



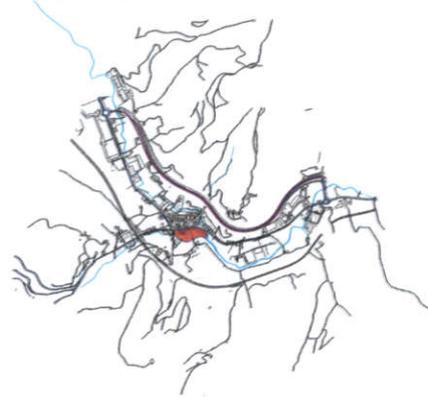
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

3.- "MUXIKA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	21.192 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	20.142 m2



ZONIFICACION GLOBAL		
SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.050 m2
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2
ZONA RESIDENCIAL	A-1	20.142 m2.
SUPERFICIE TOTAL		21.192 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
SAN ANDRES	PARCIAL 21.192 m2.	CONSOLIDACION REGENERACION	98	65	163
TOTAL	21.192 m2.		98	65	163
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACIÓN SOBRE SUPERFICIE NETA				80,93 Viv/Ha	



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

Los objetivos programados para esta área, se basan en la consolidación de la actual edificabilidad de carácter residencial y la complementación de los desarrollos previstos, para la zona sur, que suponen la construcción de tres nuevos bloques de viviendas y la urbanización de la zona de borde del río Eztanda, en su margen izquierda y un cuarto nuevo bloque central, este último, con lo bajos libres excepto los accesos. Se conforma un amplio espacio de plaza para mercado y otras actividades al aire libre

Se reordenan los espacios de viales, aceras y aparcamientos.

Se modifica y amplía el actual puente sobre el río Eztanda.

Suelos contaminados: Obligatoriedad de cumplir lo determinado por la ley 1/2005 de 4 de febrero.

Tipo de área acústica:

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas	Indices de ruido			
	Ld	Le	Ln	
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

A. 3-1 SUPERFICIE : 9.132m2 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se consolidan las actuales edificaciones

Dentro del mantenimiento de las edificabilidades actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta de las actuales edificaciones, que suponga una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana. 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 Cantábrego) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

A. 3-2 SUPERFICIE 11.010m2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.

Se determina una edificabilidad total de 7.560m2 de vivienda. La ordenación grafiada es a título orientativo.
Tipología de parcela residencial A-1.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

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 edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Se cederá debidamente urbanizado, el nuevo puente adscrito al Area.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 7.560 m2.

Se autoriza la construcción de otra planta de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 2.000 m2. cada planta (4.000 m2. entre sótanos y semisótanos)

Ocupación máxima en planta de la edificación residencial 1.296 m2. (en tres bloques de 432 m2.), a lo que ha de añadirse los 324m2 de porche correspondientes al cuarto bloque, situado en el espacio de plaza

Sección para los bloques de borde del río Eztanda: semisótano + 4 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. (12,00 m. sin contabilizar el semisótano). Número de viviendas: 18.

Sección para el bloque de la plaza: sótano + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12,50 m. Número de viviendas: 11.

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 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 de desarrollo y programación del suelo:

Plan Especial: 1 año a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Suelos contaminados

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

Dominio Público Hidráulico

Se deberá redactar un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la zona que justifique la compatibilidad de la ordenación propuesta con lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), definiendo la zona de flujo preferente en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado A.I. 3-2 Muxika Además, en el estudio deberá contemplarse también el cauce de la regata Santa Lucía con el fin de determinar las afecciones por inundabilidad que puedan derivarse de la misma para el citado ámbito. El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo que en cualquier caso, deberá remitirse en formato adecuado que permita la comprobación de sus conclusiones.

En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo deberá respetar el retiro mínimo para las edificaciones de 10m para los tramos en que la línea de encauzamiento esté definida y de 12m para aquellos en los que no lo esté.

