

**GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA****INGURUMENEN ETA LURRALDE  
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA****Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusi**

*Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorreko Apazelai 5. Alorrari dagokion etena bukatutzat ematea. (GHI-190/10-P03).*

Diputatuen Kontseiluak, 2011ko abuztuaren 2ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukia ematen da ondoren argitaratu:

«Ormaiztegiko Udalak 2011ko maiatzaren 19ko osoko bilkuran erabaki zuen «Apazelai» 5. Sektoreko hirigintza fitxa zuzendua onartzea eta Foru Aldundi honi bidaltzea dagokion soinu azterketarekin batera, hartara etenaldia indargabetu dadin eskatzeko.

Gogoratu behar da, Diputatuen Kontseilu honek 2011ko otsailaren 1ean hala erabakita, behin betiko onartu zela Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorra. «Apazelai» 5. Sektorea, berriz, onartu gabe utzi zen ingurumen txostenean egindako gogoetetan oinarrituta, «azterketa batek erakusten ez duen bitartean kokalekuaren soinu azterketa betetzen dituela edota neurri zuzentzaileak hartuz bete ditzakeela bizitegi gune berrietarako araudi aplikagarriak ezarritako soinu kalitatearen helburuak, eta baldin eta hirigintza proposamenak administrazio hidraulikoak ezarritako irizpideak eta neurri zuzentzaileak txertatzen baditu».

Helburu horretarako, espedientearen arabera, Acus-g-k «Apazelai» 5. Sektorearen soinu eraginari buruzko azterketa egin ondoren, Ormaiztegiko Udalak Garapen Iraunkorrekako Departamentuari eskatu dio hirigintza-fitxari gehitzeko erabakiak zehazteko.

Foru Aldundi honen Lurralde Plangintzako Zerbitzuaren azterketan jakinarazten da, Ormaiztegiko Udalak egindako eskaerari jarraituz, hirigintza fitxa berriak, «Ingurunearen baldintzaztaileak eta neurri zuzentzaileak» izeneko atalean, jaso duela Garapen Iraunkorrekako Departamentuak 2011ko maiatzaren 13ko idatzian proposatutako testua.

Azkenik, bidezkotzat jotzen da fitxa behin betiko onartzea, «Apazelai» 5. Sektorearen Fitxari egindako aldaketen harira joan den uztailearen 14an Foru Aldundiko Garapen Iraunkorrekako Departamentuak egindako aldeko txostena ikusi ondoren, eta, horrenbestez, aipatutako 2011ko otsailaren 1eko akordioan ezarritako baldintza betetzen dela ziurtatu ondoren.

Ondorioz, Diputatuen Kontseiluak, legeria aplikagarria ikusita, Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposaturik, eta gaiaz hitz egin ondoren,

ERABAKITZEN DU

*Behin betiko onartzea Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorreko «Apazelai» 5. Sektorea.*

Argitaratzea Udal Batzarrak 2011ko maiatzaren 19an onartutako «Apazelai» 5. Sektoreari dagokion hirigintza fitxa.

**DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA****DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACION DEL TERRITORIO****Dirección General de Ordenación Territorial**

*Plan General Ordenación Urbana. Levantamiento suspensión Sector 5 «Apazelai» de Ormaiztegi. (GHI-190/10-P03).*

El Consejo de Diputados en sesión de 2 de agosto de 2011 adoptó acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«El Ayuntamiento de Ormaiztegi, en sesión plenaria celebrada el 19 de mayo de 2011, acordó aprobar la ficha urbanística corregida del Sector 5 «Apazelai» y remitirla, junto con el correspondiente Estudio acústico, a esta Diputación Foral, solicitando el levantamiento de la suspensión.

