



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

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA **10.- "LIZARRALDE"**

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	12.531 m2.
CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	11.732m2



ZONIFICACION GLOBAL		
SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	799 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	11.732 m2.
SUPERFICIE TOTAL		12.531 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
IMEGUISA Y OTROS	TOTAL 11.732 m2.	CONSOLIDACION	5.953	801	6.754
		AMPLIACION		902	902
TOTAL	11.732 m2.		5.953	1.703	7.656
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,65 m2/m2	



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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Se reordenan los espacios de borde de regata, posibilitando el paso peatonal y la recuperación del borde de la misma y la mejora de la calle de borde sureste hasta el puente.

La actuación de las ampliaciones conllevará la cesión de los terrenos de borde de regata y de la calle de borde sureste y la correspondiente urbanización.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), 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 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 la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Coefficientes de ponderación de usos:

Industria: 1
Vivienda libre: 2

▪ **Condiciones de edificación:**

Se consolidan las edificaciones existentes y se programan ampliaciones, con una ocupación en planta de 1.703m² de ampliación y posibilidad de un 30% de entreplanta, lo que nos supone un aumento de edificabilidad de 2.214m².

Las ampliaciones previstas tendrán, como máximo, la altura del pabellón original.

▪ **Condiciones de uso:**

Se admite el uso residencial de las edificaciones existentes y el industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría y el uso terciario comercial y de oficina.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

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

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

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

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que 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.



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

Criterios de diseño

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

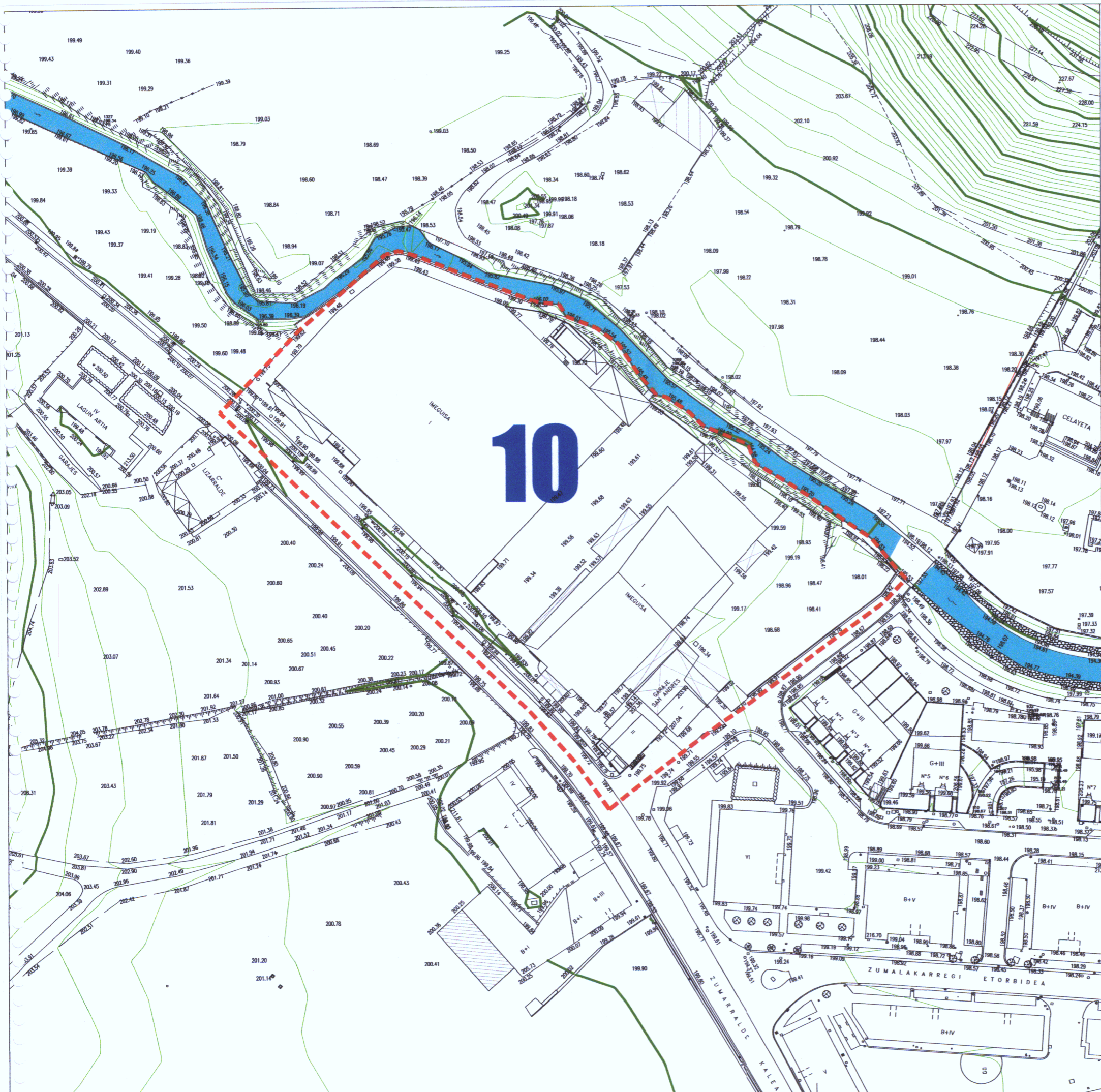
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía.

