



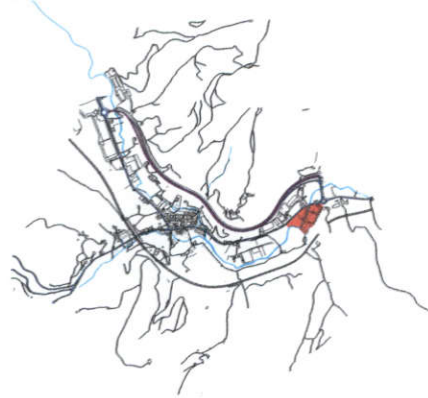
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

17.- "UGARTE"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	30.113 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	29.847 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	266 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	29.847 m2.
SUPERFICIE TOTAL		30.113 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
IBERDROLA	MOD. LIMITES m2.	TRANSFORMACION	120+1089	11.815	3.893+9.131
TOTAL	29.847 m2.		1.209	11.815	13.024
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,44 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.

Las actuales instalaciones de Iberdrola tienen carácter de continuidad, que, difícilmente, puedan cambiar de uso en el periodo de vigencia del presente Plan General, por lo que, en principio, debemos pensar en una consolidación de las mismas.

En este caso, la actuación de transformación, con reservas, se reduciría a la margen izquierda del río Estanda, en el espacio que resta desde el río a la carretera Gi-2632.

Se establece la conexión viaria de esta zona desde el área 19 (Irai Errota) y se fijan unos aprovechamientos del 0,50 m²/m²

A nivel orientativo, se señala una ordenación general futura del área en su conjunto.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, 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.

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 fija una edificabilidad máxima sobre parcela privada de 0,50m²/m², que supone un 44% de ocupación en planta.

Se admite la posibilidad de entreplantas, en la edificación propiamente industrial, del 30% de la ocupación en planta. Resulta una edificabilidad de 15.359,50m².

La altura máxima libre de la edificación será de 10,00 m., pudiendo el P.E.O.U. admitir elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

- **Condiciones de equipamiento y urbanización**

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación, con excepción de las rotondas. Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Se cumplimentará la cesión del 15% de aprovechamiento al Ayuntamiento

Los edificios se dotarán, al menos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m².construidos.

▪ **Condiciones de uso:**

El uso global del Area es el industrial, admitiéndose las industrias 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: 48 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	75	75	65
B.1. Áreas urbanizadas			

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:

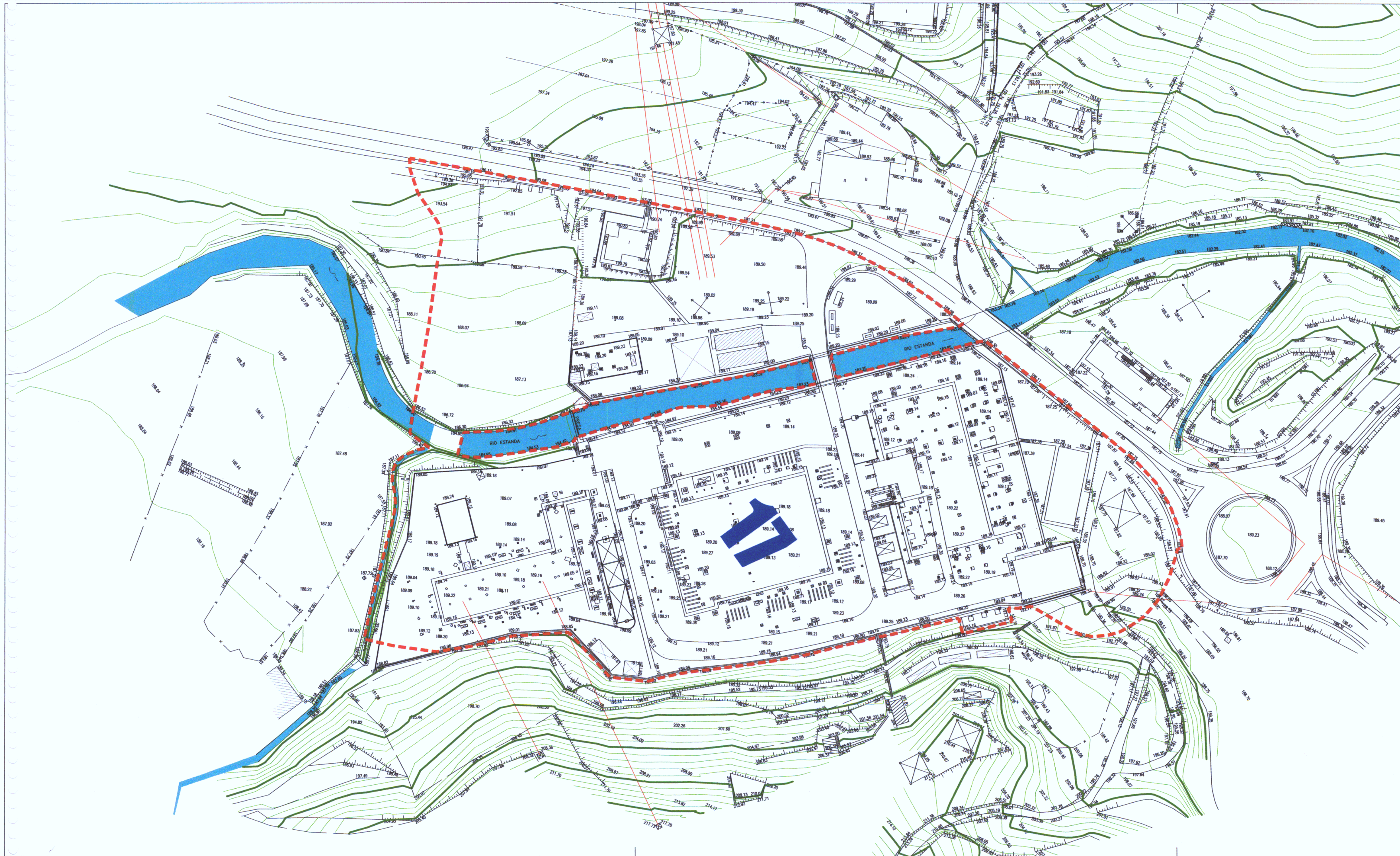
la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río 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 lurzorukoak (IHOBE)
 Suelos potencialmente contaminados (IHOBE)