Hay que recordar que mediante acuerdo de este Consejo de Diputados, de 1 de febrero de 2011, fue objeto de aprobación definitiva el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, salvo el Sector 5 «Apazelai» cuya aprobación quedó en suspenso en base a las consideraciones realizadas en el informe ambiental, señalándose literalmente que «en tanto un estudio no muestre que la calidad acústica del emplazamiento cumple o, en su caso, puede cumplir mediante la adopción de medidas correctoras, los objetivos de calidad acústica que establece la normativa aplicable para nuevas zonas residenciales y siempre que la propuesta urbanística incorpore los criterios y las medidas correctoras que establezca la administración hidráulica».

A tal efecto, obra en el expediente que una vez elaborado el Estudio de impacto acústico del Sector 5 «Apazelai», redactado por Acus-g, ha sido efectuada consulta por parte del Ayuntamiento de Ormaiztegi ante el Departamento Foral de Desarrollo Sostenible a fin de concretar las determinaciones a incorporar en la nueva ficha urbanística.

En el análisis del Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se informa que la nueva ficha urbanística ha recogido en su apartado titulado «Condicionantes y medidas correctoras ambientales» el texto propuesto por el Departamento Foral de Desarrollo Sostenible en escrito de 13 de mayo del 2011, en relación con la consulta realizada por el Ayuntamiento de Ormaiztegi.

Por último, a la vista del informe favorable del Departamento Foral de Desarrollo Sostenible emitido el pasado 14 de julio a los cambios incorporados a la Ficha del Sector 5 «Apazelai», y por ello comprobado el cumplimiento de la condición establecida en el citado acuerdo de 1 de febrero de 2011, se considera procedente su aprobación definitiva.

En consecuencia, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y previa deliberación,

ACUERDA

*Aprobar definitivamente el Sector 5 «Apazelai» del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.*

Publicar la Ficha urbanística correspondiente al Sector 5 «Apazelai», aprobada por el pleno municipal el 19 de mayo de 2011.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean».

*Eranskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Arautegiaren testua.

Donostia, 2011ko abuztuaren 8a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa.

(4166)

(9140)

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación».

*Anexo:* Texto de la normativa contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, a 8 de agosto de 2011.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(4166)

(9140)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A.PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

**SEKTOREAREN HIRIGINTZA FITXA****5.- "APAZELAI"****DATU OROKORRAK**

SAILKAPENA	LURZORU URGANIZAGARRIA	AZALERA GUZTIRA	13.635 m2.
KALIFIKAZIOA	BIZITOKIA	AZALERA GARBIA	13.635 m2.

**ZONAKATZE GLOBALA**

UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m <sup>2</sup>
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m <sup>2</sup>
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m <sup>2</sup>
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m <sup>2</sup>
BIZITOKI GUNEA	A-2	13.635 m <sup>2</sup>
<b>AZALERA GUZTIRA</b>		<b>13.635 m<sup>2</sup></b>

SEKTOREA	ERAGINDAKO AZALERA	BERRIA SORTZEA	ETXEBIZITZA KOP.		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
LURZORU BERRIRA SARTZEA	GUZTIRA 13.635 m <sup>2</sup>		0	13	13
GUZTIRA	13.635 m <sup>2</sup>		0	13	13
<b>ERAIKIGARRITASUNA</b>			<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A.PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

### LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

#### LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

Sektore berri bat sortzea lorategi pribatua duten familia bakarreko edo bi familiako etxebizitzak garatzeko. Etxebizitza horiek Santa Lutzia errekararen ezkerreko ertza osatuko dute.

Egungo zubia handituko da bide, bidegorri eta oinezkoen zirkulaziora egokitzeko, 1. Areako bidegorriari jarraitutasuna emanez.

Grafiatutako antolamendua orientazio moduan egin da.

Santa Lutzia errekararen egungo trazatua mantentzen da eta gune berde bat ezarriko da erreka babesteko. Espazio libreak eta ekipamendu espazioak horren ertzean kokatuko dira.

Errekaren eta espaloi, bidegorri eta bidearen arteko tarteen gertutasuna mailakatu egingo da, oinezkoen ibilbideei lehentasuna emanez, ibilgailuen ibilbideen aurretik.