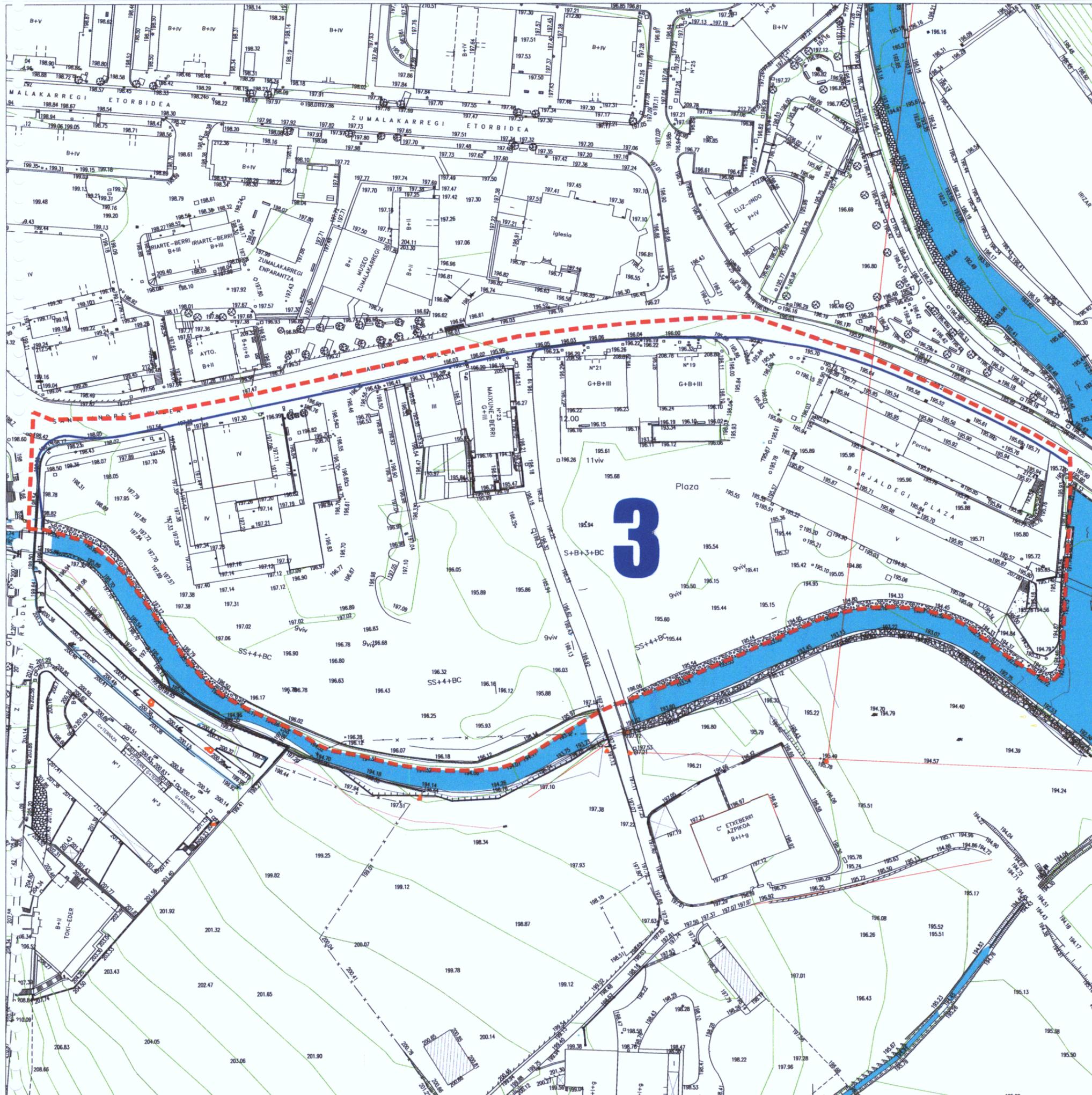
Criterios de diseño

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.

