



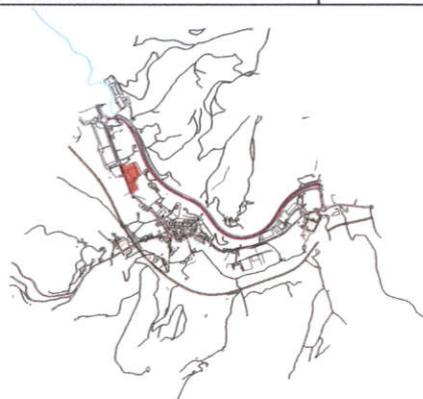
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A.PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

**FICHA URBANÍSTICA DEL AREA**

**14.- "SOSUZABAL"**

**DATOS GENERALES**

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	23.689 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	21.114 m2.



**ZONIFICACION GLOBAL**

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	1.237 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	1.338 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	21.114 m2.
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>23.689 m2.</b>

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
LETAG Y OTROS	TOTAL 21.114 m2.	CONSOLIDACION	7.631	1865+730	10.226
		AMPLIACION			
TOTAL	21.114 m2.		7.631	2.595	10.226
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,48 m2/m2.	

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

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

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Consolidación de las edificaciones existentes, posibilitándose las ampliaciones señaladas, hasta el máximo fijado por esta ficha y ya contempladas en las NNS del 98.

Existe una ligera reubicación de los aprovechamientos en las ampliaciones de la empresa Letag, derivada de la modificación del trazado de la regata de Santa Luzia. Actualmente, discurre bajo el pabellón y se proyecta sacarla a la superficie, con un trazado exterior, debiéndose contar previamente con la preceptiva autorización administrativa.

▪ **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.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se consolidan las edificaciones existentes, posibilitándose las ampliaciones señaladas, hasta el máximo fijado por esta ficha y ya contempladas en las NNS del 98. Supone una ampliación de 2.595m<sup>2</sup> de ocupación en planta, que con la posibilidad de un 30% de entreplanta resulta una edificabilidad de 3.373m<sup>2</sup>.

La altura máxima será de 10m o en su caso la de los pabellones colindantes.

▪ **Condiciones de uso:**

Se admite el uso 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.