- **Plangintza eta urbanizazio baldintzak.**

Plan Partzial bat, Urbanizatzeko Jarduera Programa eta Urbanizazio Proiektua idatziko dira.

Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak eta Birpartzelazio Proiektua idatziko da.

Jarduera Sistema: Kontzertazioa.

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 3/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete behar da.

Plan Partzialak, Sektoreari, gutxienez, Lurzoruaren Legeak ezartzen dituen ekipamenduen jabari eta erabilera publikoko espazio libreen sistemak emango dizkio. Jabeen kontura izango dira urbanizazio obraren gauzatzea mugen barruan, eta kanpoko azpiegiturekiko loturak. Batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Behar bezala urbanizatuta lagako da Santa Lutzia errekararen gaineko zubiari dagokion Tokiko Sistema.

- **Eraikuntzaren baldintzak:**

Eraikigarritasuna:

Familia bakarreko 5 etxebizitza eta bi familiako 4 etxebizitza eraikitzeke aukera. Sekzioa: BO+1+EO, hegalean altuera 7,00 m-koa. Eraikigarritasuna: 5.454 m<sup>2</sup>, sektorearen azalera osoaren gainean 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ren baliokidea.

Sotoak onartzen dira eta hauek eraikinaren oinaren okupaziotik 70 m<sup>2</sup> irten ahalko dira, gehienez 5,00 m-ko lerro batean.

Eraikigarritasunean hegalek eta estalkipeko espazioak zenbatzen dira, Araudi Orokorren arabera.

Gehienezko hegalkinak 1,00 m-an finkatzen dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, beheko oinetan izan ezik. Hegalkin itxien portzentajea ez da fatxada guztien % 50 baino handiagoa izango.

Hegalek gehienez 1,50 m-ko hegalkina izango dute beheko oinaren okupazio lerroaren gainean.

Estalkiaren gehienezko malda % 35ekoa izango da eta 2 edo 4 isurkikoa izan daiteke, salbuesenez, estalki laua onartzen da eta ezingo da elementurik atera % 35ari dagokion ingurakaritik.

- **Erabilera baldintzak:**

Soto edo erdisotoko oinak, soil-soilik ibilgailu arinak gordetzeko, trasteleku gisa edo eraikuntzaren instalazioen zerbitzuetarako erabiliko dira.

Beheko oinak etxebizitza gisa erabili ahalko dira, baita ibilgailu arinak gordetzeko, bulego edo ekipamendu gisa ere.

Pisuen oinak etxebizitza, bulego edo ekipamenduetarako erabiliko dira.

Estalkipeko oinak etxebizitza gisa erabili ahalko dira, baita trasteleku gisa edo eraikuntzaren instalazio zerbitzuetarako ere.

Ekipamendu eraikuntzarako, Udalak horren behin betiko erabilera zehaztuko du.

- **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:

Plan Partziala: Plan Orokorra onartzen denetik 6 hilabete.

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik urtebete.

### INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

#### Area akustiko mota:

A.2. Nagusiki bizitoki erabilera duten lurraldeko sektoreak (bizitoki garapen berriak).

#### Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak:

Area akustiko motak:	Zarata mailak		
	Ld	Le	Ln



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A.PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

