

**ASUNTO:** Estudio de Detalle del Plan General  
de Ordenación Urbana de Ormaiztegi  
(Área 12 "ZELAETA").

**PROMOTOR:** IRIZAR S.Coop.

**AUTOR:** David Otegui Díaz

## PRESENTACIÓN

El presente "Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi" (Área 12 "ZELAETA"), ha sido redactado por David Otegui Díaz, Arquitecto colegiado nº 353.310 en el "Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro" y con domicilio profesional en c/Miracruz 21-5ºB de Donostia / San Sebastián, por encargo de la empresa "IRIZAR S.Coop., con domicilio en Zumarraga Bidea nº8. - 20.216 de Ormaiztegi (Gipuzkoa).

### ORMAIZTEGIKO UDALA

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrek 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
Izpta: Gotzon Goikoetxea Cestona  
N.A.N/ D.N.I: 16566917-V



1. Memoria.

- 1.1. Objeto
- 1.2. Regulación de los Estudios de Detalle
- 1.3. Información Urbanística
- 1.4. Situación actual y Usos del Suelo
- 1.5. Propuesta
- 1.6. Justificación Cumplimiento de Normativa

2. Planos.

- 2.1. Planos de Información
- 2.2. Planos de Ordenación

ORMAIZTEGIKO UDALA

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrak 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
Izpta: Gotzon Goikoetxea Cestona  
N.A.N/ D.N.I: 16566917-V



## I. MEMORIA:

### 1.1. Objeto

El objeto del presente instrumento de ordenación urbana es el de completar, en orden a fijar las condiciones que a de cumplir la construcción de un nuevo edificio, las determinaciones establecidas en la normativa particular del área 12 "Zelaeta" contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana en su aprobación provisional de Octubre de 2010.

El Promotor de este "Estudio de detalle del Plan General de Ordenación Urbana" es la empresa "IRIZAR S.Coop., con domicilio en Zumarraga Bidea nº 8- 20.216 de Ormaiztegui (Gipuzkoa).

Este "Estudio de Detalle" ha sido realizado por David Otegui Díaz, Arquitecto colegiado nº 353.310 en el "Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-navarro (COAVN)" y con domicilio profesional en c/ Miracruz 21-5ºB de 20.001 Donostia/ San Sebastián.

### 1.2. Regulación de los Estudios de Detalle

Dispone el artículo 60.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, del 30 de junio modificada mediante la ley 11/2008 del 28 de noviembre, que los Estudios de Detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos previstos por esta Ley.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 73.2 de la ley 2/2006 las determinaciones del estudio de detalle deben circunscribirse a:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente, cuando así sea necesario.
- c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

En cuanto a la documentación  
74 establece:

ORMAIZTEGIKO UDALA

Artículo

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udaltzatarrak 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
Izpta: Gotzon Goikoetxea Cestona  
N.A.N/D.N.I: 16566917-V

1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.
2. Planos de información
3. Planos de ordenación

### 1.3. Información Urbanística

El presente Estudio de Detalle está a lo dispuesto en las determinaciones marcadas por Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi en su aprobación provisional de octubre de 2010.

#### 1.- Antecedentes

El presente Estudio de detalle se sitúa en el área 12 "Zelaeta" que dispone de una Superficie Total de 100.385 m<sup>2</sup>. y una Superficie Neta de 89.877 m<sup>2</sup>.

Se consolidan las edificaciones existentes que suponen un consumo de edificabilidad de 29.481m<sup>2</sup>, posibilitándose ampliaciones por un total de 18.469m<sup>2</sup> de acuerdo con la Modificación de NNSS, aprobada el 27 de enero de 1998.

Se amplía el área en 17.171m<sup>2</sup>, según el condicionado de aprobación de las NNSS, Acuerdo del Consejo de Diputados del 3 de Abril de 2007, incorporándose la zona de aparcamiento en superficie colindante con Gabiria. Supone una superficie total del área de 100.385m<sup>2</sup>.

#### 2.- Criterios y objetivos de la ordenación:

a.- Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos del edificio previsto para uso de lavadero de autobuses en la parte alta de la explanada situada al noroeste de la parcela.

b.- Ordenación de espacios y organización de circulaciones de vehículos en la explanada.