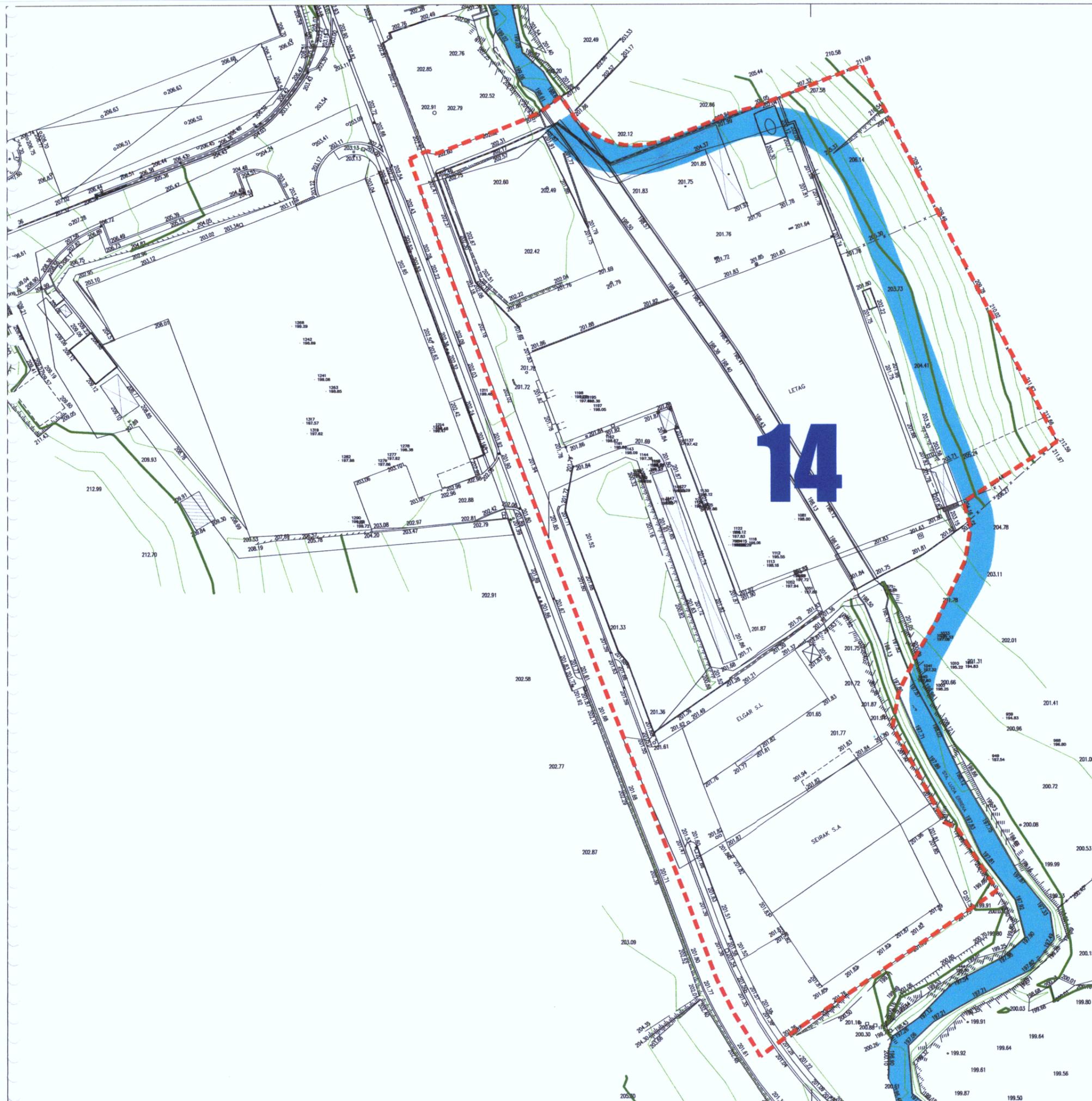
**Criterios de diseño**

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.

**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 lurzorruak (IHOBE)  
Suelos potencialmente contaminados (IHOBE)

# 14 SOSOZABAL



## 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<sup>a</sup> Jose Moreno  
Miren Muñagorri  
Maidar 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
- INDUSTRI ERAIKUNTZA BERRIA  
NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL



**14 SOSOZABAL**

**2-Gainjarria**  
**Antolaketa kanpoko eraikuntzak**  
*2-Superpuesto*  
*Edificaciones fuera de ordenación*

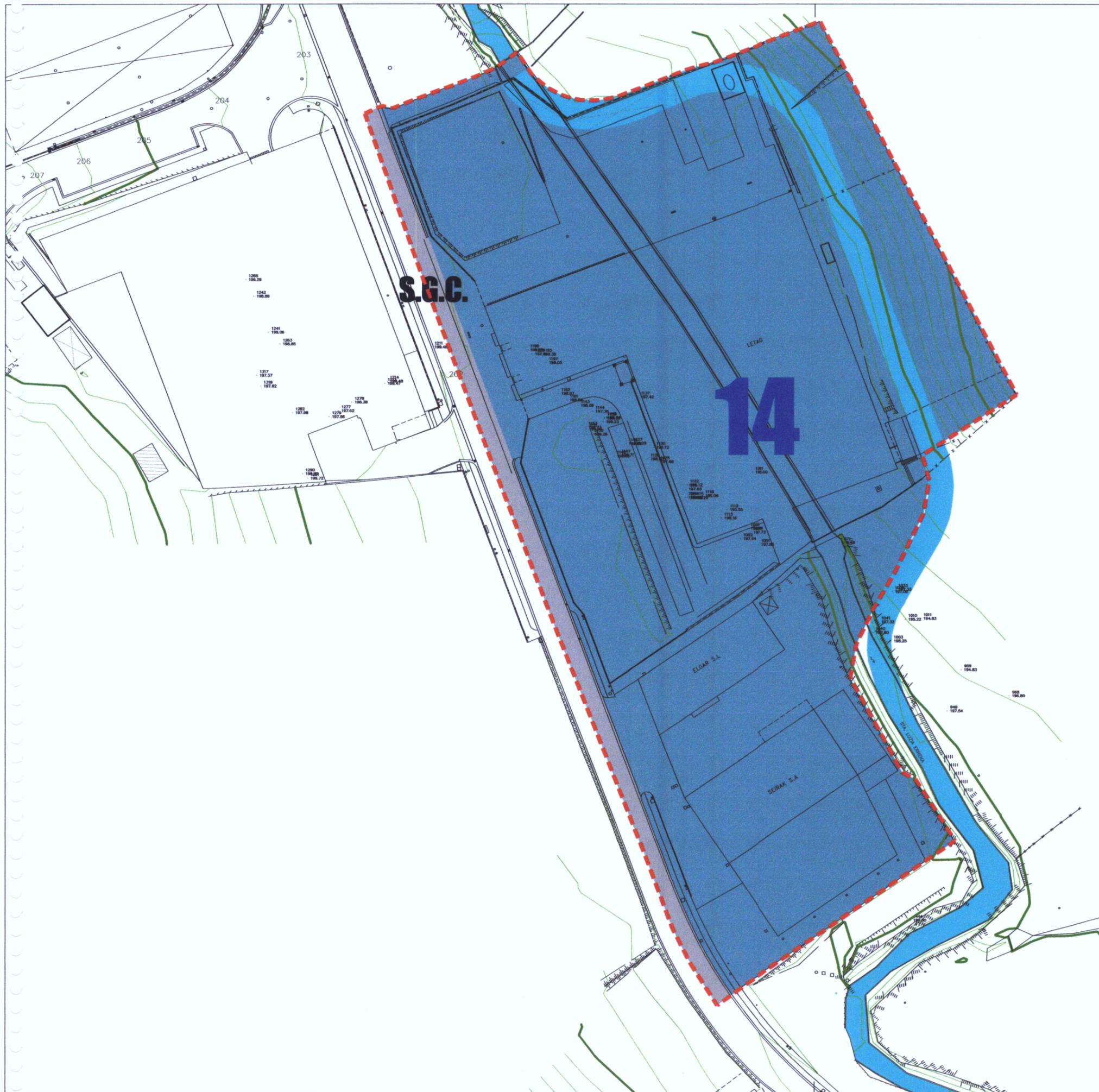
1/1000

# ORMAIZTEGI

## HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

<b>proiektua/proyecto</b>	Hirigintza araudiaren berrikuspena <i>Revisión de planeamiento</i>
<b>fasea/fase</b>	BEHIN BEHINEKO ONARPENA <i>APROBACIÓN PROVISIONAL</i>
<b>data/fecha</b>	2010ko urria/octubre de 2010
<b>bertsioa/versión</b>	1
<b>idazleak/redactoras:</b>	Celia Lana M <sup>a</sup> Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
<b>Abokatua/ Abogado</b>	Andoni Unanue
<b>ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental</b>	Ekolur S.L.
<b>sustatzailea/promotor</b>	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	
 <b>S.G.E.</b> ESPACIOS LIBRES	EKIPAMENDUAK EQUIPAMIENTOS F
 <b>S.G.E.L.</b>	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES E.1
 <b>S.G.C.</b> COMUNICACIONES	UBIDEAK CAUCES E.2
 <b>S.G.C.</b>	BIDE VIARIO D.1
	BIDEGORRIA CICLISTA D.2