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)



03 MUXIKA

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

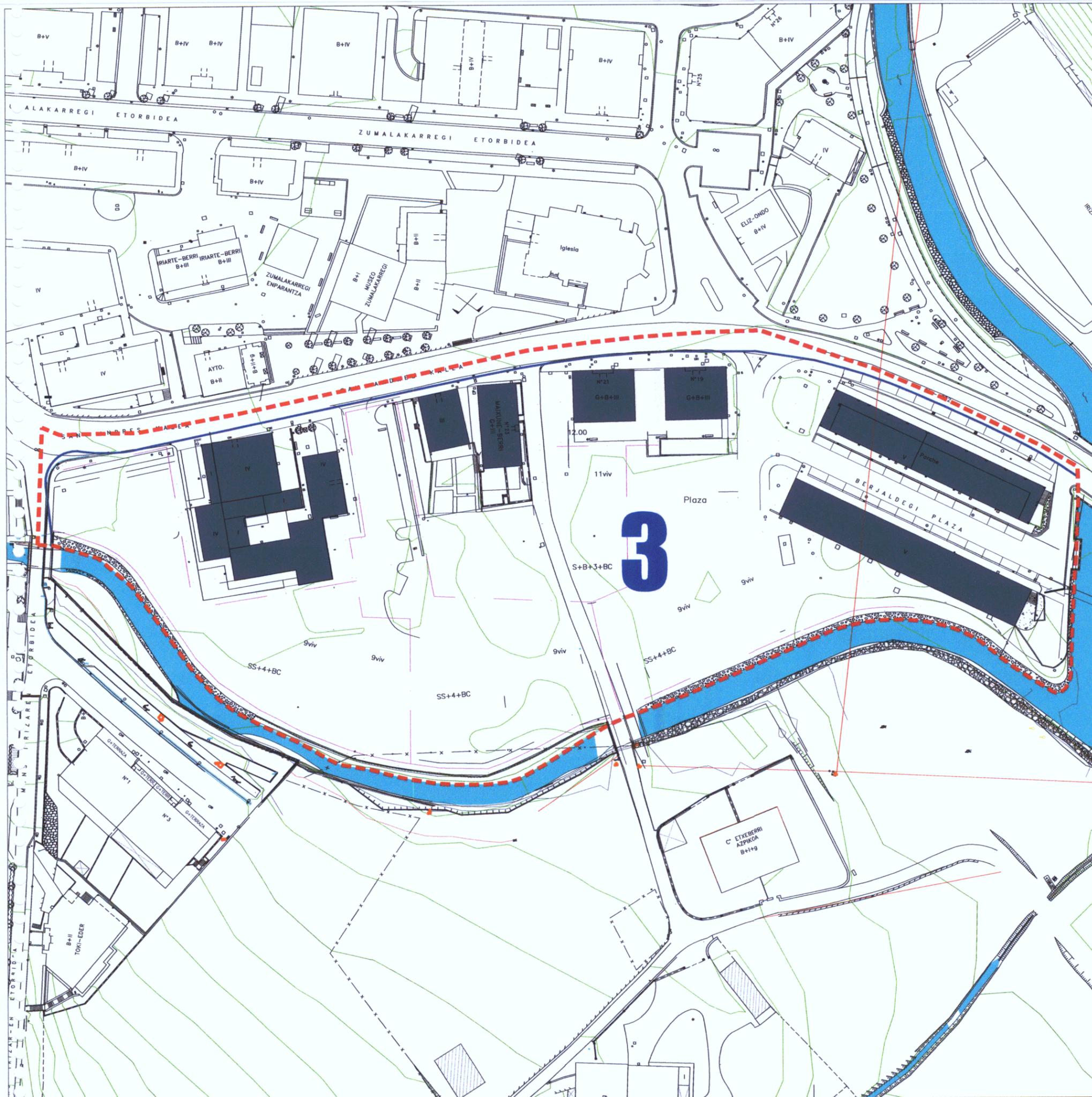
Maidor Romo

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



03 MUXIKA

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

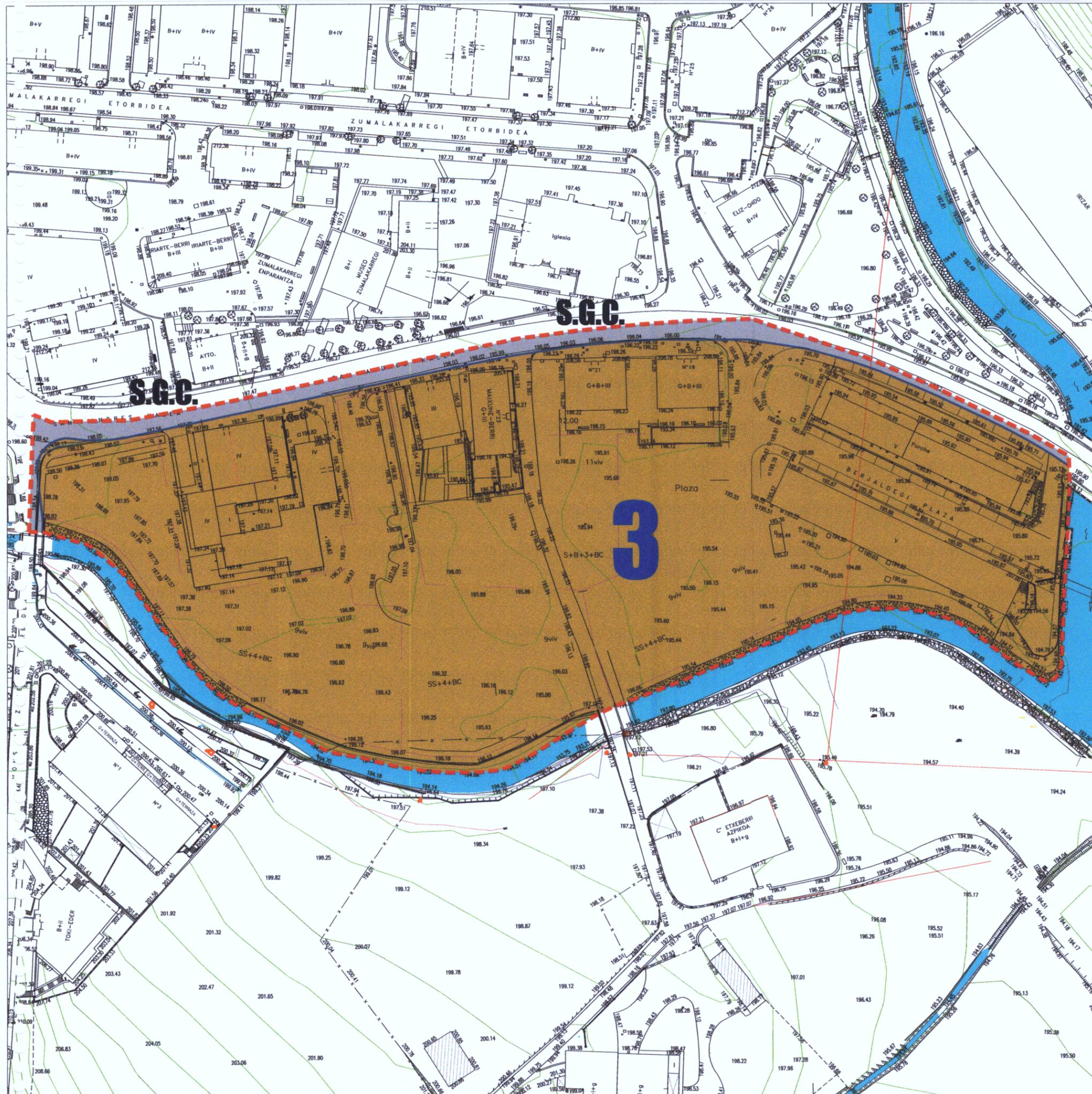
idazleak /redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidier Romo

Abokaturia/ 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			
	EKIPAMENDUAK EQUIPAMIENTOS	F	
ESPACIOS LIBRES		BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	UBIDEAK CAUCES	E.2	
COMUNICACIONES		BIDE VIARIO	D.1
	BIDEGORRIA CICLISTA	D.2	

03 MUXIKA

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^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