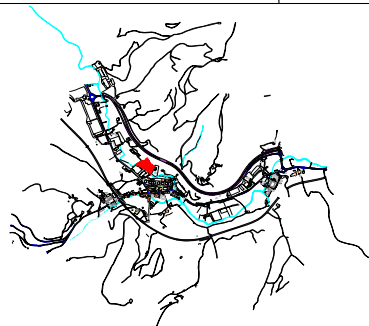
A. Bizitoki erabilera:	A.2. Garapen berriak	60	60	50
<p>Plan Partzialarekin Azterlan Akustiko Xehatu bat egingo da. Azterlan horrek espero diren maila akustikoak aztertuko ditu, baita fatxadan zarata mailak ere, eta aurreikusitako bizitoki garapen berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzea ziurtatzeko beharrezkoak diren prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaileak ezarriko ditu. Horretarako, Ormaiztegi Hiri Antolatze Plan Orokorren berrikuspenaren barruan Acus-g enpresak 2011ko apirilean "Apazelai" 5. Sektoreko eragin akustikoari buruz eginiko azterlanaren ondorioak hartuko dira kontuan. Hala, neurri zuzentzaileak ezarrita ez badira betetzen araudian ezarritako kanpoko giroaren kalitate helburuak betetzen, Sektorearen hirigintza garapena Zarataren azaroaren 17ko 37/2003 Legeak xedatutakoaren arabera gauzatuko da, eta, bereziki, 20. artikuluan xedatutakoa betez; edo, bestela, hura ordeztzen duen edo garatzen duen araudia betez.</p>				
<p><b>Uren jabari publiko</b> Justifikatu egin behar da Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela, lehentasunezko fluxu guneari dagokionez (apirilaren 11ko 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.</p>				
<p><b>Diseinu irizpideak</b> Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.</li> <li>▪ Santa Lutzia erreka ezkerrean ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.</li> <li>▪ Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.</li> </ul>				
<p><b>Bizikleta-oinetza bidea</b> Errekaren ertzeko bizikleta-oinetza bidearen ezaugarriak Gipuzkoako bizikleta bideetarako Eskuliburuan (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2006) egindako gomendioetara egokituko dira. Adar hau tokiko sarearen gainerakoarekin lotzen dela ziurtatuko da.</p>				
<p><b>Kultura ondarea.</b> Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gunen inguruan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.</p>				



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.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	13.635 m2.



ZONIFICACION GLOBAL		
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
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.
<b>ZONA RESIDENCIAL</b>	<b>A-2</b>	<b>13.635 m2.</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>13.635 m2.</b>

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

**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.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A.PROVISIONAL**  
**ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA**

▪ **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 m<sup>2</sup>., equivalente al 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total del sector.

Se admiten sótanos, que podrán sobresalir 70 m<sup>2</sup>. 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 vuelos 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 Ormaiztegui, 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.

**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 Cantabrico) 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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A.PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

ajardinamiento del propio ámbito.