## 14 SOSOZABAL



**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<sup>a</sup> Jose Moreno

Miren Muñagorri

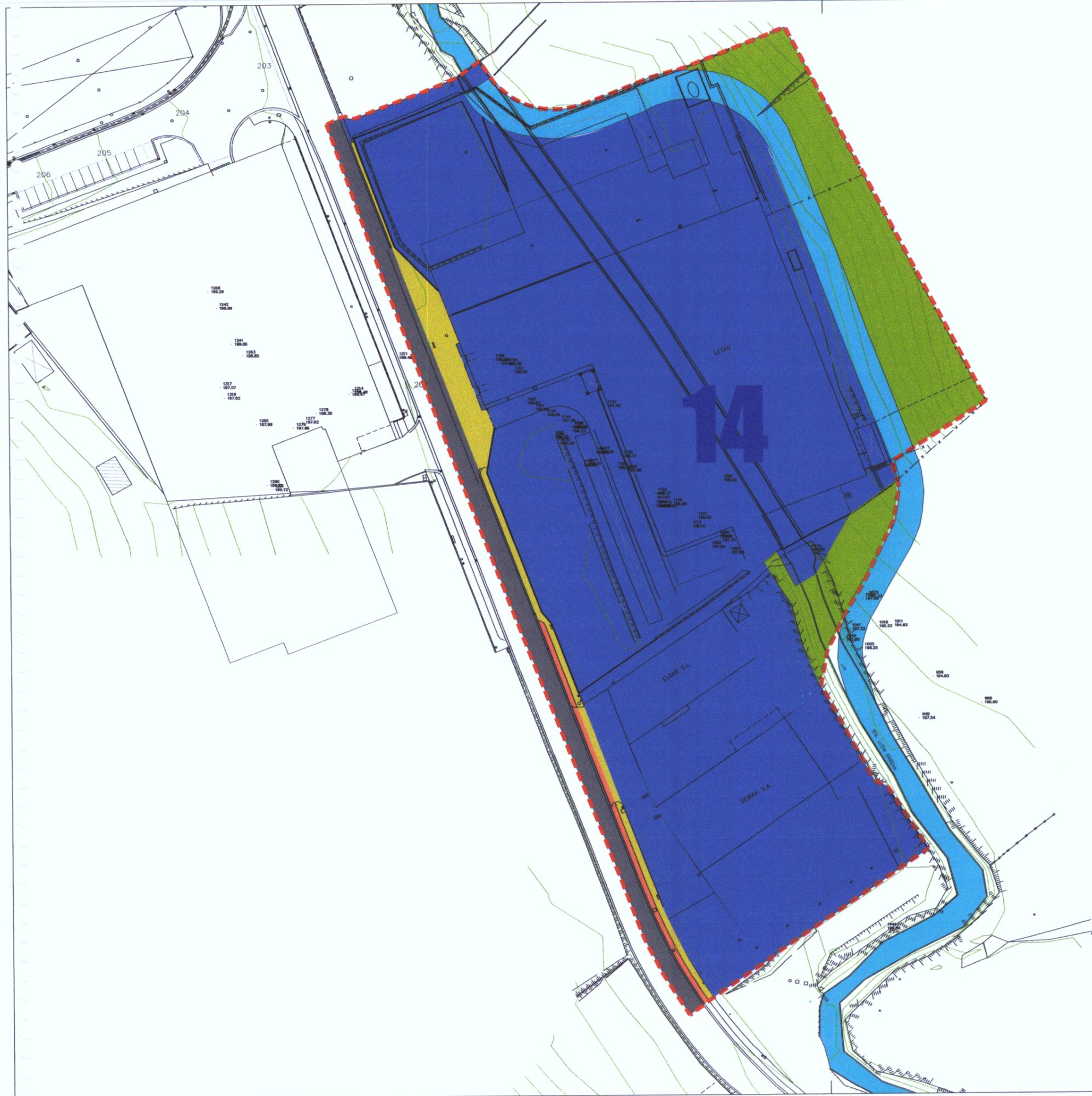
Maidor Romo

**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 APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- D SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- D-11** PROBINTZIAL BIDEAK VALES PROVINCIALES
  - D-12** BERTAKO BIDEAK VALES LOCALES
  - D-16** ESPALIOAK 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** ESPALIOAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

