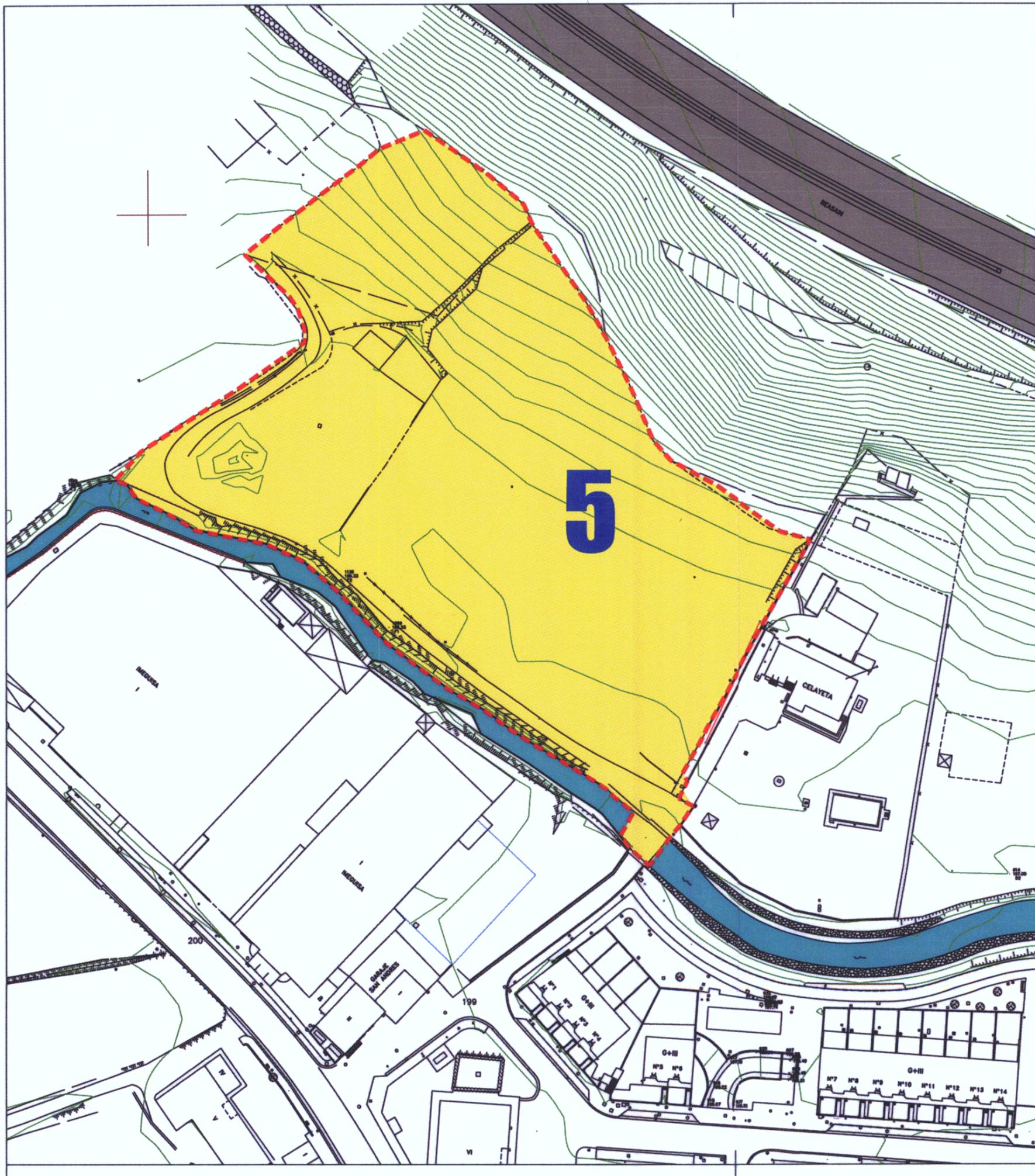
2011 IRA. 19
 SET.

Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
 Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
 Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Segundo Díez Molinero

proiektua/proyecto	Hirigintza araudaren berrikuspena Revisión de planeamiento
fasea/fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data/fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/versión	1
idazleak/redactoras:	Cella Lana M ^a Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatu/ Abogado	Andoni Uanue
Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzaillea/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 EQUIPAMIENTOS	F
S.G.E.L.	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
S.G.C.	UBIDEAK CAUCES	E.2
S.G.C.	BIDE VIARIO	D.1
S.G.C.	BIDEGORRIA CICLISTA	D.2

