

ORMAIZTEGI



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA *PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA*

proiektua/ proyecto Hirigintza araudia ren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/ fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA/ A. PROVISIONAL

data/ fecha 2010ko urria/ octubre de 2010

bertsioa/ versión 1

idazleak/ redactoras:

Arkitarktoak/ Arquitectas

Celia Lana

Mª Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maider Romo

Abokaturia/ Abogado

Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekotur S.L.

sustatzaillea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

DOCUMENTO E

FICHAS URBANÍSTICAS

AREA 1 ERDIALDEA - AREA 8 URBIETA

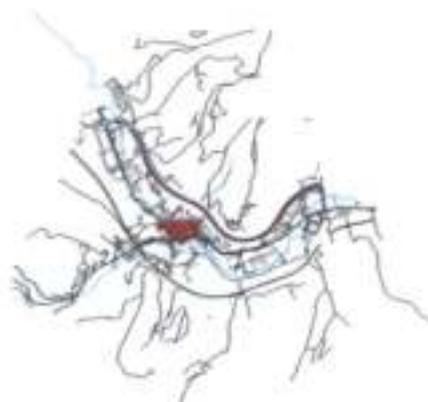


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA **1.- "ERDIALDEA"**

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	47.662 m2
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	39.964 m2



ZONIFICACION GLOBAL		
SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	2.464 m2
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	3.508 m2
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	1.726 m2
ZONA RESIDENCIAL	A-1	39.964 m2
SUPERFICIE TOTAL		47.662 m2

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
CENTRO HISTORICO	TOTAL 13.651 m2	CONSOLIDACION	69	0	69
ELIZALDE SUR	TOTAL 9.111 m2	CONSOLIDACION	144	0	144
ELIZALDE NORTE	TOTAL 12.660 m2	CONSOLIDACION	30	0	30
AZURMENDI	TOTAL 7.447 m2	CONSOLIDACION	28	6	34
OTROS ESPACIOS	TOTAL 4.793 m2	CONSOLIDACION	14	0	14
TOTAL	47.662 m2		285	6	291
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACION SOBRE SUPERFICIE NETA			72.82	Viv/Ha	

EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.	AMPLIACION 30% M2.
ADMINISTRATIVO	405	197	591	768
SOCIO-CULTURAL	507	243	486	632
RELIGIOSO	815	815	815	815



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

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

AMBITO A.D. 1: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Dotación.

Se trata de un área consolidada, que conforma el centro del municipio.

Falta por realizar una edificación de seis viviendas, correspondiente la antigua Area Azurmendi, que cuenta con Estudio de Detalle aprobado. Las características de la edificación responderán a los siguientes parámetros:

Edificabilidad: 920m²

Ocupación en planta: 200m²

Sección: Sótano + Planta baja + 3 Plantas altas, o en su caso Semisótano y cuatro plantas altas.

Nº de viviendas: 6.

Opcionalmente se permite que esta edificación tenga uso hotelero, manteniéndose la edificabilidad y la sección máxima.

Se estudiará la modificación estructural de San Andres kalea y Zumalakarregi kalea, antigua carretera GI-2632, dándole carácter urbano, en detrimento de su actual carácter de carretera y facilitando su conexión peatonal con las áreas 2, 3 y 7 de forma que se conforme una unidad de funcionamiento. Se regularizan los trazados de los viales y cruces, así como la determinación de los aparcamientos en superficie.

Se completa el trazado del bidgori.

Se admite un aumento de los aprovechamientos del 30% para los equipamientos administrativos y socio-culturales.

Dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones o de la edificación que falta por construir, que supongan una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación Urbana. 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 Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

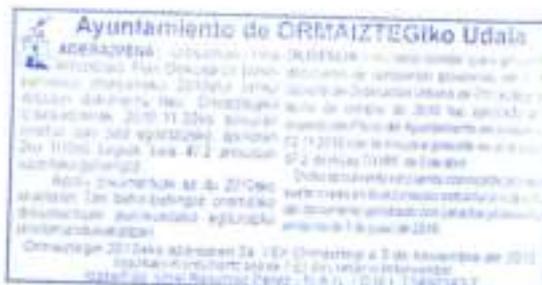
Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