17 UGARTE

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

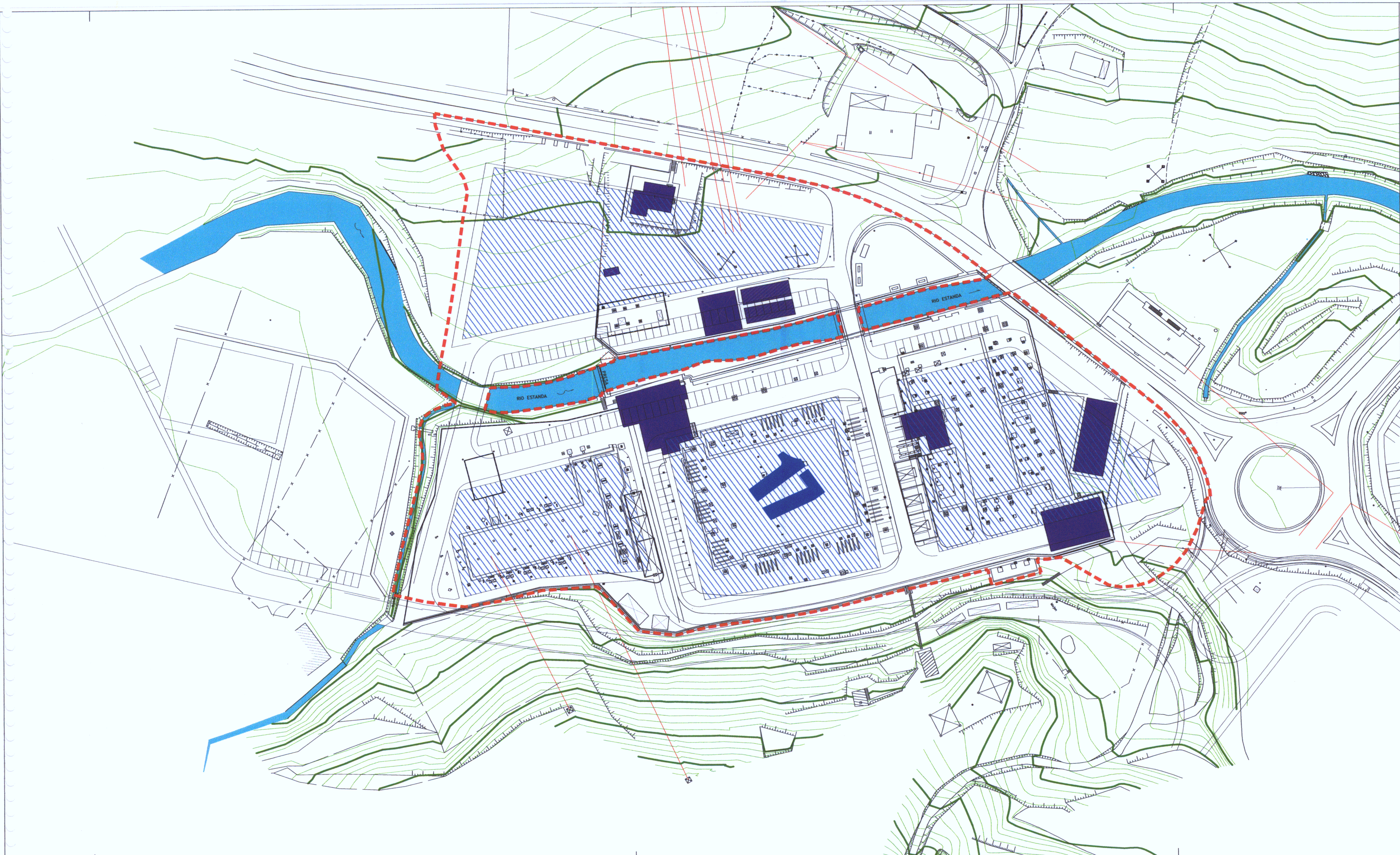
idazleak /redactoras: Celia Lana
 M^a Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo

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

17 UGARTE

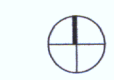


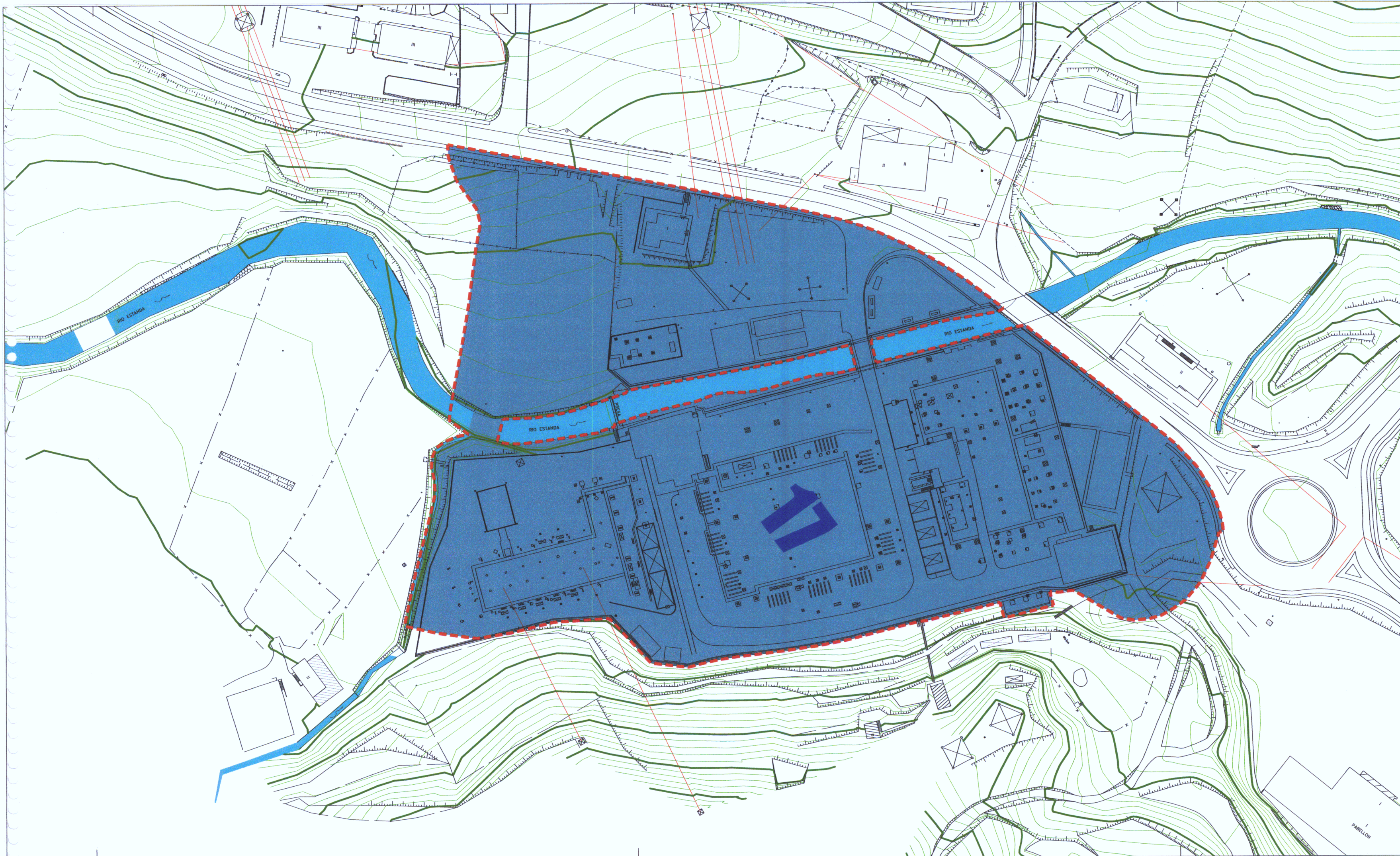
2-Gainjarria
Antolaketaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/ fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENEA <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 Uhanue
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