#### 3.- Régimen urbanístico General:

Clasificación urbanística..... Suelo Urbano No consolidado  
Calificación Global..... Actividades económicas

#### Plazos para el desarrollo del planeamiento:

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

#### 4.- Calificación pormenorizada:

##### Condiciones de edificación

Se señalan dos tipos de parcelas con una edificabilidad pendiente de 18.469m<sup>2</sup>.

ORMAIZTEGIKO UDALA

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udaltzatarrak 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
Izpta: Gotzon Golkoetxea Cestona  
N.A.N/ D.N.I: 16566917-V

PARCELA EDIFICABLE TIPO 1: Se permite el desarrollo normal de la edificación.

Las secciones serán PB+1, ampliándose a PB+2 en la zona de oficinas. Dentro de una altura libre máxima de la edificación de 12m pudiéndose admitir elementos puntuales de mayor altura en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

Se admite el uso industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría y usos terciarios comerciales y de oficina.

PARCELA EDIFICABLE TIPO 2: Uso restringido de la edificación en la que se permiten exclusivamente edificaciones cubiertas pero abiertas tipo marquesinas, con una altura máxima de 6m. El uso será el de aparcamiento y/o almacenamiento.

#### 1.4. Situación actual y usos del suelo

---

La explanada que se pretende ordenar esta situada al noroeste de la parcela y descende con una pendiente media continua del 5% hacia el vial rodado que discurre por el noreste del área 12 "Zelaeta".

Dispone de dos accesos rodados, una conexión con el aparcamiento situado al sur ladera arriba y otra con el aparcamiento que discurre paralelo al edificio principal.

Actualmente la empresa Irizar Sociedad Cooperativa basa su actividad en el diseño, fabricación y comercialización de autobuses. Es intención de la empresa la construcción de una nave lavadero de autobuses para la entrega del producto al cliente en condiciones óptimas.

La nave se ubicará dentro de la PARCELA EDIFICABLE TIPO 1, en la zona alta de la gran explanada y consistirá en un edificio en forma de paralelepípedo con dos de sus caras abiertas para la entrada y salida de los autobuses, y un cuerpo bajo adosado a la misma que albergara los servicios complementarios.

Actualmente la explanada se utiliza para el aparcamiento de autobuses y chasis de los propios vehículos.

#### 1.5. Propuesta

---

Mediante le presente Estudio de detalle se pretende establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General de ordenación urbana de Ormaiztegui, la definición de los parámetros de ubicación y urbanísticos del nuevo volumen, así como definir el trazado local del viario secundario dentro de la parcela.

La nave (marquesina) proyectada es de planta rectangular, cubierta inclinada con una pendiente del 6 %. Las dos caras menores carecen de cerramiento ya que por ellas se produce la entrada y salida de autobuses. La e

ORMAIZTEGIKO UDALA

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko itzazaz onartu zen Udabatzarrak 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

5

Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
Izpta: Gotzon Gorkoetxea Cestona  
N.A.N/ D.N.I: 16366917-V



**David Otegui Díaz.**  
arquitecto nº 353.310

Perfil de la edificación.....PB  
Altura máxima..... 7,10 mts  
Superficie edificada en planta..... 195 m2

### 1.6. Justificación de Cumplimiento de la normativa

---

La construcción del nuevo volumen supone una Superficie de Ocupación en Planta de 195 m2, que se encuentra muy lejos de consumir la edificabilidad máxima de 18.469m2 contemplada en la ficha urbanística del área 12 "Zelaeta".

La nueva edificación esta situada dentro de la parcela edificable TIPO 1, respeta las alineaciones máximas permitidas y la altura no excede los máximos permitidos para la zona. Su uso estará ligado a la producción industrial. Todo ello según se muestra con detalle en el plano adjunto "E.DET.4.-Alineaciones, rasantes y cotas".

La propuesta no modifica el uso actual de la explanada destinada a aparcamiento de vehículos.

Donostia / San Sebastián, Noviembre de 2.013.