**Vial ciclista-peatonal**

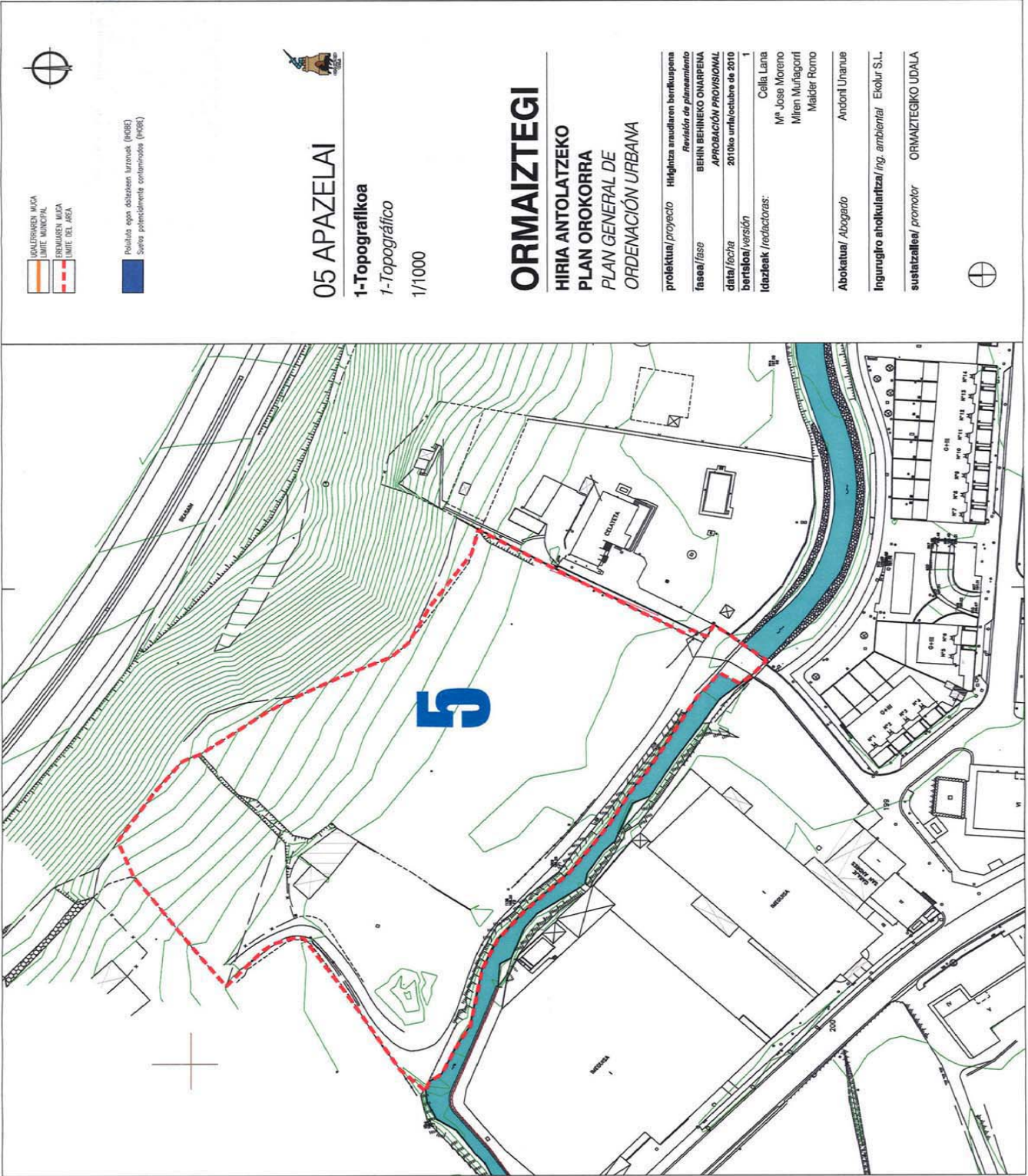
Las características de la vía ciclista-peatonal de borde de río se ajustarán a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006). Se asegurará la conexión de este ramal con el resto de la red local.

**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.



~50~



- GALERAREN MUKA
- LIMITE MUNICIPAL
- ERREKAREN MUKA
- LIMITE DEL AREA

Puntuak egin dituzten lurrazak (PDRB)  
Suelos polidivertidos contaminados (PDRB)



