



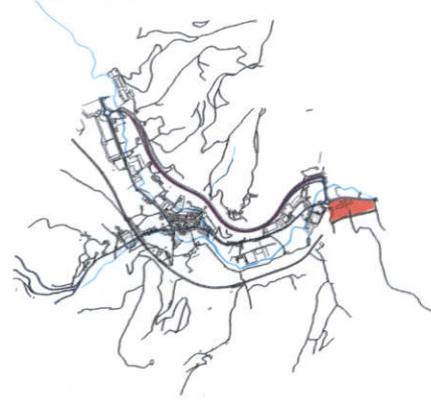
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI\_A.PROVISIONAL  
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

**FICHA URBANÍSTICA DEL AREA**

**18.- "ZELAIKOA"**

**DATOS GENERALES**

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	41.484 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	40.170 m2.



**ZONIFICACION GLOBAL**

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	1.314 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	40.170 m2.
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>41.484 m2.</b>

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
TEJERIA	TOTAL 34.846 m2.	REGENERACION	2.545	9.845	12.390
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	6.638 m2		0	2.456	2.456
<b>TOTAL</b>	<b>41.484 m2.</b>		<b>2.545</b>	<b>12.301</b>	<b>14.846</b>
<b>COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION</b>			<b>0.37</b>	<b>m2/m2.</b>	



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.

#### ANTECEDENTES

Se estaba tramitando una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, referente a esta área, asumiéndose, desde este documento los condicionantes establecidos por la Exma Diputación para su aprobación definitiva. Ello suponía la incorporación de una pequeña parcela de terreno junto al límite con Beasain para darle continuidad al vial interno de conexión de las áreas industriales desarrolladas en dicho municipio.

Por otra parte, el Area viene afectada por el trazado aéreo de una línea eléctrica de alta tensión que cruza dicha área, suponiendo de hecho una modificación de la ordenación de forma que se posibilite la realización de los aprovechamientos permitidos.

Asi mismo deberá tener en cuenta el Proyecto del eje cívico del Corredor Beasain – Zumárraga.

#### OBJETIVOS Y CONDICIONANTES

Las ordenaciones grafiadas se consideran vinculantes en los siguientes elementos.

#### ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Vial de servicio interno en trazado sensiblemente paralelo a la carretera GI-2632 , conexionado con el Área 19 "Irai Errota" y el área industrial de Beasain.

Separación mínima del borde del bidegorri a la nueva edificación industrial 15,00m.

Conexiones viarias de rodadura y peatonal con el Área 19 "IRAI ERROTA" con la que comparte acceso desde la rotonda existente en la GI-632.

#### 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:

Parcela privada industrial: 16.000m<sup>2</sup>  
Ocupación en planta de la edificación industrial: 14.846m<sup>2</sup>, ( 0.37m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)  
Superficie máxima edificable industrial: 40.170m<sup>2</sup> x 0,45m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 18.076,50m<sup>2</sup>  
Altura máxima de la edificación: 10,00m.  
Sección: PB + Entreplanta En edificios de oficinas se podrá establecer una sección de PB+2.  
Nº de aparcamientos mínimo: 200 plazas.

#### 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 :

Plan Especial: 36 meses a partir de la aprobación de las Plan General.  
Programa de Actuación Urbanizadora: 48 meses a partir de la aprobación de las 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**

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 Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