17 UGARTE



**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

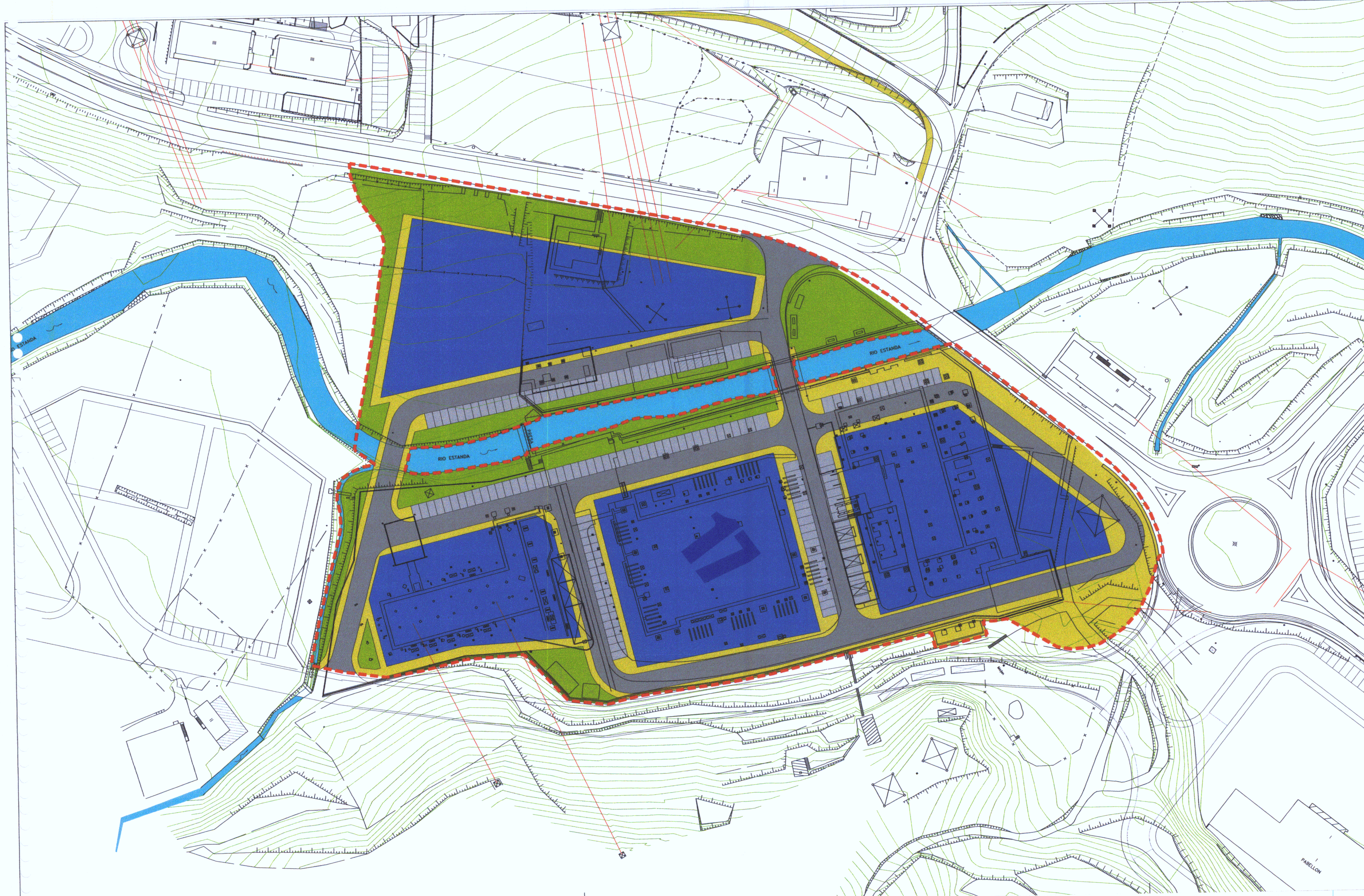
idazleak/redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- A** BIZITEGI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - F** EKIPAMENDU EQUIPAMIENTOS
 - LURAZPIKO APARKALEKUIAK APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZIAL BIDEAK VIALES PROVINCIALES
 - B-12** BERTAKO BIDEAK VIALES LOCALES
 - B-16** ESPALOIAK ETA OINEZKOEN IBILBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - B-17** APARKALEKUIAK PARCELAS DE GARAJE
 - B-21** BIDEGORRIAK VIAS CICLISTAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPACIO LIBRES URBANOS
- E-11** LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS EREMIUAK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALOIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