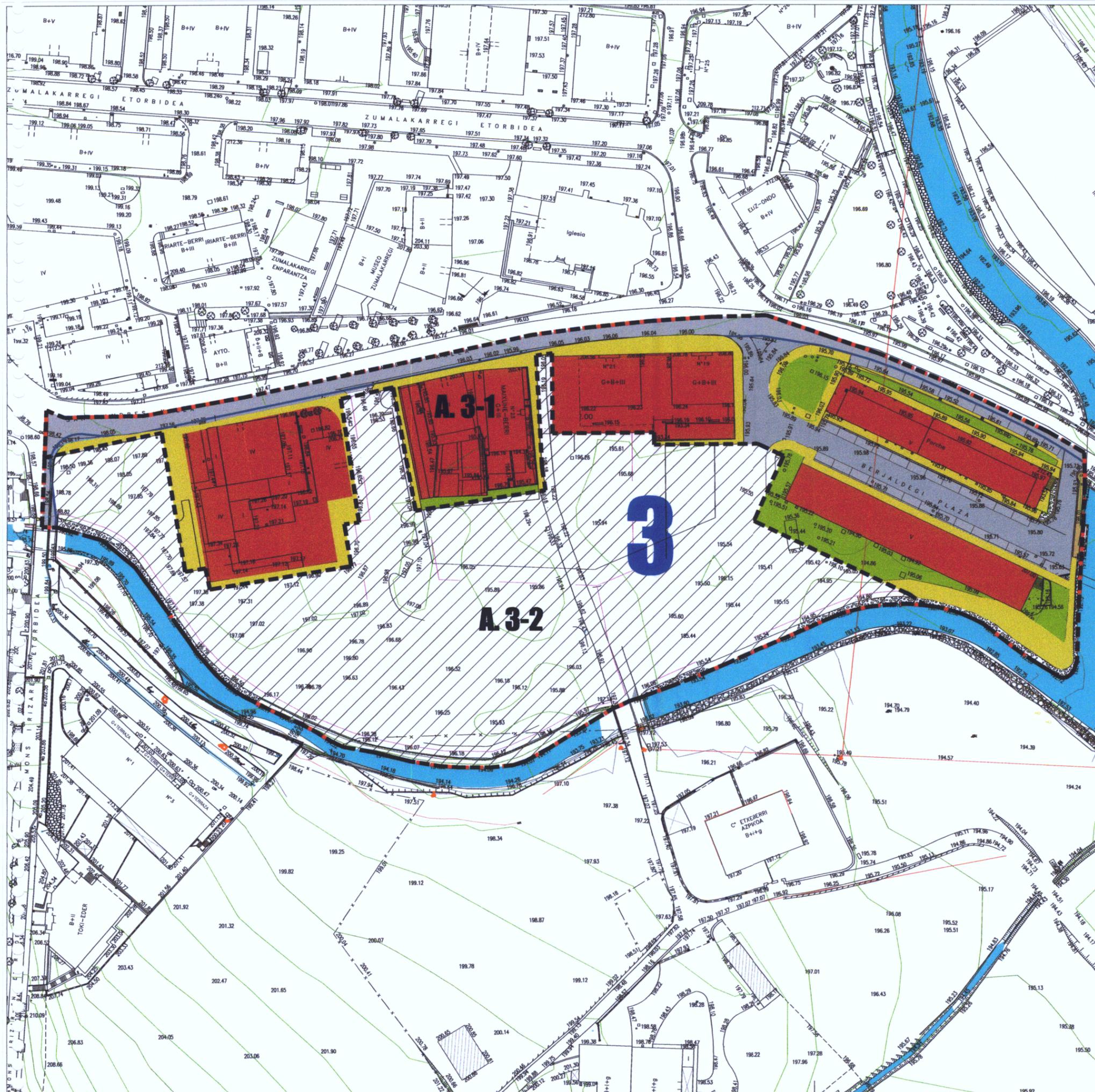
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAIKUNTZA EDIFICACION**
- A** BIZITEGI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - F** EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS
 - LURAZPIKO APARKALEKUAK APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- D** SISTEMA DE COMUNICACIONES
- D-11** PROBINTZIAL BIDEAK VIALES PROVINCIALES
 - D-12** BERTAKO BIDEAK VIALES LOCALES
 - D-16** ESPALOIAK ETA OINEZKOEN IBILBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - D-17** APARKALEKUAK PARCELAS DE GARAJE
 - D-21** BIDEGORRIAK VIAS CICLISTAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPACIO LIBRES URBANOS
- E-11** LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS EREMUAK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALOIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES
- PLANEAMENDU BEREZI EDO PARTZIALERA BIDALITAKO EREMUA AMBITO REMITIDO A PLAN ESPECIAL O PLAN PARCIAL