Conexión ciclista

En caso de afección se restaurará el tramo de vía ciclista de carácter comarcal que discurre en el límite del área.

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 lurzorukoak (IHOBE)
Suelos potencialmente contaminados (IHOBE)

10 LIZARRALDE



1-Topografikoa

1-Topográfico

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektual/proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

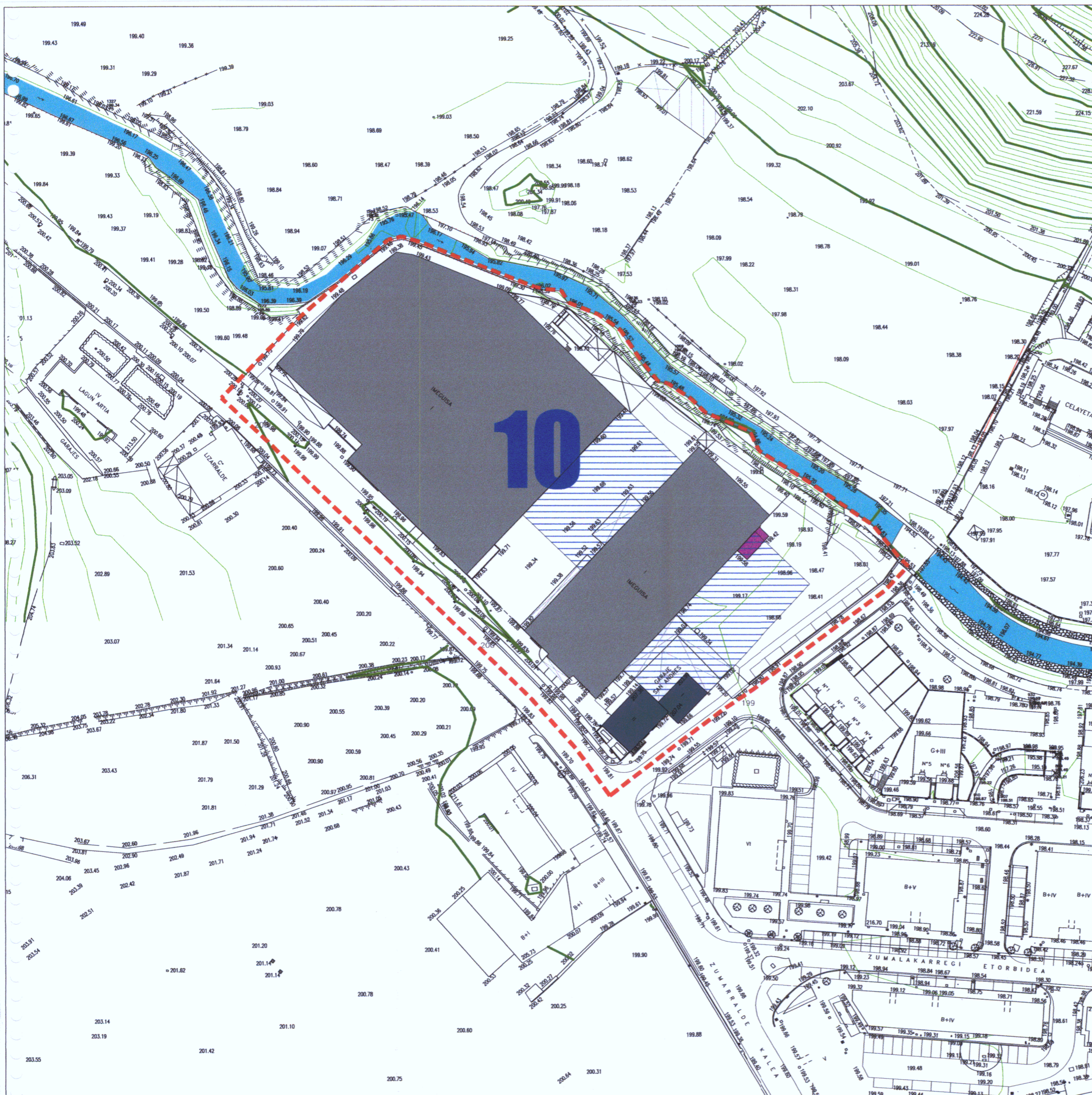
idazleak/redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidor Romo