17 UGARTE

4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua

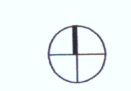
1/1000

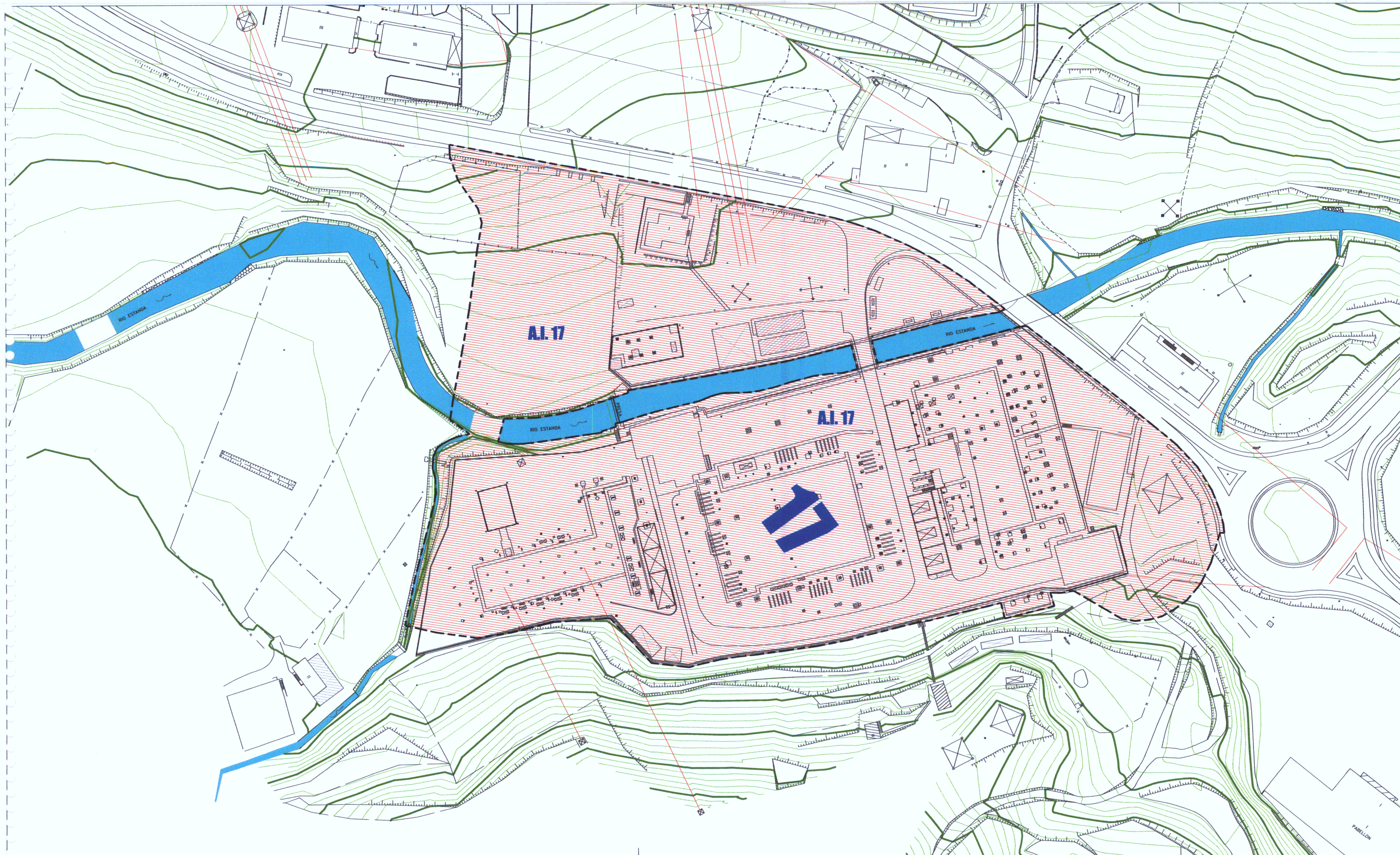


ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena
	<i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/ fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
	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