Fdo.: David Otegui Díaz  
Arq. Col. Nº 353.310

ORMAIZTEGIKO UDALA

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrak 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
Izpta: Gotzon Goikoetxea Cestona  
N.A.N/ D.N.I. 16566917-V





ORMAIZTEGIKO UDALA

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrek 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

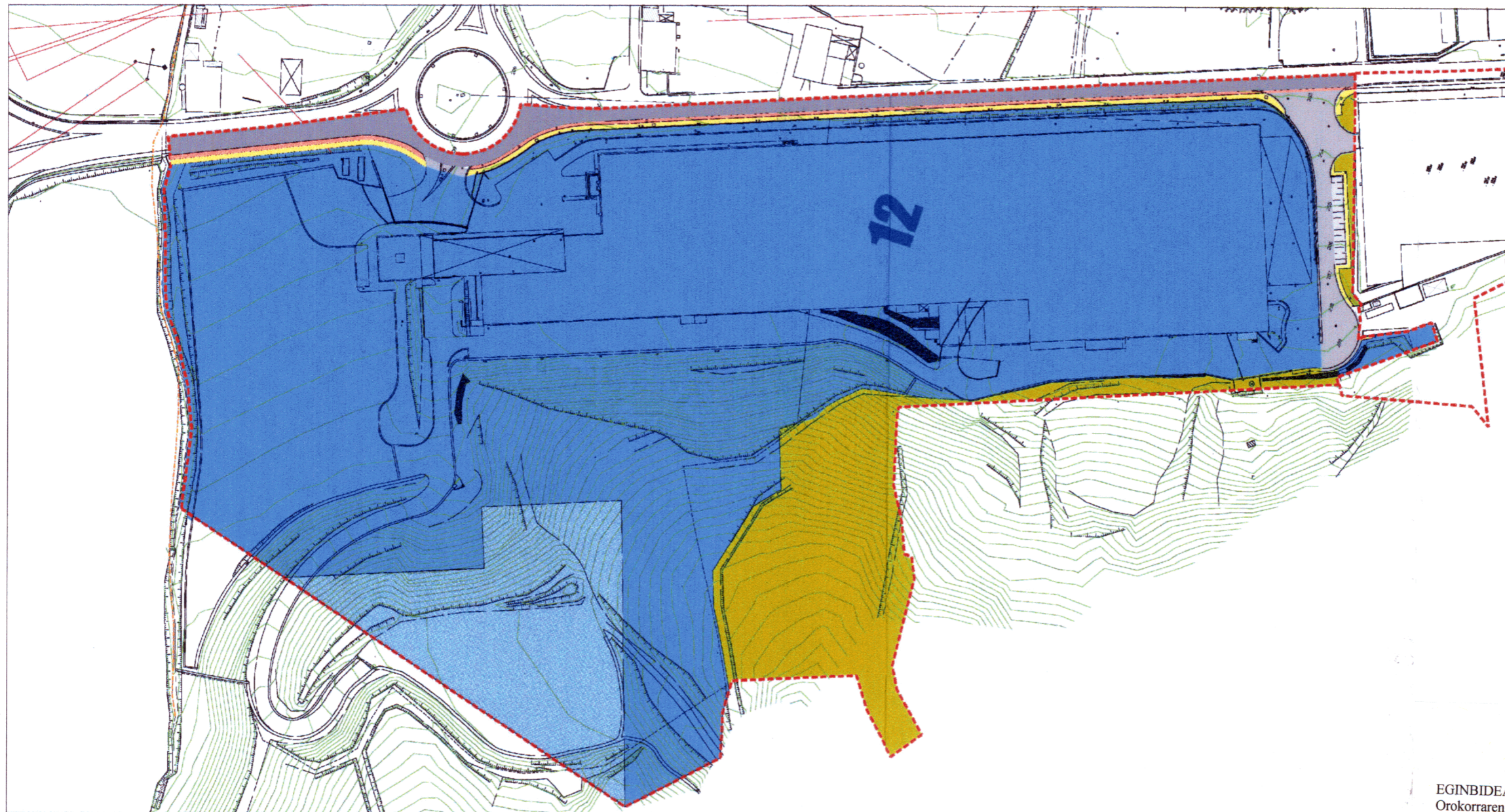
Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
 Izpta: Gorkon Goikoetxea Cestona  
 N.A.N/D.N.I. 16866917-V