**Criterios de diseño**

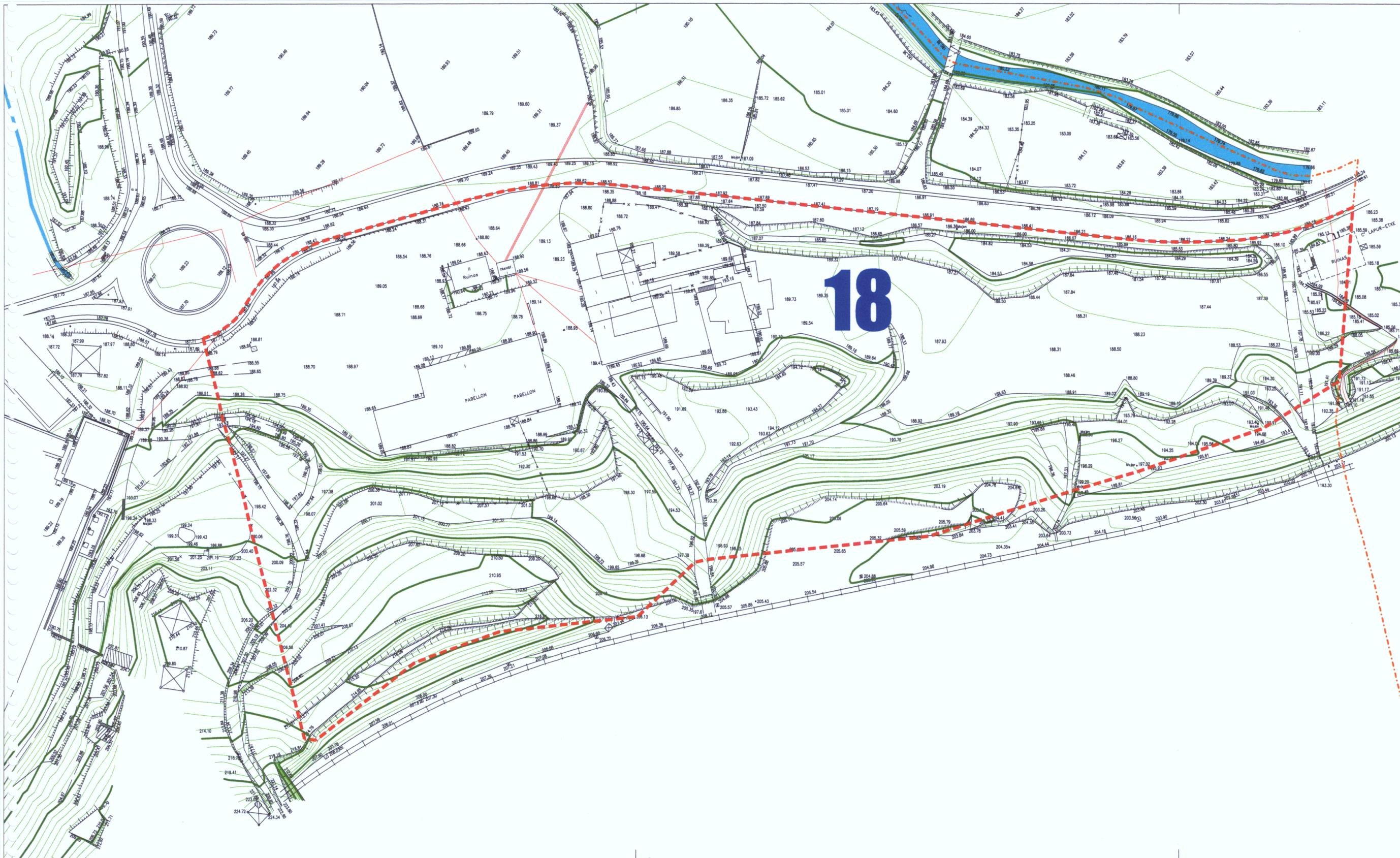
El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

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



Poluituta egon daitezkeen lurzorua (HOBE)  
 Suelos potencialmente contaminados (HOBE)