Abokatu/ 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
- INDUSTRI ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL



10 LIZARRALDE

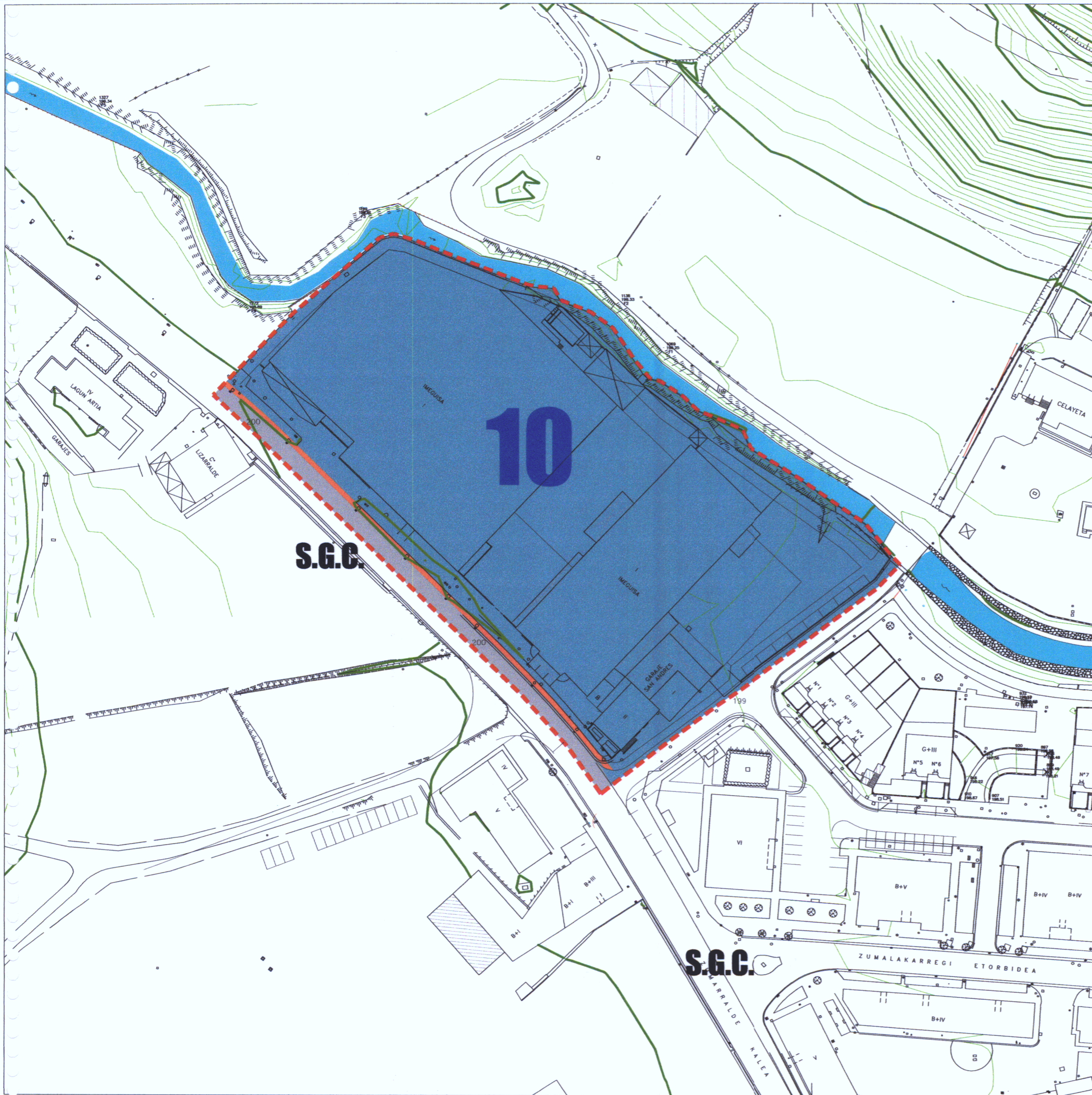
2-Gainjarria
Antolaketa kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <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 Maidier Romo
Abokaturia/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolor 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	
 S.G.E. ESPACIOS LIBRES	EKIPAMENDUAK EQUIPAMIENTOS F
 S.G.E.L.	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES E.1
 COMUNICACIONES	UBIDEAK CAUCES E.2
 S.G.C.	BIDE VIARIO D.1
	BIDEGORRIA CICLISTA D.2

10 LIZARRALDE



3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua 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