# 05 APAZELAI

**1-Topografikoa**

*1-Topográfico*

1/1000

## ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO**

**PLAN OROKORRA**

**PLAN GENERAL DE**

**ORDENACIÓN URBANA**

**proiektua/proyecto** Hirigintza araututakoaren berrikuspena

*Revisión de planeamiento*

**fasea/fase** BEHIN BEHINEKO ONARPENA

**data/fecha** APROBACIÓN PROVISIONAL

**bertaldea/versión** 2010ko urri/otubre de 2010

**idazleak/directores:** Celia Laria

M<sup>a</sup> Jose Moreno

Miren Muñagorri

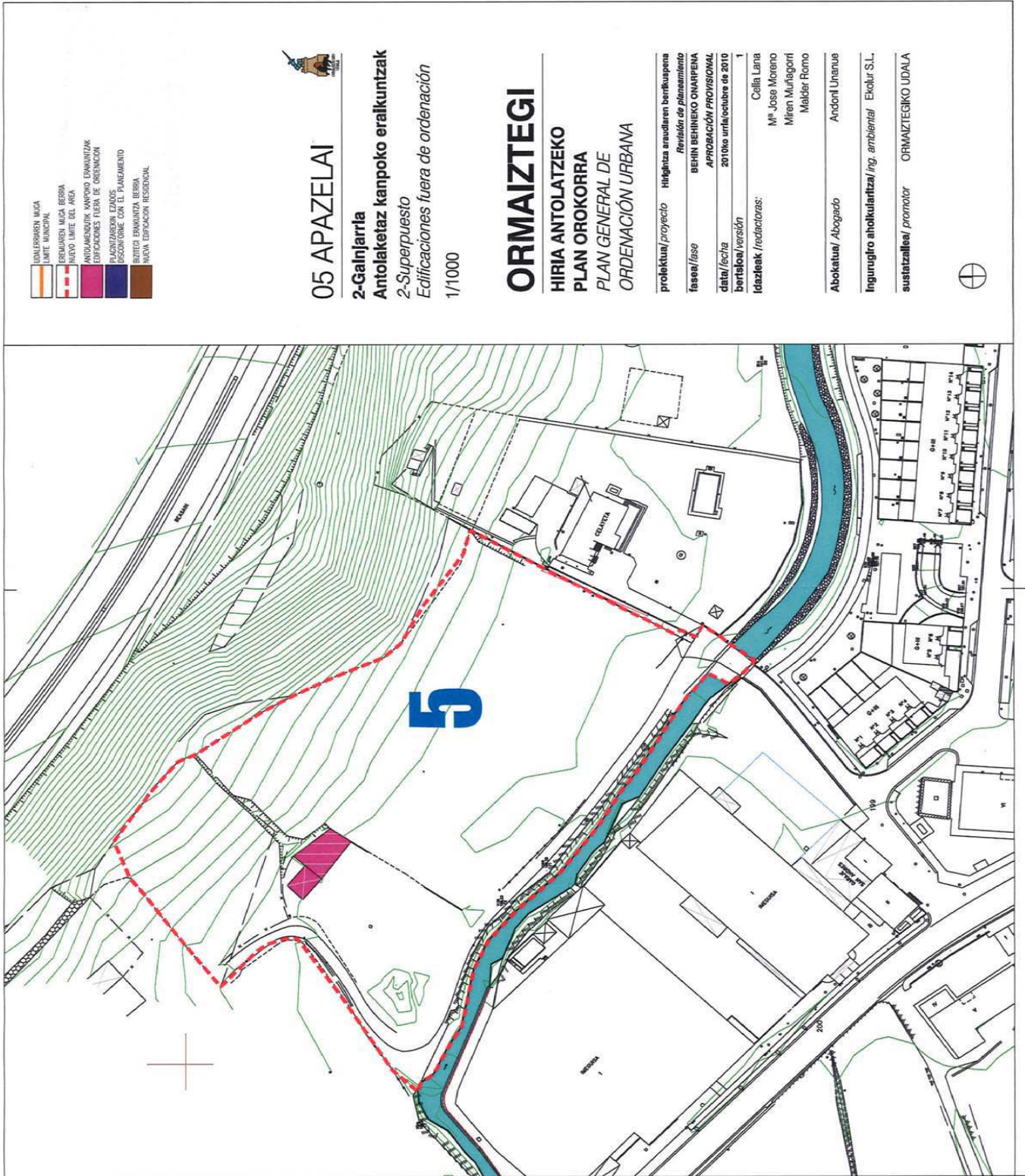
Malkier Romo

**Abokaturak/ Abogado** Añandot Lujanue

**Ingeniario aholkularitza/ Ing. ambiental** Ekolur S.L.

**sustaitzailea/ promotor** ORMAIZTEGIKO UDALA





- LOKALERAREN MUGA
- LIMITE MUNICIPAL
- ESTABLEZIDA MUGA BERRIA
- BARRIO LIMITE DEL AREA
- ANTOLAKETAZKAN BARRIO ERAMUNTZAK
- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLANIFICACION CLASICA
- ESCONTORE CON EL PLANIFICAMENTO
- BARRIO ERAMUNTZA BERRIA
- BARRIO EDIFICACION RESIDENCIAL