# 18 ZELAIKOA

1-Topografikoa

1-Topográfico

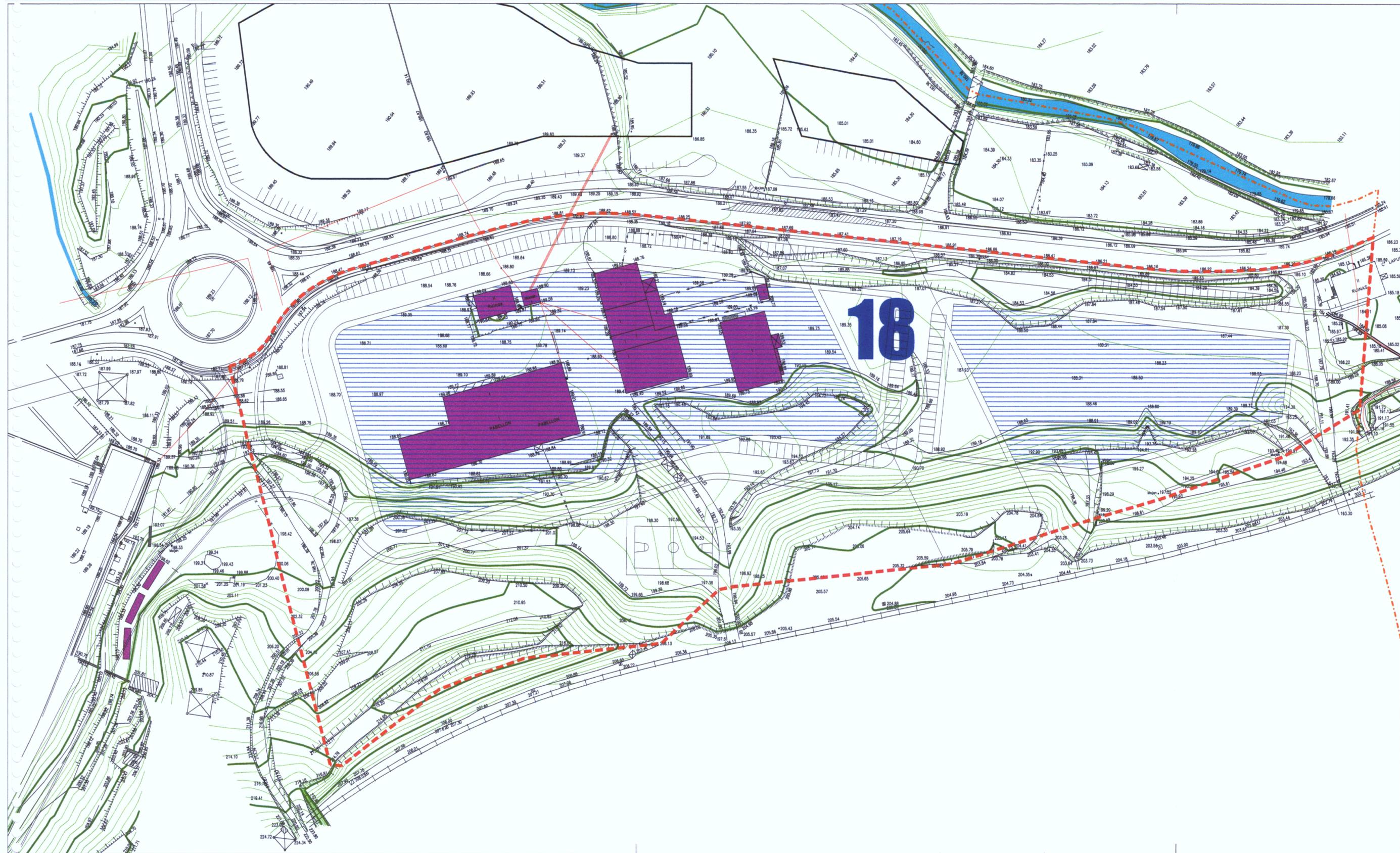
1/1000

## 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 Maidor Romo
<b>Abokatua/ Abogado</b>	Andoni Unanue
<b>ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental</b>	Ekolur S.L.
<b>sustatzailea/promotor</b>	ORMAIZTEGIKU UDALA