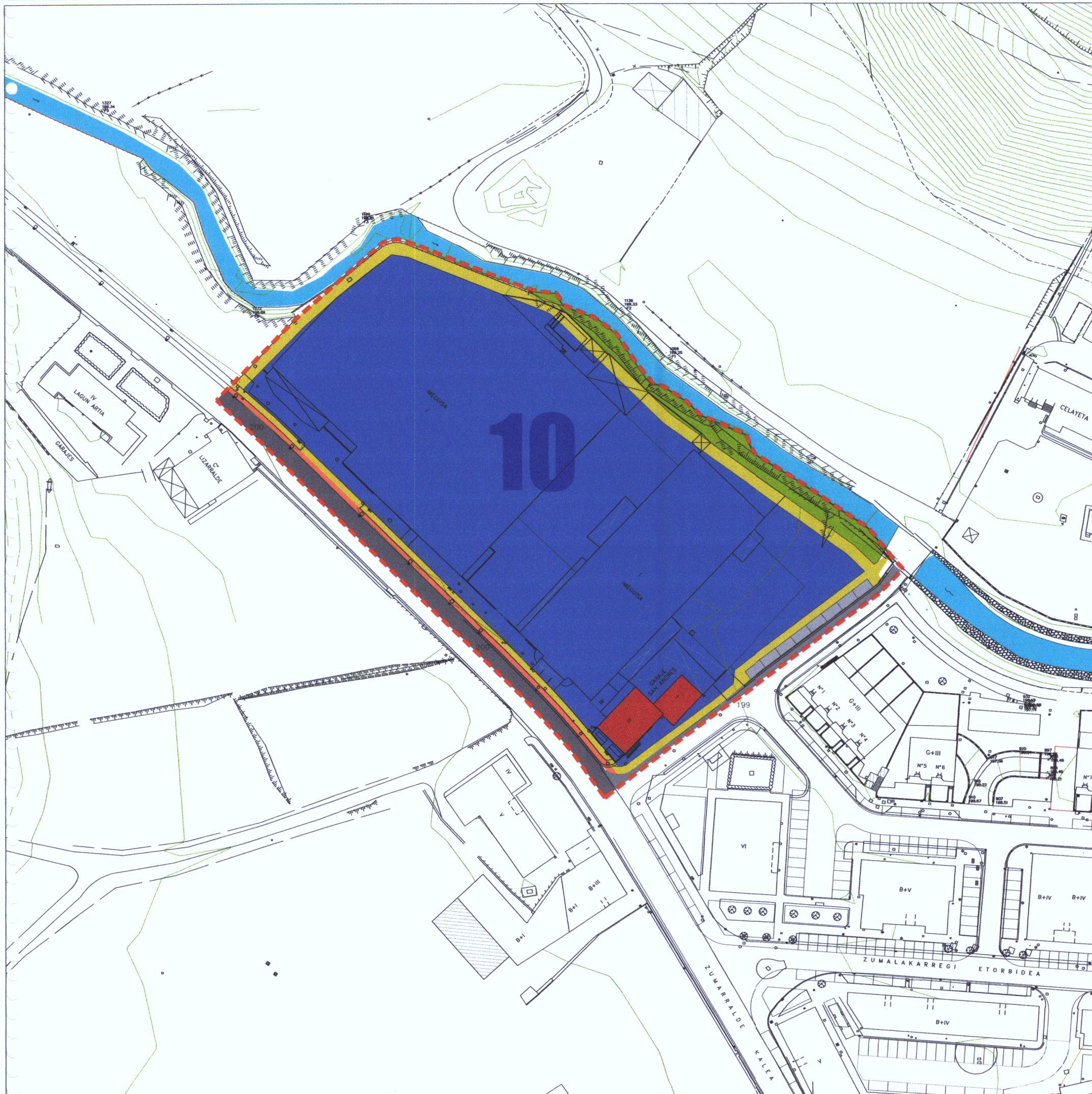
Maidar Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAIKUNTZA EDIFICACION**
- A** BIZITEGI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA
 - F** EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS
 - LURAZPIKO APARKALEKUAK APARCAMIENTOS 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