 AL.17 30.111m2

17 UGARTE



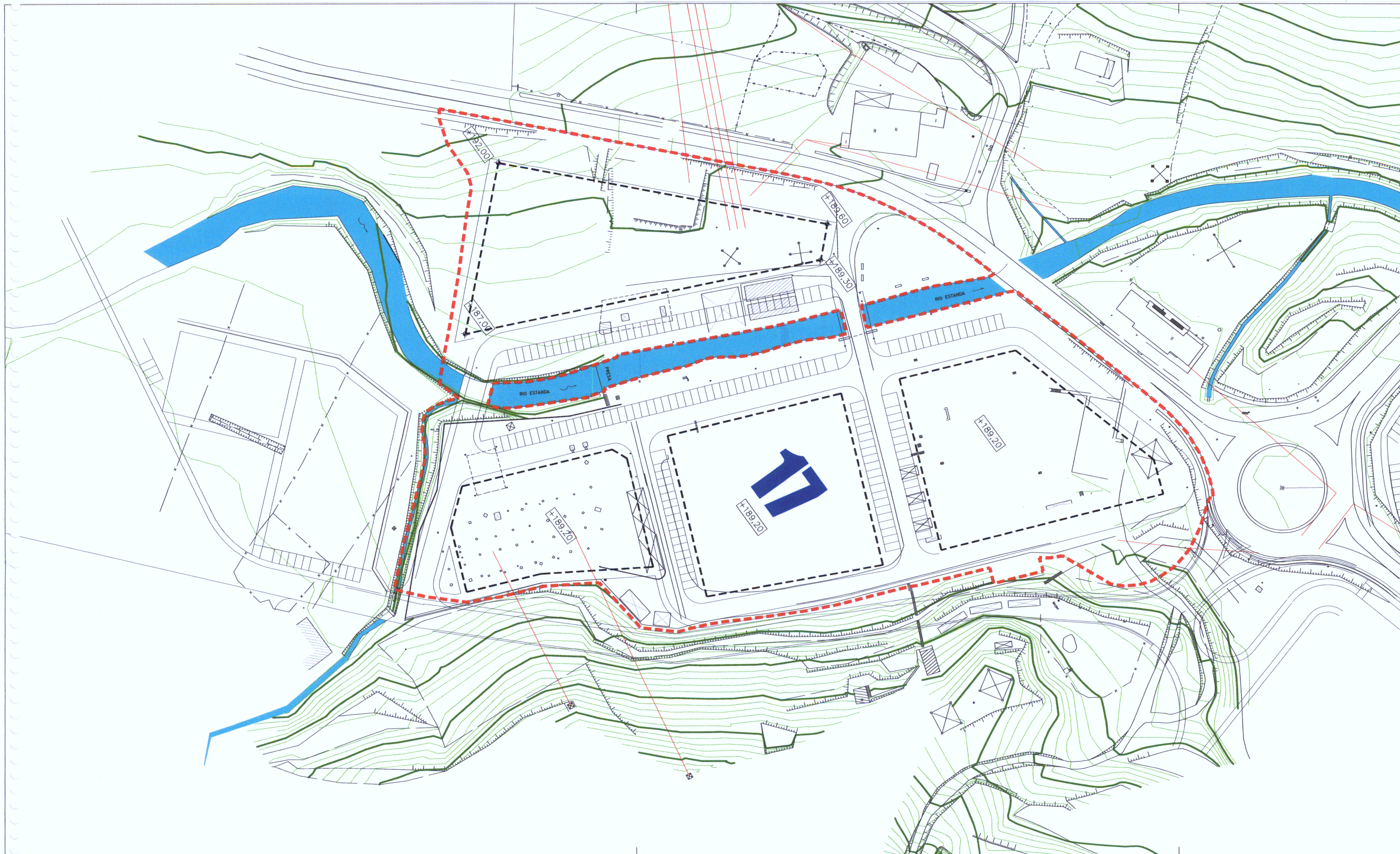
5-Condicion de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritza baldintzak
 1/1000

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.
sustatzaillea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHIENGO LERROKADURA
 ALINEACION MAXIMA
 ✕
 ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERAKO SESTRATASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION
 +194,00