- UDALERRIAREN MUGA
- LIMITE MUNICIPAL
- EREMUJAREN 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

## 18 ZELAIKOA



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

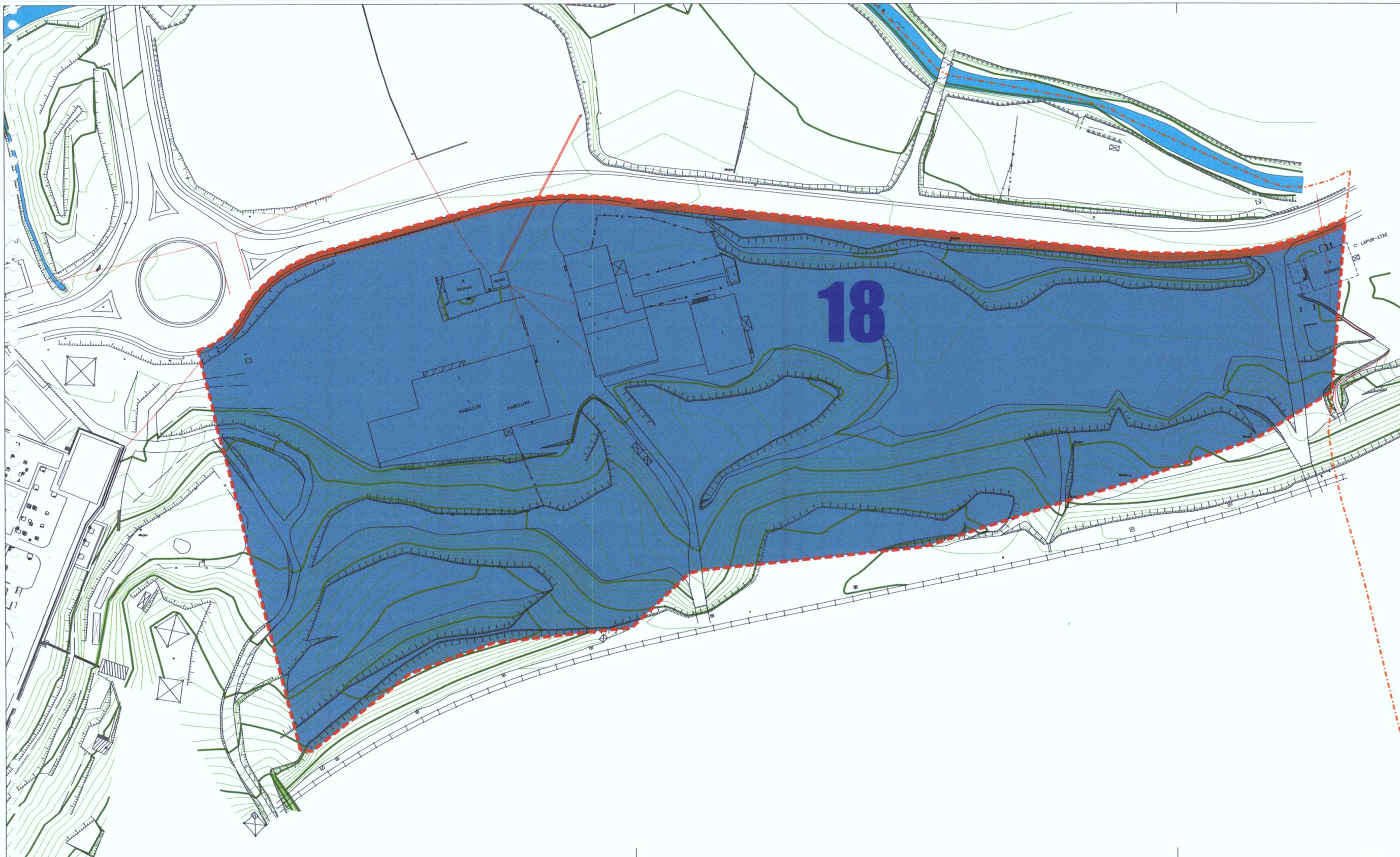
1/1000

# 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
	<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 Maidier 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 EQUIPAMENTOS	F
<b>S.G.E.L.</b>	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	UBIDEAK CAUCES	E.2
<b>S.G.C.</b>	BIDE VARIO	D.1
	BIDEGORRIA CICLISTA	D.2

## 18 ZELAIKOA



**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

Maidier 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 EQUIPAMIENTOS
  - LURAZPIKO APARKALEKUA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZIAL BIDEAK VALES PROVINCIALES
  - B-12** BERTAKO BIDEAK VALES LOCALES
  - B-16** ESPALDIAK ETA OINEZKOEN IBILBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
  - B-17** APARKALEKUA 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 EREMUAK AREAS DE JUEGO
  - E-13** ESPALDIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