Image Diputación Foral de Gipuzki  
 Image © 2013 Eusko Jaurlaritzza - Gobie  
 © 2013 Google

promotor: IRIZAR S. Coop.	Estudio de Detalle Area 12 " Zelaeta" Zumarraga Bidea nº8.- ORMAIZTEGI (Gipuzkoa)	<b>E.DET.1</b>
Autor: DAVID OTEGUI	Situación/ Emplazamiento	
	ref: D13-IRIZAR/E-DET/SITU    Nov.- 2.013    esc: <b>1/4.000</b> sustituye a:	



ERAKUNTZA EDIFICACION	
<b>A</b>	BIZITEGI RESIDENCIAL
<b>B</b>	INDUSTRIA
	2 MOTAKO MUGATUTAKO ERABLERA DUEN INDUSTRIAGINEA INDUSTRIAL DE USO RESTRINGIDO TIPO 2
<b>F</b>	EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS
	LURAZPIKO APARKALEKUK APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
SISTEMA DE COMUNICACIONES	
<b>B-11</b>	PROBINTZIAL BIDEAK VIALES PROVINCIALES
<b>B-12</b>	BERTAKO BIDEAK VIALES LOCALES
<b>B-16</b>	ESPALDIAK ETA OINEZKOEN IBILBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
<b>B-17</b>	APARKALEKUK PARCELAS DE GARAJE
<b>B-21</b>	BIDEGORRIAK VAS CICLISTAS
ESPASIO LIBRE	
<b>E-1</b>	ESPASIO LIBRE URBANOS
<b>E-11</b>	LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
<b>E-12</b>	JOLAS EREMUK AREA DE JUEGO
<b>E-13</b>	ESPALDIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES



ORMAIZTEGIKO UDALA

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrak 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

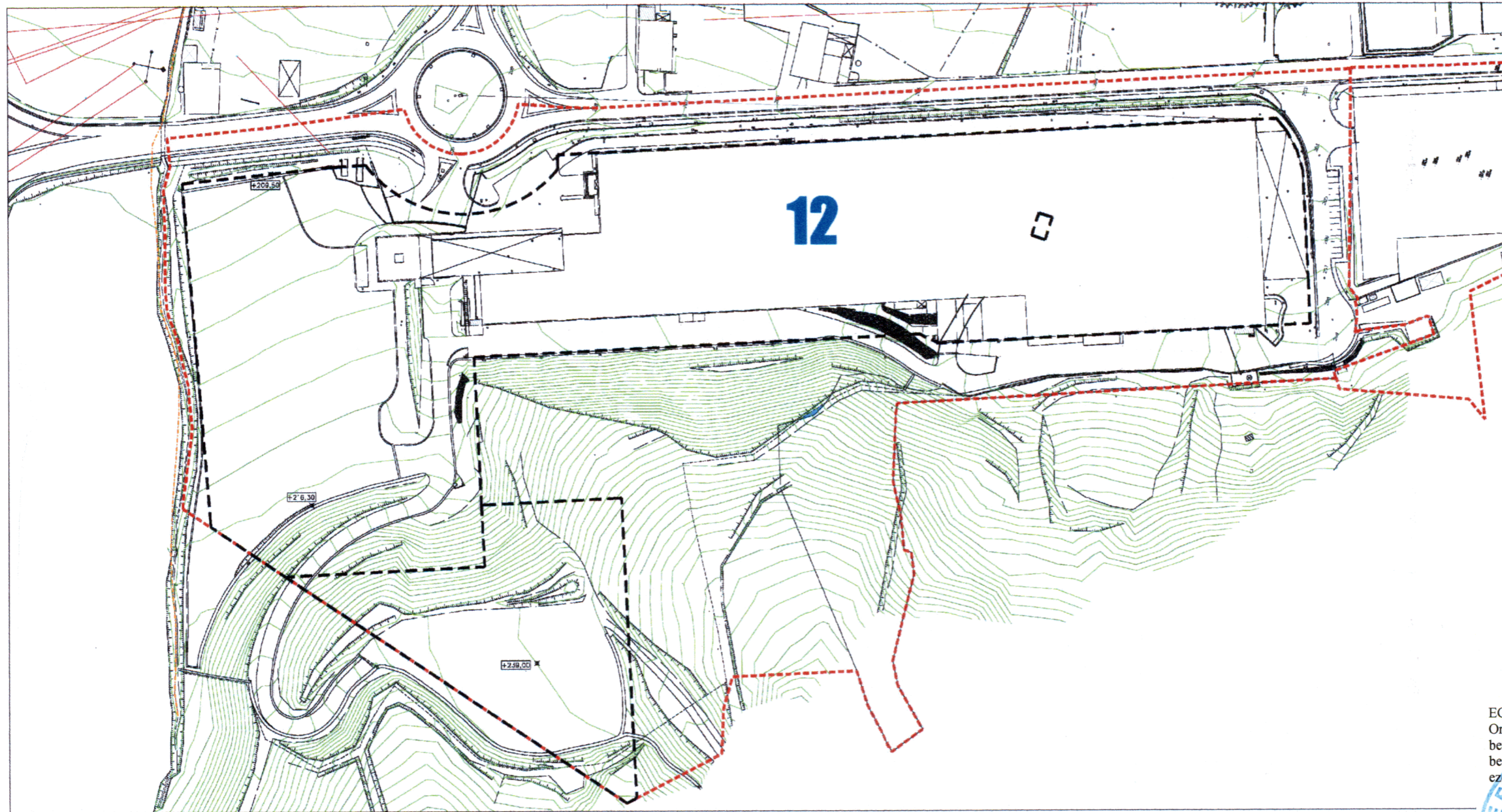
Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
Izpta: Gotzon Goikoetxea Cestona  
N.A.N/ D.N.I: 16366917-V