**05 APAZELAI**

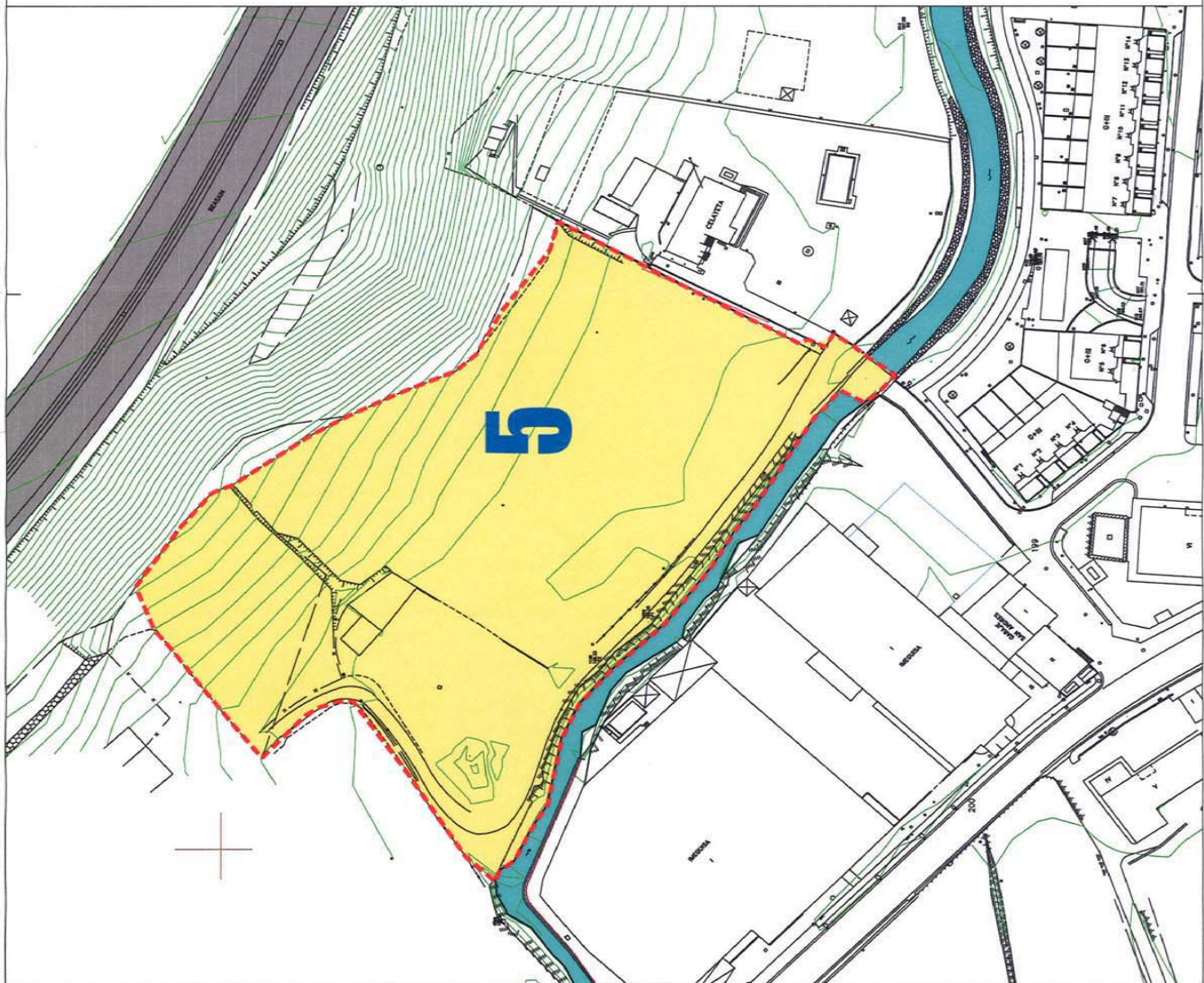
**2-Gainjarrria**  
**Antolaketaz kanpoko eraikuntzak**  
**2-Superpuesto**  
*Edificaciones fuera de ordenación*  
 1/1000

**ORMAIZTEGI**  
**HIRIA ANTOLATZEKO**  
**PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE**  
**ORDENACION URBANA**