03 MUXIKA

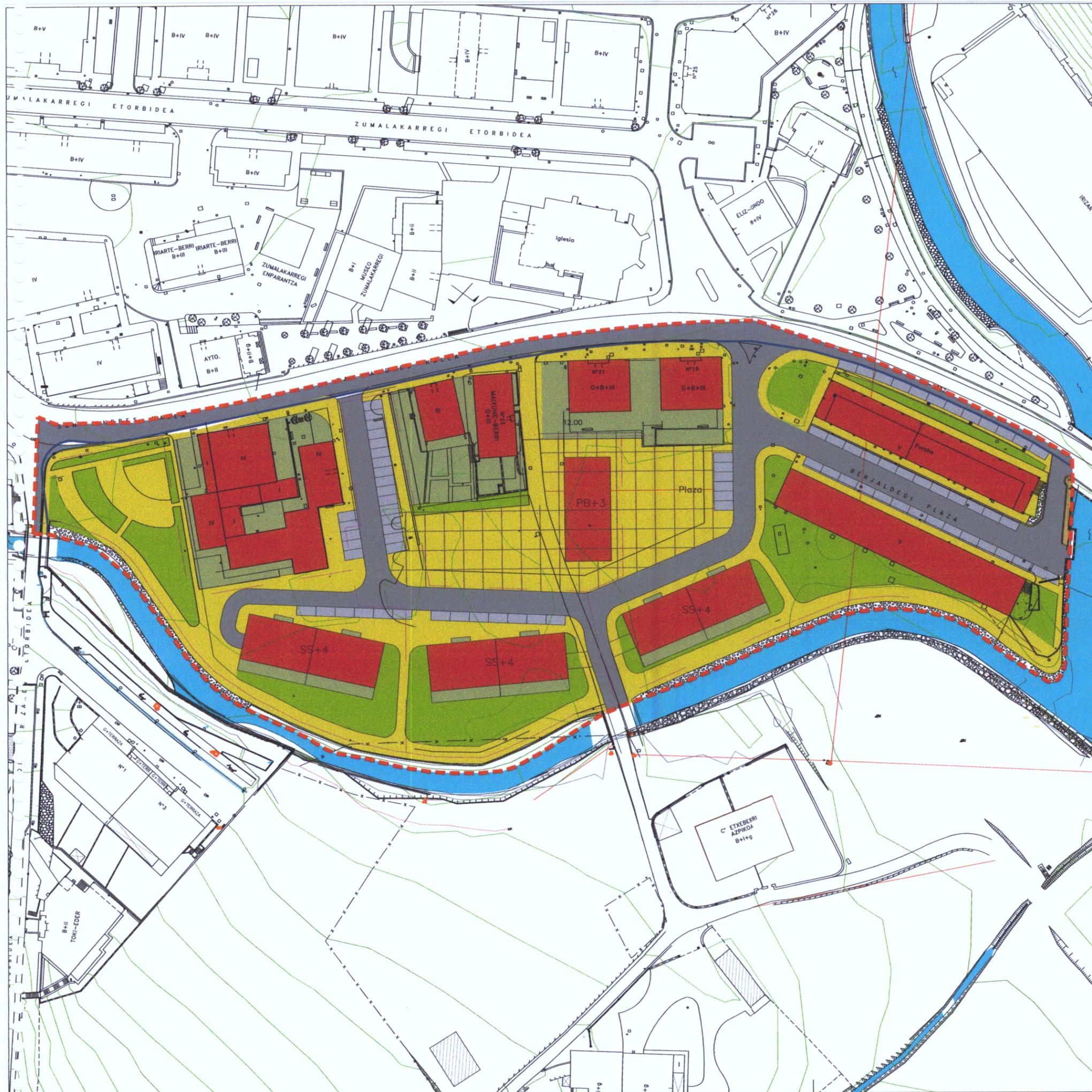
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hirigintza araudiaren 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:	Celia Lana M ^a Jose Moreno Miren Muñagorri Maider 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 PRIBATUA ERAIKIZENA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZPIKO APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

**ESPASIO LIBRE PUBLIKOA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

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

NOTA: LA ORDENACIÓN DEL A.I. 3-2 ES ORIENTATIVA

03 MUXIKA

5-Antolamendu orokorra

5-Ordenación general

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

Abokaturia/Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