# 14 SOSOZABAL



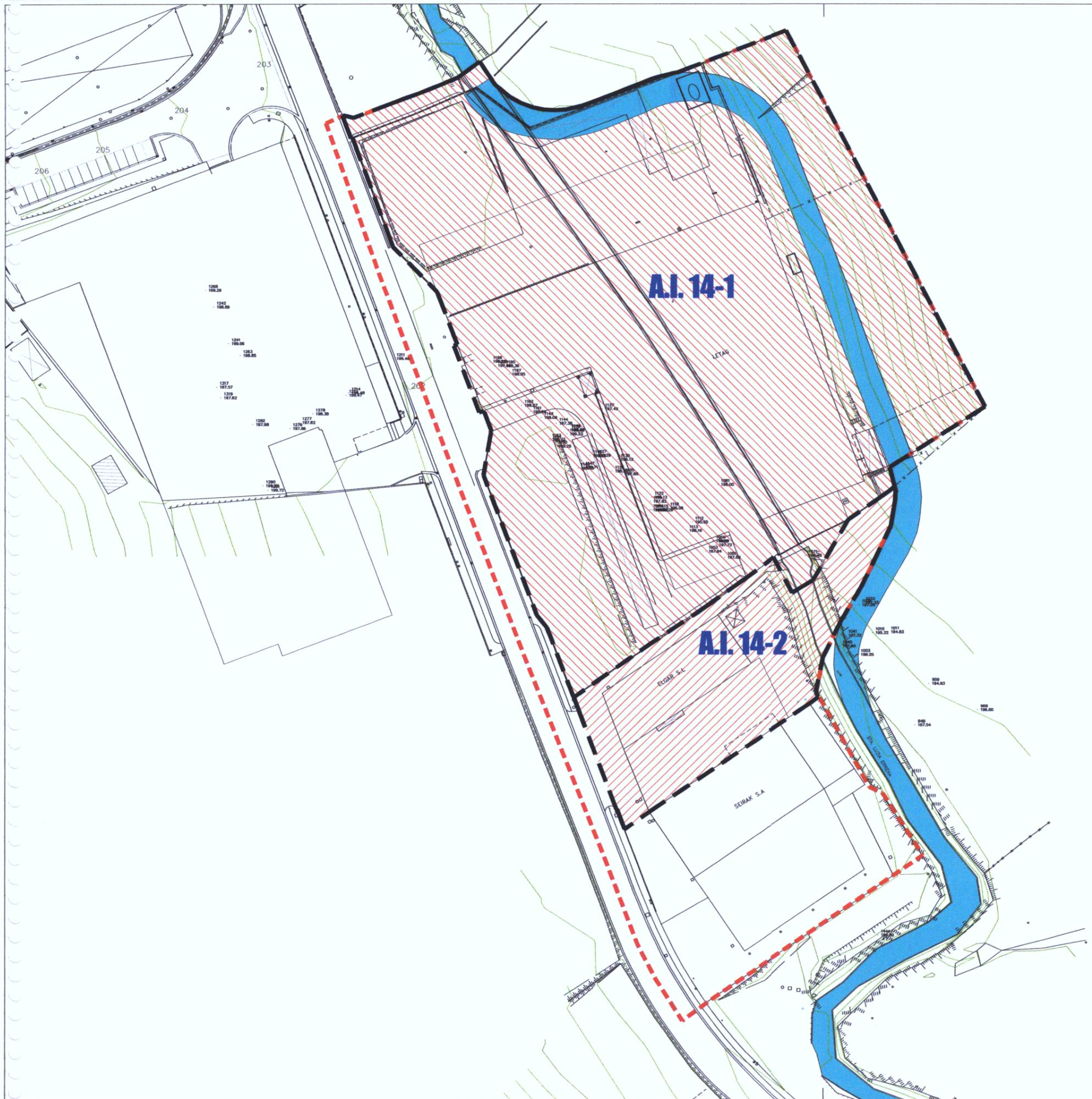
**4-Calificación pormenorizada**  
**4-Kalifikazio Xehekatua**  
 1/1000