promotor: IRIZAR S. Coop.	Estudio de Detalle Area 12 " Zelaeta" Zumarraga Bidea n°8.- ORMAIZTEGI (Gipuzkoa)	<b>E.DET.2</b>
Autor: DAVID OTEGUI	Ordenación completa Pormenorizada P.G.O.U. de Ormaiztegi	
	ref: D13-IRIZAR/E-DET/OCP    Nov.- 2.013    esc: 1/2.000	
	susiltzue a:	





GE-HENGO LERROKADURA  
 ALINEACION MAXIMA  
 ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERRAKO GESTIRA  
 RASANTE ORIENTATIBA DE LA ORDENACION  
 +194.00



ORMAIZTEGIKO UDALA

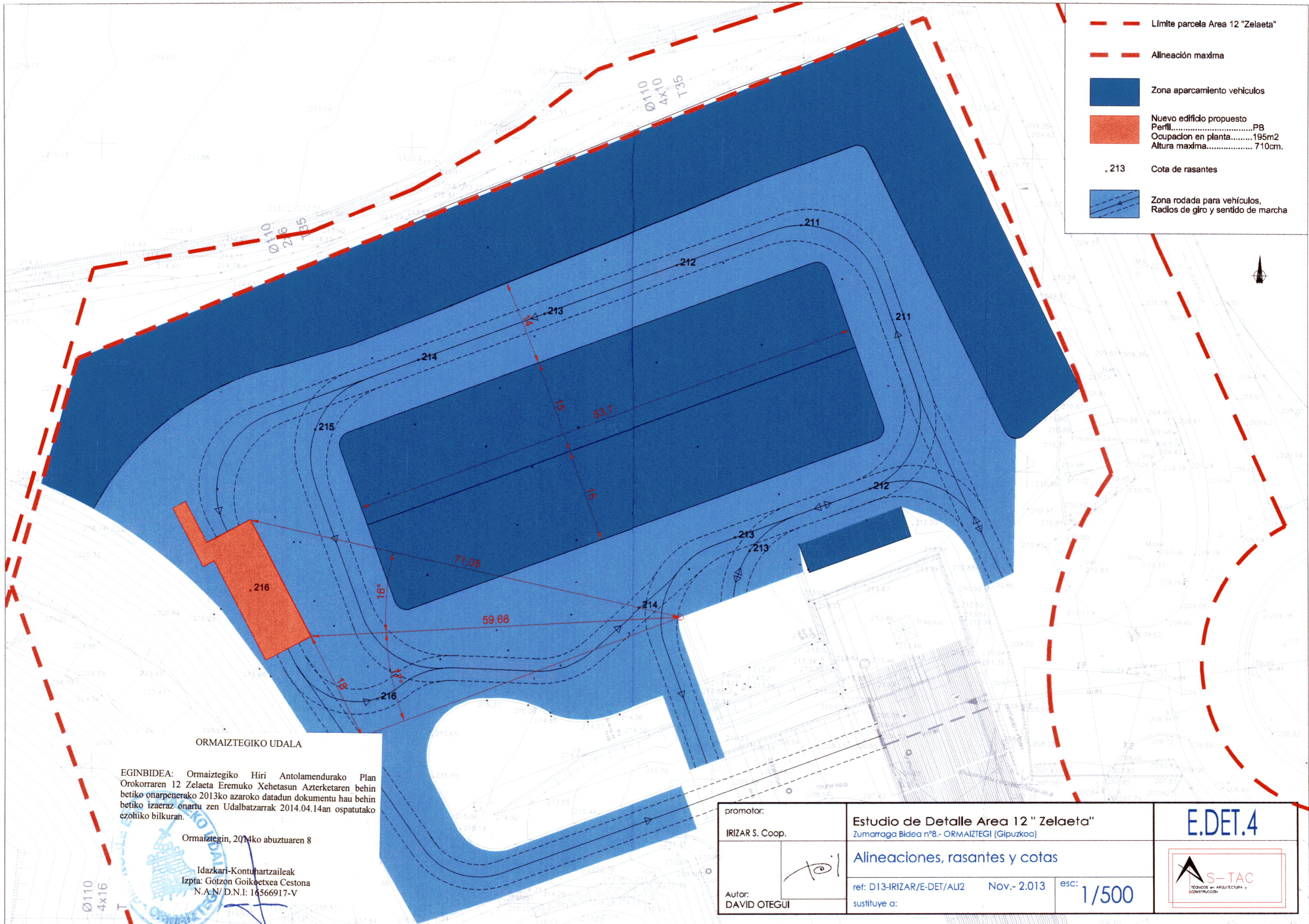
EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrek 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
 Izpta: Gotzon Gorkoetxea Cestona  
 N.A.N/ D.N.I: 165669173V



promotor: IRIZAR S. Coop.	Estudio de Detalle Area 12 " Zelaeta" Zumarraga Bidea nº8.- ORMAIZTEGI (Gipuzkoa)	<b>E.DET.3</b>
Autor: DAVID OTEGUI	Alineaciones maximas y rasantes P.G.O.U. de Ormaiztegi	
	ref: D13-IRIZAR/E-DET/ALI    Nov.- 2.013    esc: 1/2.000	
	sustituye a:	



- - - Límite parcela Area 12 "Zelaeta"
- - - Alineación máxima
- Zona aparcamiento vehículos
- Nuevo edificio propuesto  
Perfil.....PB  
Ocupación en planta.....195m<sup>2</sup>  
Altura máxima..... 710cm.
- . 213 Cota de rasantes
- Zona rodada para vehículos,  
Radios de giro y sentido de marcha

ORMAIZTEGIKO UDALA

EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2013ko azaroko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrak 2014.04.14an ospatutako ezohiko bilkuran.

Ormaiztegin, 2014ko abuztuaren 8

Idazkari-Kontuhartzaileak  
Izpta: Gotzon Goikoetxea Cestona  
N.A.N/D.N.I: 16566917-V

Ø110  
4x16

promotor: IRIZAR S. Coop.	<b>Estudio de Detalle Area 12 " Zelaeta"</b> Zumarraga Bidea nº8.- ORMAIZTEGI (Gipuzkoa)	<b>E.DET.4</b>
Autor: DAVID OTEGUI	<b>Alineaciones, rasantes y cotas</b> ref: D13-IRIZAR/E-DET/ALI2    Nov.- 2013    esc: 1/500	 <small>S-TAC</small> <small>INGENIEROS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION</small>
	sustituye a:	