# 18 ZELAIKOA

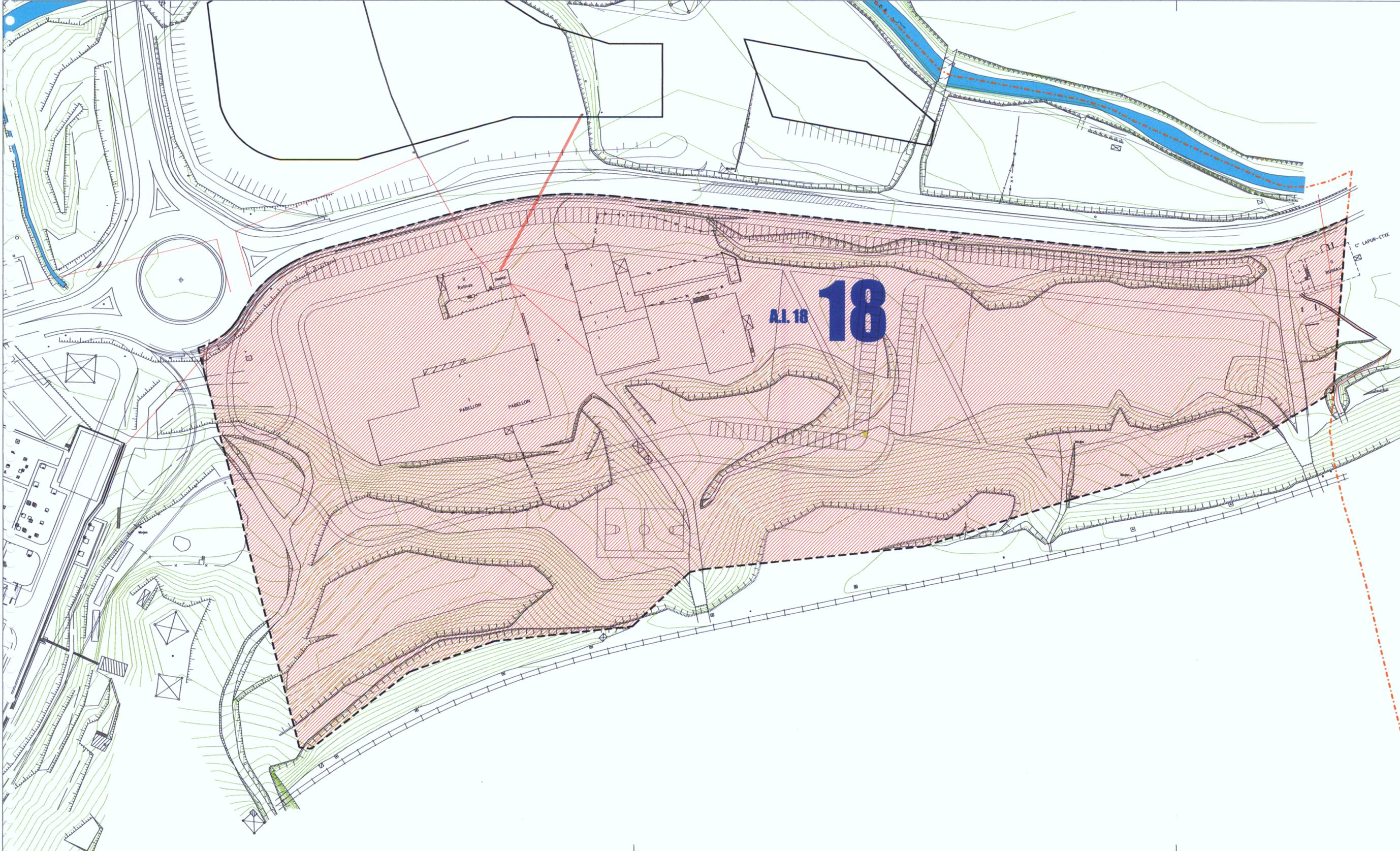
**4-Calificación pormenorizada**  
**4-Kalifikazio Xehekatua**  
 1/1000