17 UGARTE



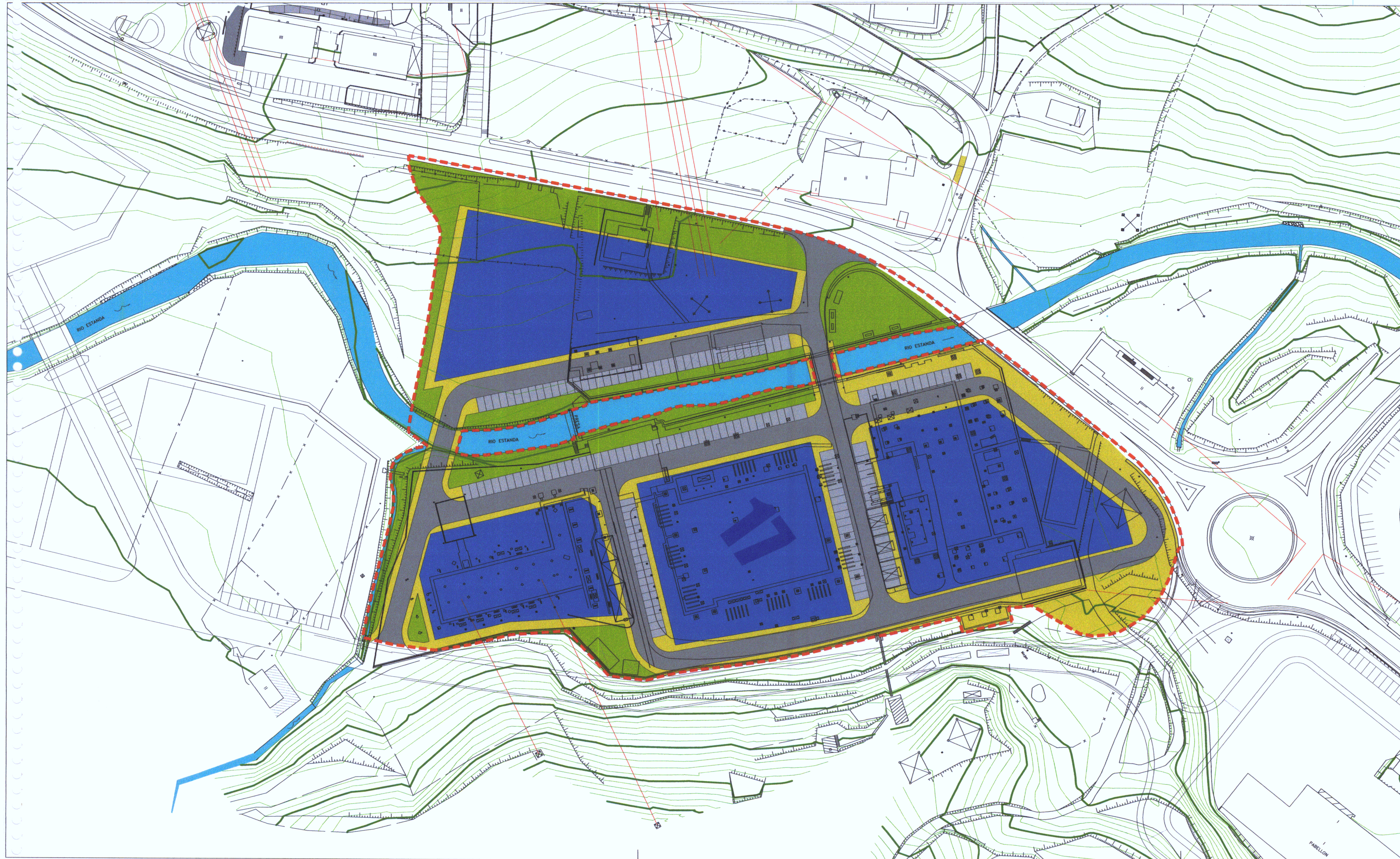
6-Alineacione y rasantes
 6-Lerrokadurak eta sestrak
 1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <i>Revisión de planeamiento</i>
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 Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAIKUNTZA EDIFICACION	ESPASIO LIBRE PUBLICO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
■ BIZITEGI RESIDENCIAL	■ BIDEAK VIALES
■ INDUSTRIA	■ APARKALEKUA APARCAMENTOS
■ EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS	■ BIDEGORRIAK CARRIL BICI
■ PARZELA PRIVATUA ERAIKIZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE	■ LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 LURAZPIKO APARKALEKUA APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE	■ ESPALOAIAK ETA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS

17 UGARTE

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

Maidier Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