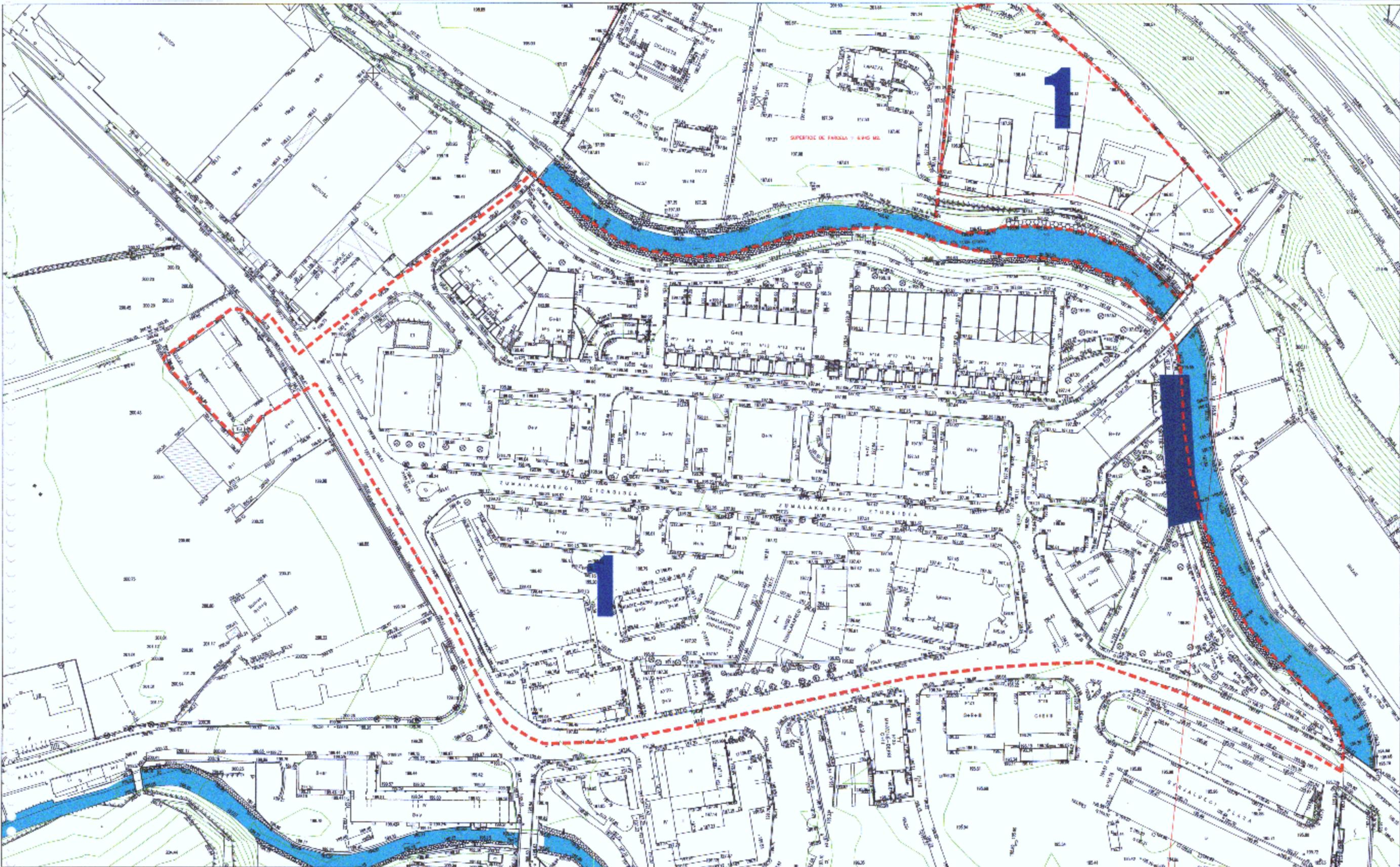
Tipo de área acústica:

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55





Posituko egozko datuak erabiltzeko (HOE)
 Saso politoniamen datuak erabiltzeko (HOE)



01 ERDIALDEA



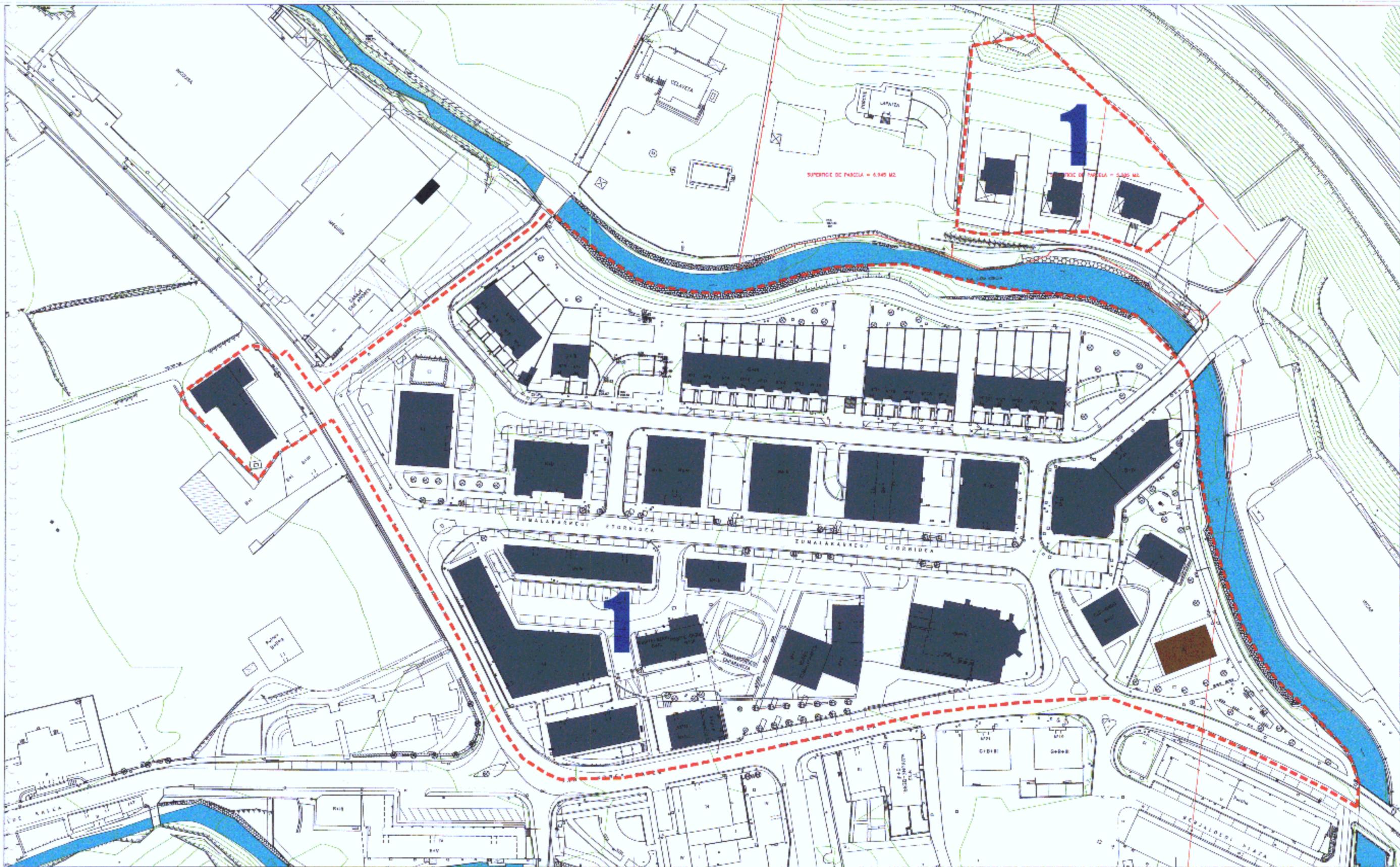
1-Topografikoa
1-Topográfico
 1/1000

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 ^{ra} Jose Moreno Miren Muñagorri Malder Romo
Abokatsua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental/	Ekotur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- LERROBATZAREN MUGA
LÍMITE MUNICIPAL
- ERREKLAGAREN MUGA BERRIA
NUEVO LÍMITE DEL ÁREA
- ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
- PLAZANTZAREN ERZAKIS
DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
- BIZITEGI ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

01 ERDIALDEA

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 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.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	FRONTERA PROMOCIONAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.G.E.	ESPACIOS LIBRES	ESPANITZULAK EQUIPAMENTUS	F
S.G.E.L.	LIBURDUNAK ESPACIOS LIBRES	DEBORDUNTAK ESPACIOS LIBRES	E.1
S.G.C.	LIBURDUNAK ESPACIOS	LIBURDUNAK ESPACIOS	E.2
S.G.C.	KOMUNIKAZIOAK	BIDE BARRIO	0.1
		BIDEGARRIA ZIKLISTA	0.2

01 ERDIALDEA



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 erabileraren 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 ^{re} Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatusa/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- | | | | |
|-------------|--|-------------|--|
| E | ERAKUNTZA
EDUKIALDIA | E-1 | ESPazio LIBRE
ESPACIO LIBRE URBANO |
| A | BIZITEGI
RESIDENCIAL | E-11 | LOKALIZAKO LERROK
PARKES Y JARDINES |
| B | INDUSTRIA
INDUSTRIAL | E-12 | KLAS ERDIKIN
AREAS DE JUEGO |
| F | ERAKUNTZA
EQUIPAMENTOS | E-13 | ESPACIO LERROK
PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES |
| | LURAREN ARAZTEKIN
APARTAMENTOS SUBTERRANEO
USO PLANEO EN SUBTERRANEO | | |
| B | SISTEMA DE COMUNICACIONES | | |
| B-11 | PROBINTZIAL BIDEAK
VALES PRINCIPALES | | |
| B-12 | BERTAKO BIDEAK
VALES LOCALES | | |
| B-16 | ESPACIO LERROK
ACERAS Y REDONDOS PEATONALES | | |
| B-17 | APARKALOKUAK
PARCELAS DE GARAJE | | |
| B-21 | BEDEGORTIAK
VAS COLECTAS | | |

01 ERDIALDEA

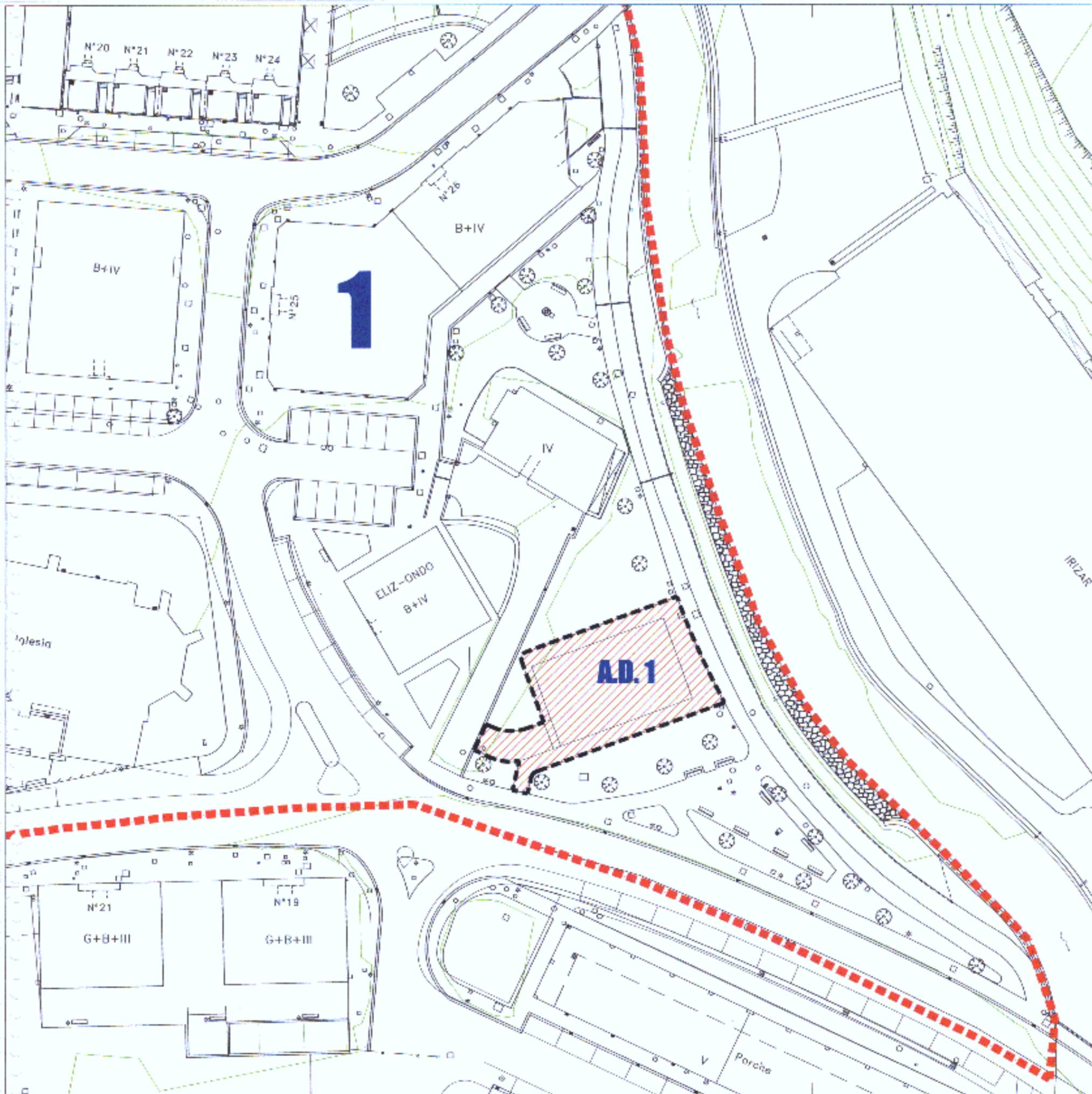
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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





 **A.D.1 383m2**

01 ERDIALDEA



5-Condiciones de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritze baldintzak
 1/500

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

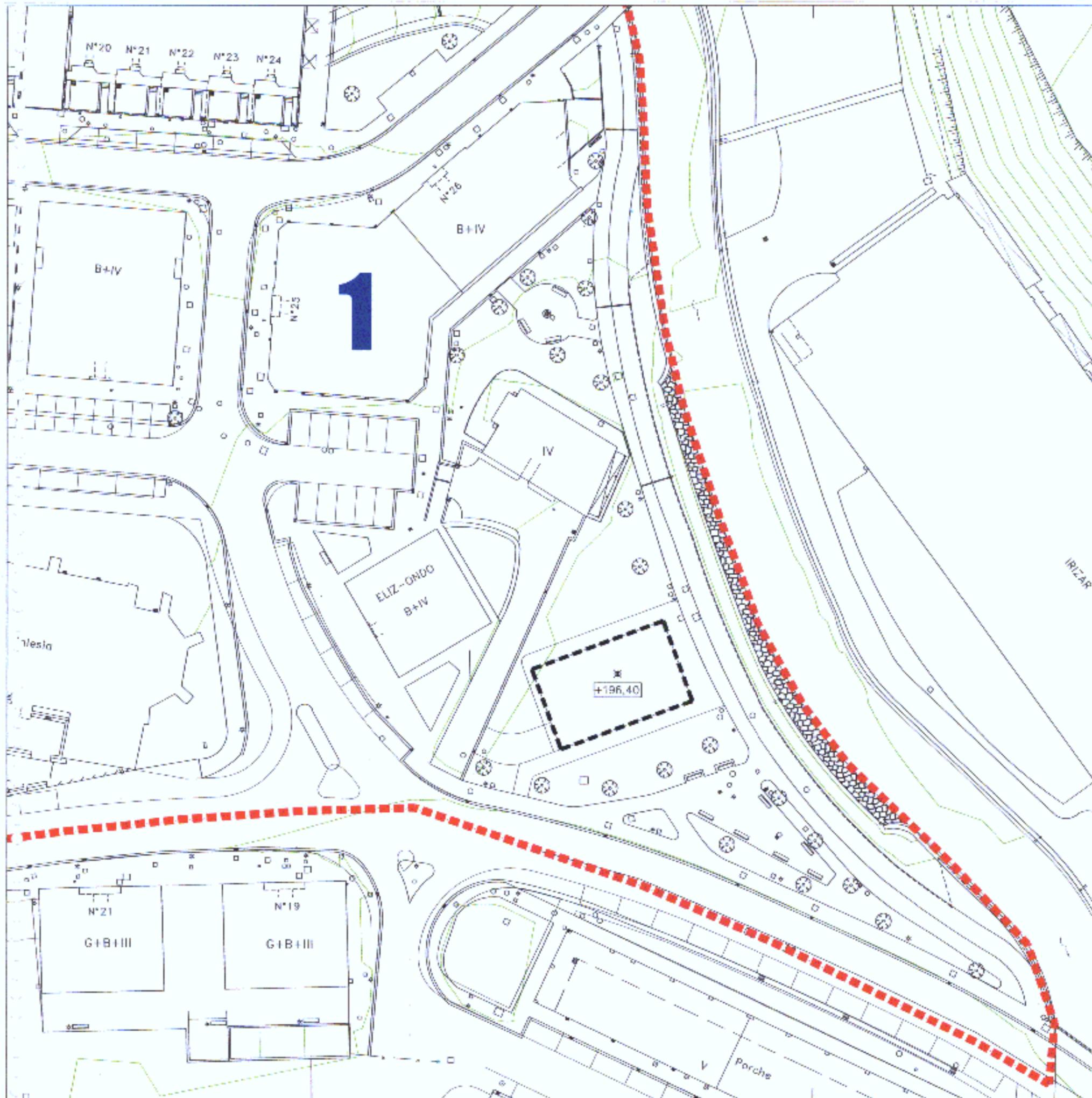
idazleak/redactoras: Celia Lana
 M^a Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Mainer Rorro