## 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 <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





 A.I. 18 41.323m2

## 18 ZELAIKOA



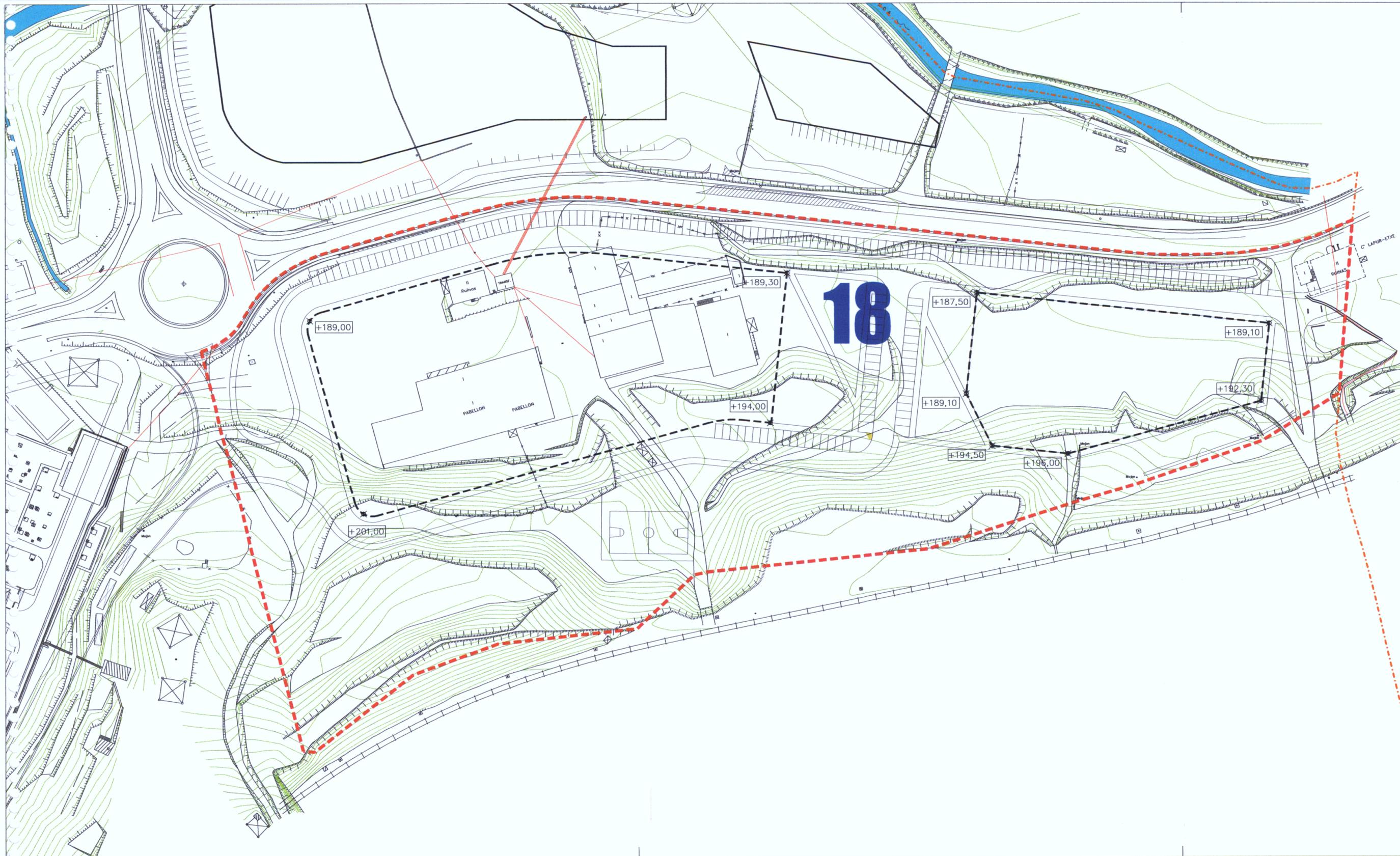
**5-Condiciónes de ejecución urbanística**  
 5-Hirigintza egikaritz baldintzak  
 1/1000

# 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 Maidier Romo
<b>Abokatua/ Abogado</b>	Andoni Unanue
<b>ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental</b>	Ekolur S.L.
<b>sustatzailea/ promotor</b>	ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHIENGO LERROKADURA  
 ALINEACION MAXIMA  
 ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERAKO SESTRA  
 RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION  
 +194,00

## 18 ZELAIKOA

**6-Alineacione y rasantes**  
 6-Lerrokadurak eta sestrak  
 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





<b>ERAIKUNTZA</b> EDIFICACION	<b>ESPASIO LIBRE PUBLICOKA</b> ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
BIZITEGI RESIDENCIAL	BIDEAK VALES
INDUSTRIA INDUSTRIAL	APARKALEKUA APARCAMIENTOS
EKIPAMENDU EQUIPAMIENTOS	BIDEGORRIAK CARRIL BICI
PARZELA PRIVATUA ERAIKIZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE	LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
LURAZPIKO APARKALEKUA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE	ESPALIOAK ETA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS

## 18 ZELAIKOA

**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