<b>proiektua/proyecto</b>	Hirigintza araudiaurrearen berrifikapena
<b>fasea/ fase</b>	Revisión de planeamiento
<b>data/ fecha</b>	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
<b>bertsiola/ versión</b>	APROBACION PROVISIONAL
<b>idazleak/ redactores:</b>	2010ko urri/ octubre de 2010
	1
	Celia Lana
	Nº Jose Moreno
	Miren Muñagorri
	Maldier Romo

**Abokatuak/ Abogado** Andoni Unzueta  
**Ingeniario aholkularitza/ Ing. ambiental** Ekolur S.L.  
**sustatzailak/ promotor** ORMAIZTEGIKO UDALA





- SUELO URBANO
  - HIRI LURZORUA
  - SUELO URBANIZABLE
  - HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
  - BOTERU-LURZORUA
  - SUELO RESIDENCIAL
  - ERANTZA EKONOMIKOAREN LURZORUA
  - SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- SISTEMA OROKORRAK — SISTEMAS GENERALES
- EXPANIMENAK
  - EQUIPAMENTOS
  - F
  - ESPAZIOS LIBRES
  - BERDUGUNEK
  - ESPAZIOS LIBRES
  - E.1
  - URBEGAK
  - CAUCES
  - E.2
  - COMUNICACIONES
  - BIDE
  - VIADO
  - D.1
  - BEGARRA
  - CICLISTA
  - 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 OKORRORRA**  
**PLAN GENERAL DE**  
**ORDENACIÓN URBANA**

proiektua/proyecto *Hiritiketa arautuaren berrikusapena*  
 Revisión de planeamiento  
 fasea/fase **BEHIN BEHINEKO ONARPENA**  
 APROBACIÓN PROVISIONAL  
 data/fecha 2010ko urtarrilaren 26koa  
 bertsiola/versión 1  
 idazleak/redactores: Celia Lana  
 Mª Jose Moreno  
 Miren Muñagorri  
 Maitxer Romo

Abokatua/ Abogado Arcandri Urnautu  
 Injurgiro aholkularitza/ Ing. ambiental Eklur S.L.  
 sustatzailak/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA



- |   |  |
|---|--|
| ERAKINTZA<br>EDIFICACION                                  | ESPAZIO LIBRE PUBLIKOA<br>ESPACIOS LIBRES PUBLICOS |
| RESIDENCIAL   | IRTEAK<br>VALES                                    |
| INDUSTRIAL  | IRKAGAILUAK<br>APARCAMENTOS                        |
| ESPARDUEN<br>LOKALIZAZIOAK                                | IRTEGARRAK<br>CARRILES                             |
| PARZELA PEBULUA ERANDEZINA<br>PARCELA PRIMA NO EDIFICABLE | LOKALIZAZIOAK ETA PARKEAK<br>PARQUES Y JARDINES    |
| LIBURTUO APARKALDUAK<br>APARCAMENTOS SUPERFICIALES        | ESPALDUK ETA PLAZAK<br>AZENAS Y PLAZAS             |
| USO PUBLICO EN SUPERFICIE                                 |  |



**05 APAZELAI**  
**4-Ordenazio orientagarria**  
**4-Ordenación orientativa**

1/1000

**ORMAIZTEGI**  
**HIRIA ANTOLATZEKO**  
**PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE**  
**ORDENACIÓN URBANA**

proiektua/proyecto: Hirigaitza araudia berriaren berrikuspena  
 Revisión de planeamiento  
 fasea/ fase: BEHIN BEHINEKO ONARPENA  
 APROBACIÓN PROVISIONAL  
 data/ fecha: 2010ko urriak 16 de 2010  
 bertaloba/ versión: 1  
 idazleak/ redactores: Cella Lana  
 M<sup>a</sup> Jose Moreno  
 Miren Murtagorri  
 Maider Romo

Abokatua/ Abogado: Arcandí Urnabe  
 Ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental: Ekolur S.L.  
 Sustatzailea/ promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA