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHENO LERROKADURA
AUREACION MAXIMA

+194,00

ORDENAZIOAREN GUTXIKORABEHERAKO SESTRA
RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION

01 ERDIALDEA



6-Alineacione y rasantes

6-Lerrokadurak eta sestrak

1/500

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

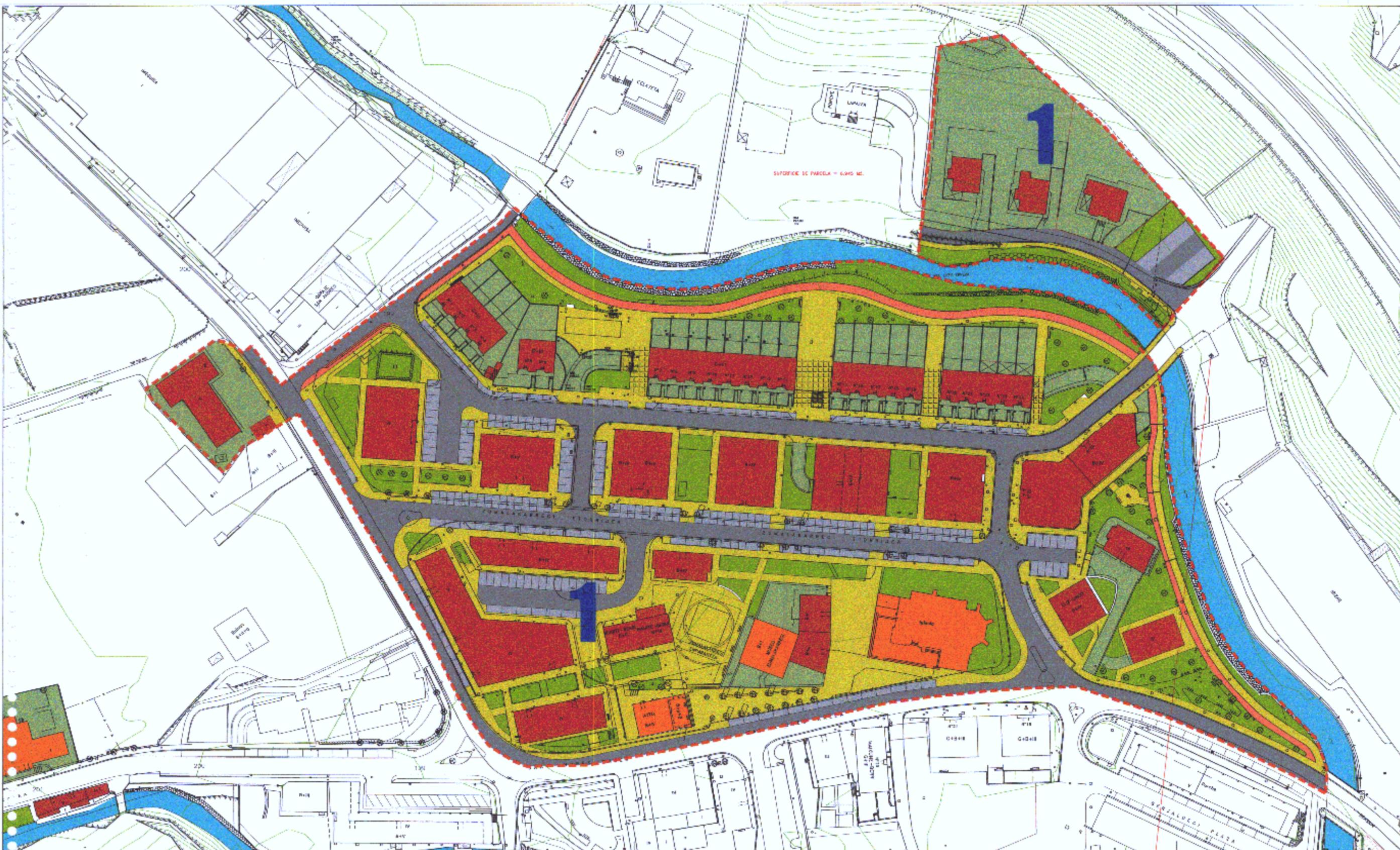
Maidier Romo

Abokaturak / Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKUNTZA EDIFICACION	ESPAZIO LIBRE PUBLICO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
BOTER RESIDENCIAL	BIDEAK VALES
INDUSTRIA INDUSTRIAL	APARKALEKURAK APARCAMENTOS
EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS	BIDEORRIAK CARRIL BICI
PARCELA PIZTUTA ERABILTZEAN PARCELA PIZTUTA NO EDIFICABLE	LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
URRATZKO APARKALEKURAK APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE	ESPALDUK ETA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS

01 ERDIALDEA



7-Antolamendu orokorra
 7-Ordenación general
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hiritgirtza araudiararen berrikuspena Revisión de planeamiento
fasea/fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data/fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/versión	1
idazleak/redactoras:	Cela Lana M ^a Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental/	Ekolur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





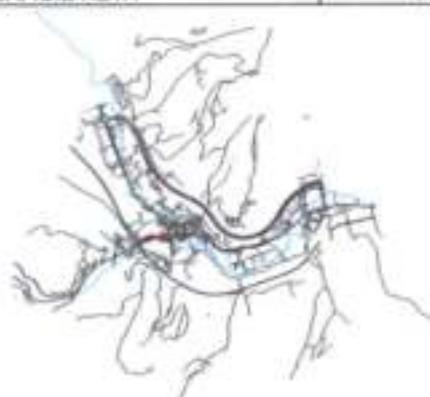
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

2.- "GABIRIALDE"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	18.419 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	14.163 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	3.061 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	1.195 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-1	14.163 m2.
SUPERFICIE TOTAL		18.419 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
GABIRIALDE	TOTAL 11.486 m2.	CONSOLIDACION	76	0	76
MONSEÑOR IRIZAR	TOTAL 6.933 m2.	CONSOLIDACION	28	0	28
TOTAL	18.419 m2.		104	0	104
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACIÓN SOBRE SUPERFICIE NETA				73,43 Viv/Ha	

EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.	AMPLIACION 30% M2.
SOCIO-CULTURAL	1.195	426	694	902



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

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Al igual que apuntamos para el área 1, se modificará el carácter de carretera de las actuales travesías, dándoles un aspecto más urbano y facilitando las conexiones peatonales entre ambos lados de los viales.

Se reordenan los espacios públicos de aceras, aparcamientos y tratamiento de borde de río.

Dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que supongan una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación Urbana. 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 Cantábrego) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Se propone la ampliación del puente continuación de Monseñor Irizar Etorbidea y la regularización de la anchura de dicha calle a la altura de Tokieder.

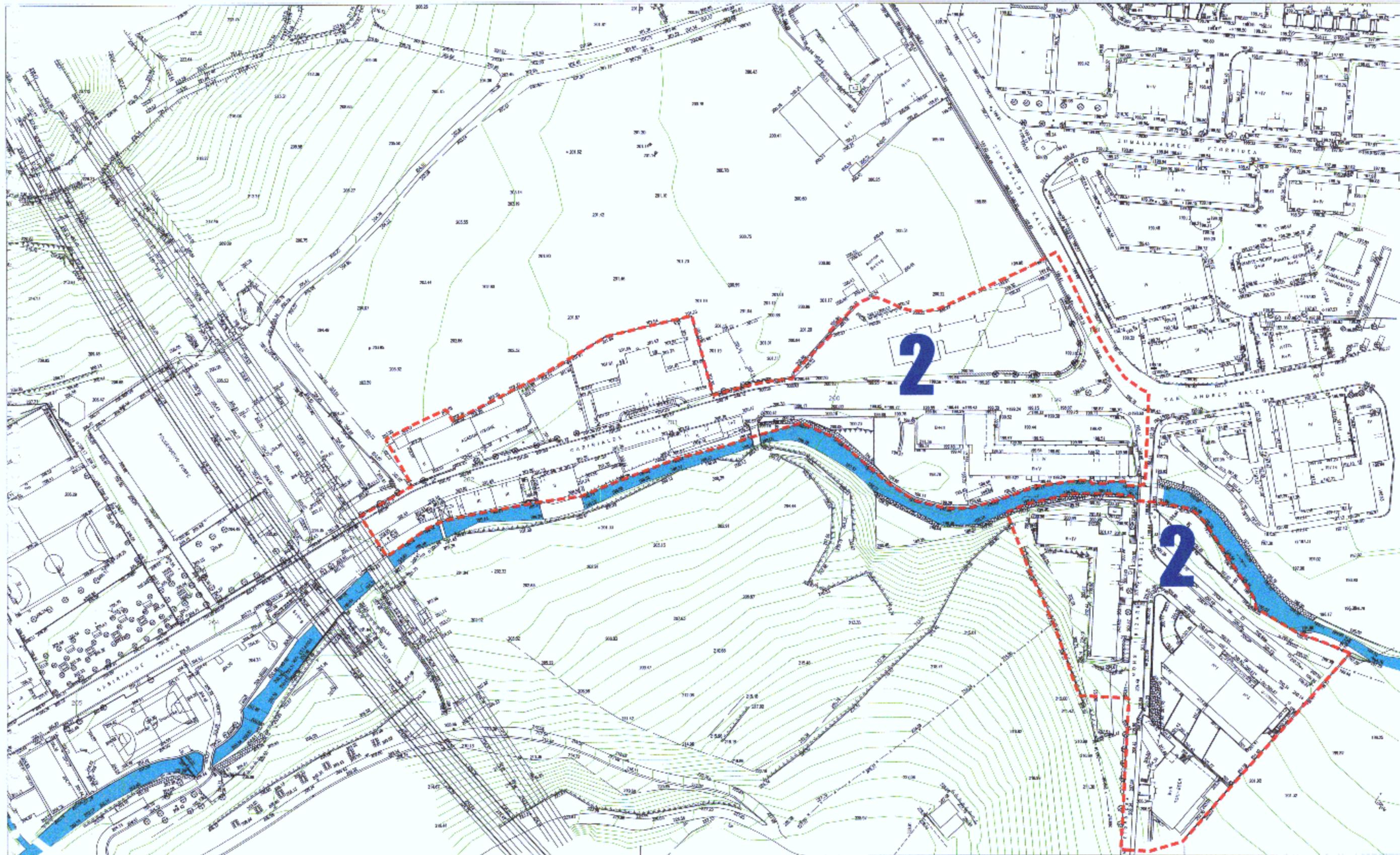
Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Tipo de área acústica:

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A. 1. Áreas urbanizadas	65	65	55



-  UDALERRAREN MUGA
-  UNITE MUNICIPAL
-  URRERAREN MUGA
-  UNITE DEL AREA

-  Puntuak egin dituzten lurzoruz (HOEL)
Suelos potencialmente contaminados (B-DBE)



02 GABRIALDE



1-Topografikoa

1-Topográfico

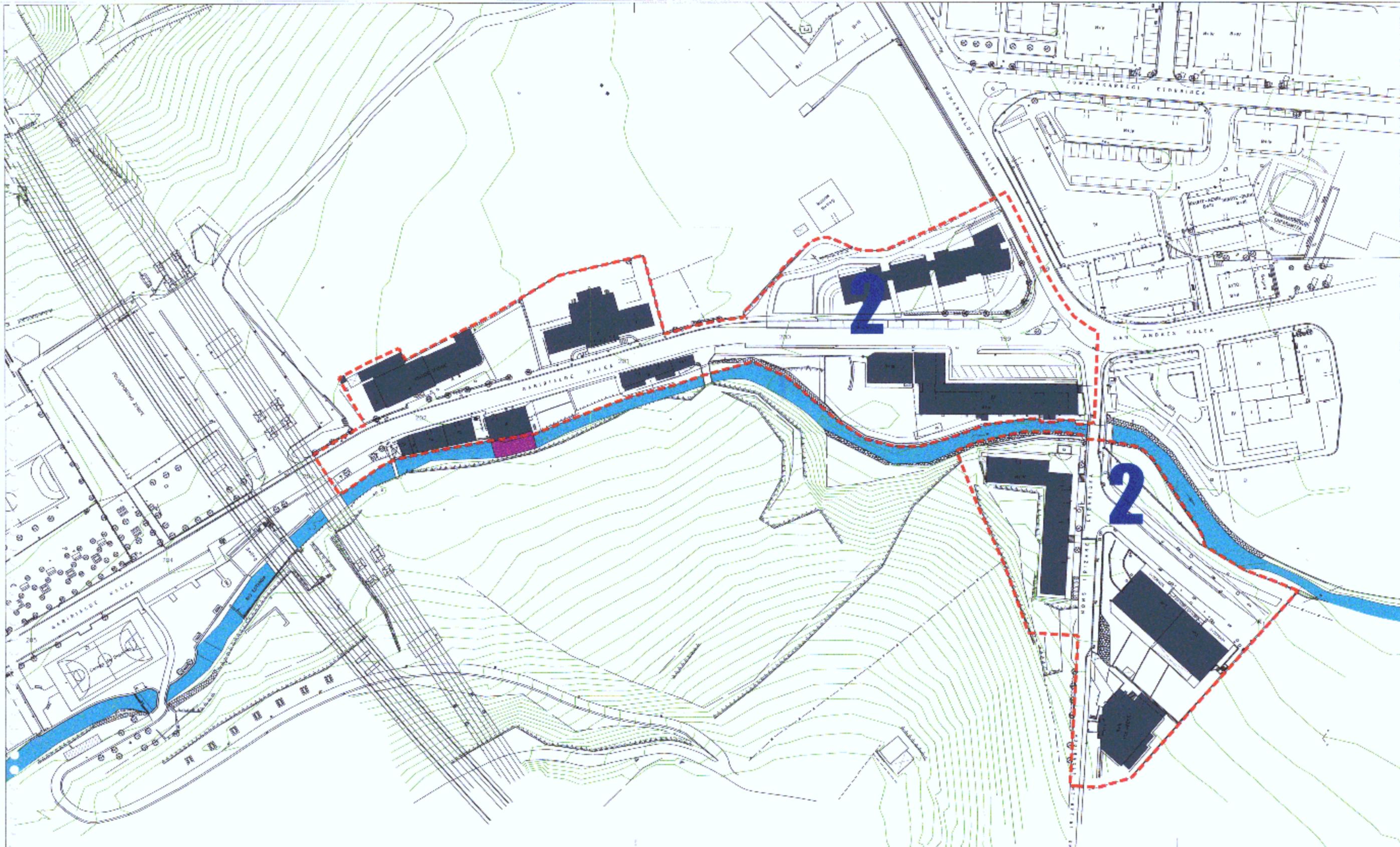
1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto	Hirigintza eraularen 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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maidor Rorro
Aboketua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