10 LIZARRALDE



4-Calificación pormenorizada

4-Kalifikazio Xehekatua

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**

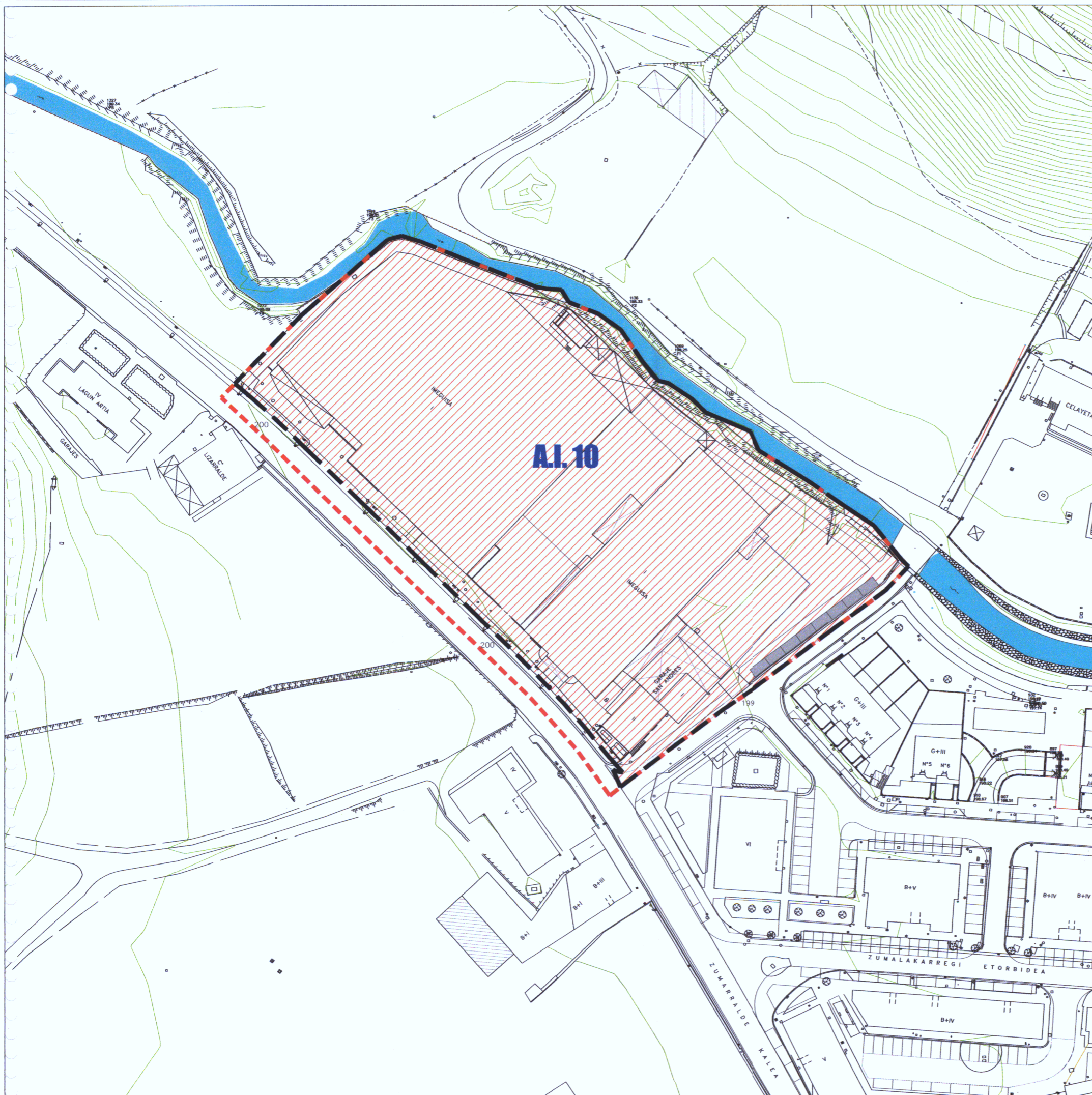
idazleak/redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidier Romo

Abokatua/ Abogado **Andoni Unanue**

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental **Ekolur S.L.**

sustatzailea/promotor **ORMAIZTEGIKO UDALA**





 **A.I. 10** 11.732m²

10 LIZARRALDE



5-Condición de ejecución urbanística

5-Hirigintza egikaritza baldintzak

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

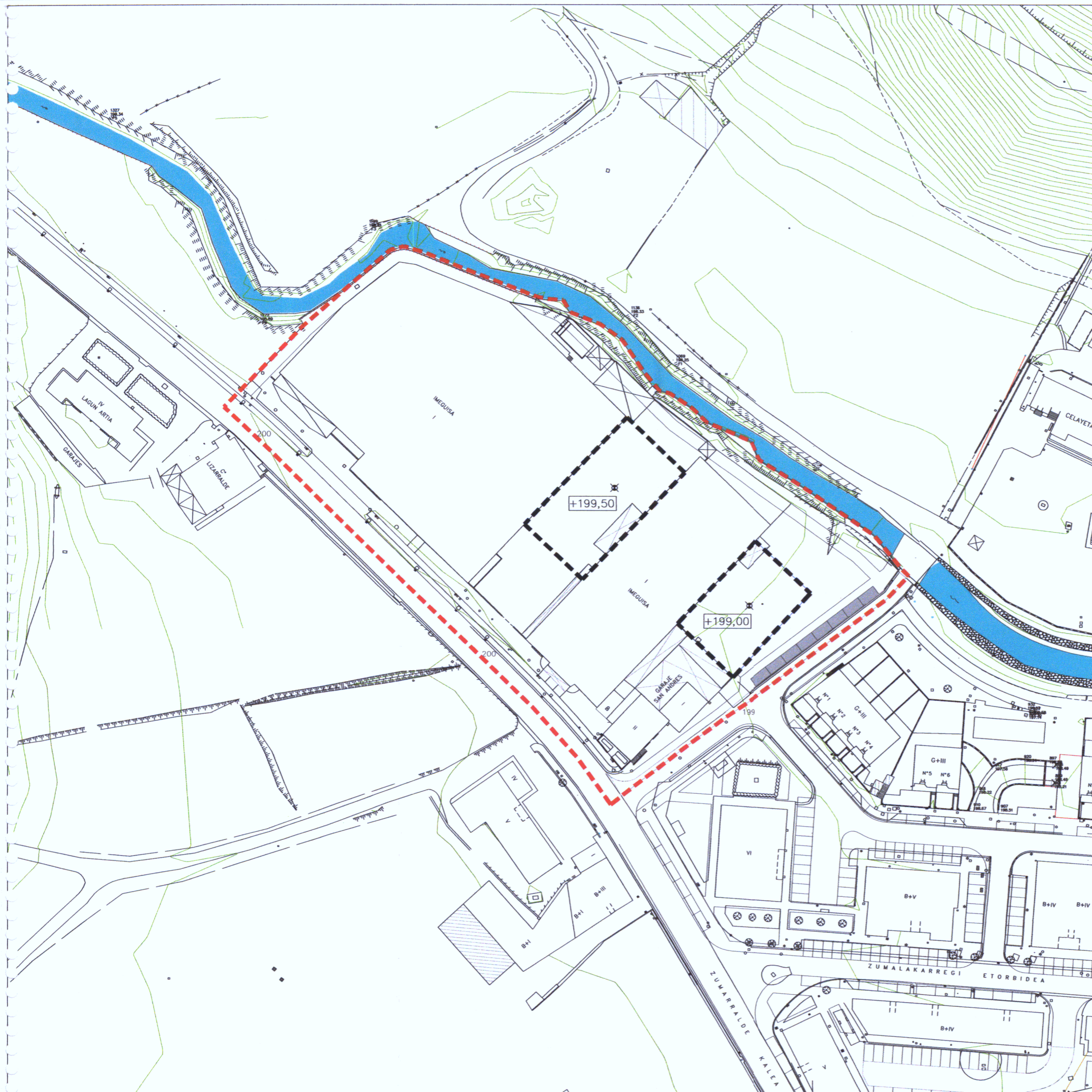
Maidar Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHIENGO LERROKADURA
ALINEACION MAXIMA

+194,00

ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERAKO SESTRA
RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION



10 LIZARRALDE

6-Alineacione y rasantes

6-Lerrokadurak eta sestrak

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**

- BIZITEGI RESIDENCIAL
- INDUSTRIA INDUSTRIAL
- EKIPAMENDU EQUIPAMIENTOS
- PARZELA PRIBATUA ERAIKIZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZPIKO APARKALEKUAK APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE

**ESPASIO LIBRE PUBLICOA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

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

10 LIZARRALDE



7-Antolamendu orokorra

7-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

Maidar Romo

Abokaturia/ Abogado

Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor

ORMAIZTEGIKO UDALA