## ORMAIZTEGI

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

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





-  **A.I. 14-1 15.869m<sup>2</sup>**
-  **A.I. 14-2 2.705m<sup>2</sup>**

# 14 SOSOZABAL



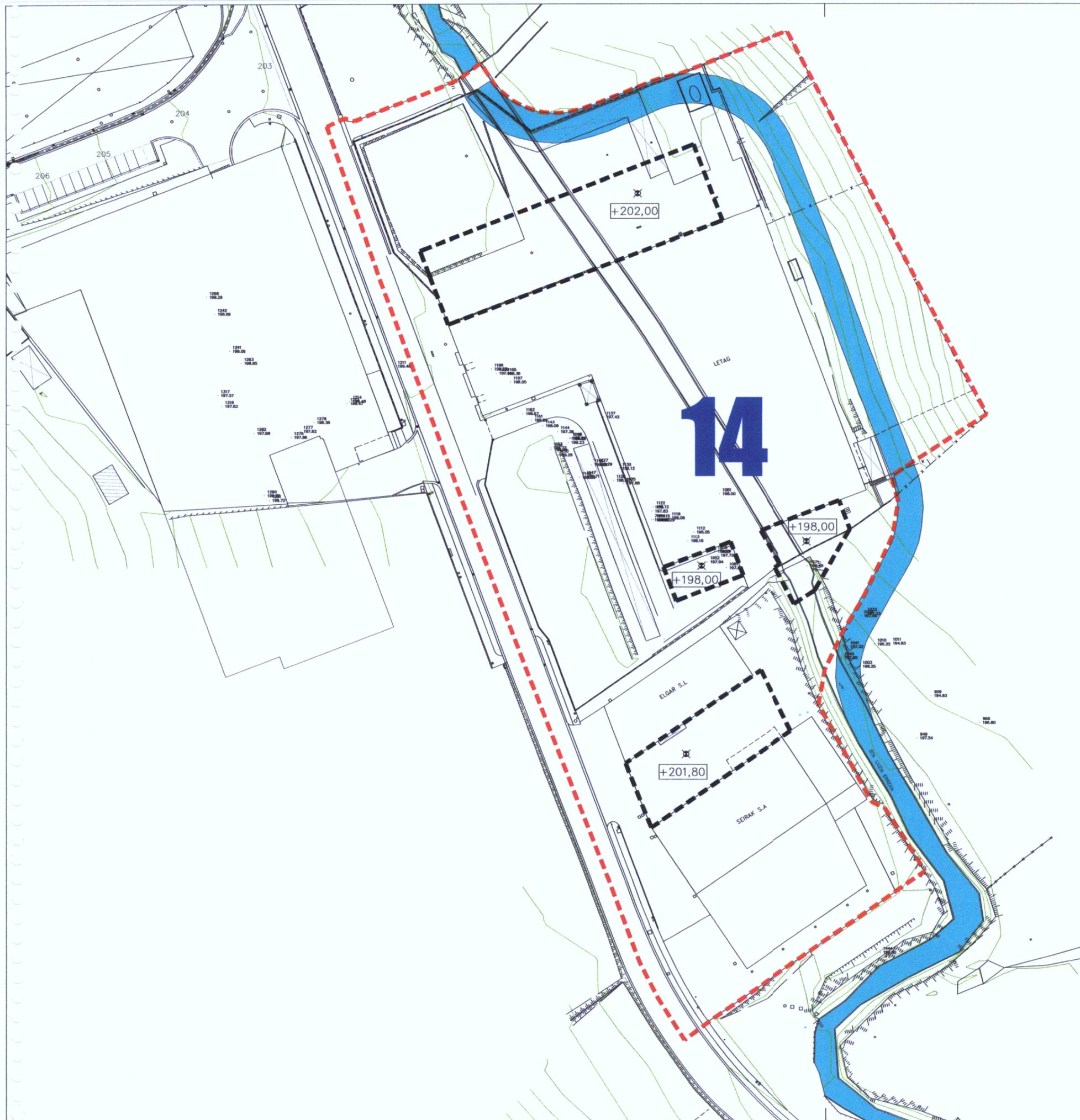
**5-Condicionen de ejecución urbanística**  
 5-Hirigintza egikaritza baldintzak  
 1/1000

## ORMAIZTEGI

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

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





GEHIENGO LERROKADURA  
ALINEACION MAXIMA

+194,00

ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERAKO SESTRA  
RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION

# 14 SOSOZABAL



**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<sup>a</sup> 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 PUBLICOKA  
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

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

# 14 SOSOZABAL



## 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<sup>a</sup> Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidor Romo

**Abokatua/ Abogado**

Andoni Unanue

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

**sustatzailea/ promotor**

ORMAIZTEGIKO UDALA