05 APAZELAI



3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria

3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

1/1000

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

2011 ABU. AGO. 2 -

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

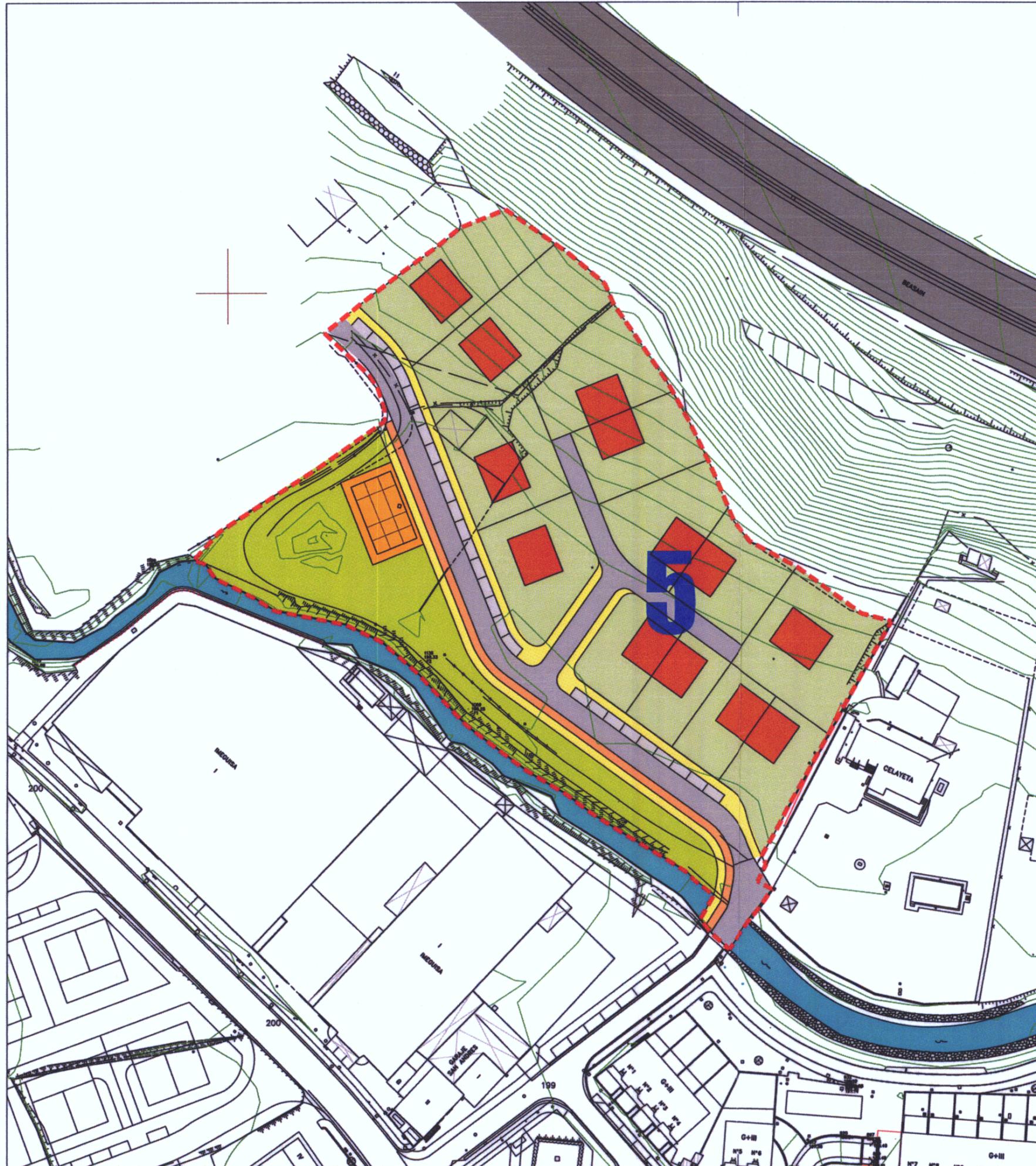
ORMAIZTEGI 2011 IRA. 19

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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





- | | |
|---|---|
| ERAIKUNTZA EDIFICACION | ESPASIO LIBRE PUBLICO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS |
| BIZITEGI RESIDENCIAL | BIDEAK VIALES |
| INDUSTRIA INDUSTRIAL | APARKALEKUA APARCAMIENTOS |
| EKIPAMENDU EQUIPAMIENTOS | BIDEGORRIAK CARRIL BICI |
| PARZELA PRIBATUA ERAIKIZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE | LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES |
| LURAZPIKO APARKALEKUA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE | ESPALOIAK ETA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS |

05 APAZELAI



4-Ordenazlo orientagarria

4-Ordenación orientativa

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

2011 ABU. 2 -
AGO. 2 -

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

prolektua/proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsloa/versión 1

idazleak/redactoras: Cella Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