 JOKLARIAREN MUZA
 LIMITE MUNICIPAL
 ERREKONAREN MUZA BERRIA
 NUEVO LIMITE DEL AREA

 ANTOLAMENDURIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
 PLANTZATZEAREN ETAKOAK
 DISCONFORME CON EL PLANTEAMIENTO
 BERTULOI ERAIKUNTZA BERRIA
 NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL

02 GABIRIALDE



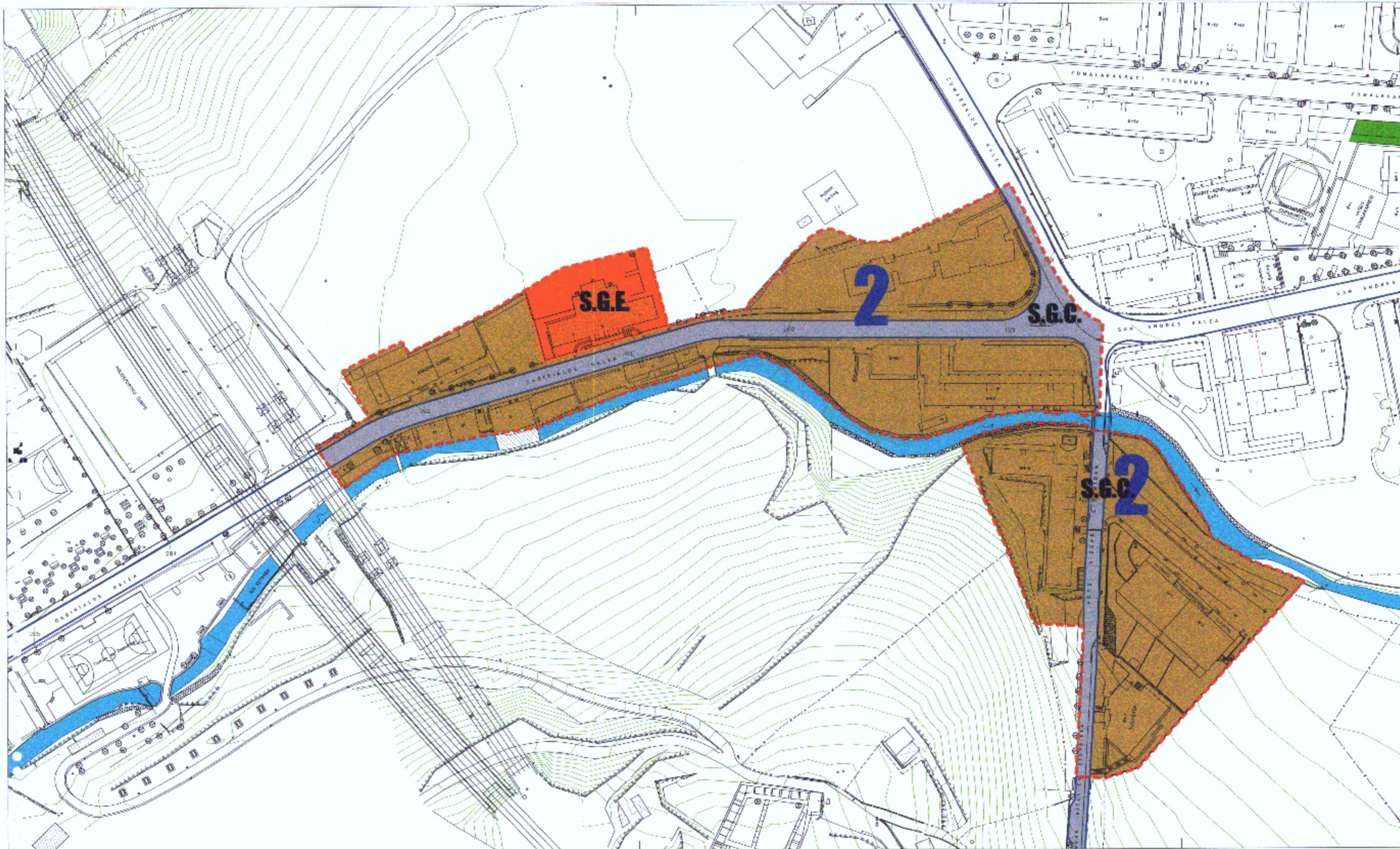
2-Gainjarria
Antolaketa kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

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
bertalioa/versión	1
idazleak/redactoras:	Celia Lana M ^a Jose Moreno Miren Muriagorri Maider Romo
Abokatu/ Abogado	Andoni Unanue
Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO
HIRI LURZORUA

SUELO URBANIZABLE
HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA

SUELO RESIDENCIAL

FRONTERA EKINAKARDAREN LURZORUA
SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.G.E.	ESPACIOS LIBRES	EXPANSIONAK EQUIPAMENTOS	Γ
S.G.L.	ESPACIOS LIBRES	BEREGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	URDIAK GAIJES		E.2
S.G.C.	COMUNICACIONES	BIDE BARRIO	D.1
		BIDEORRIA DOLISTA	D.2

02 GABRIALDE



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 Hirigintze araudiarren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

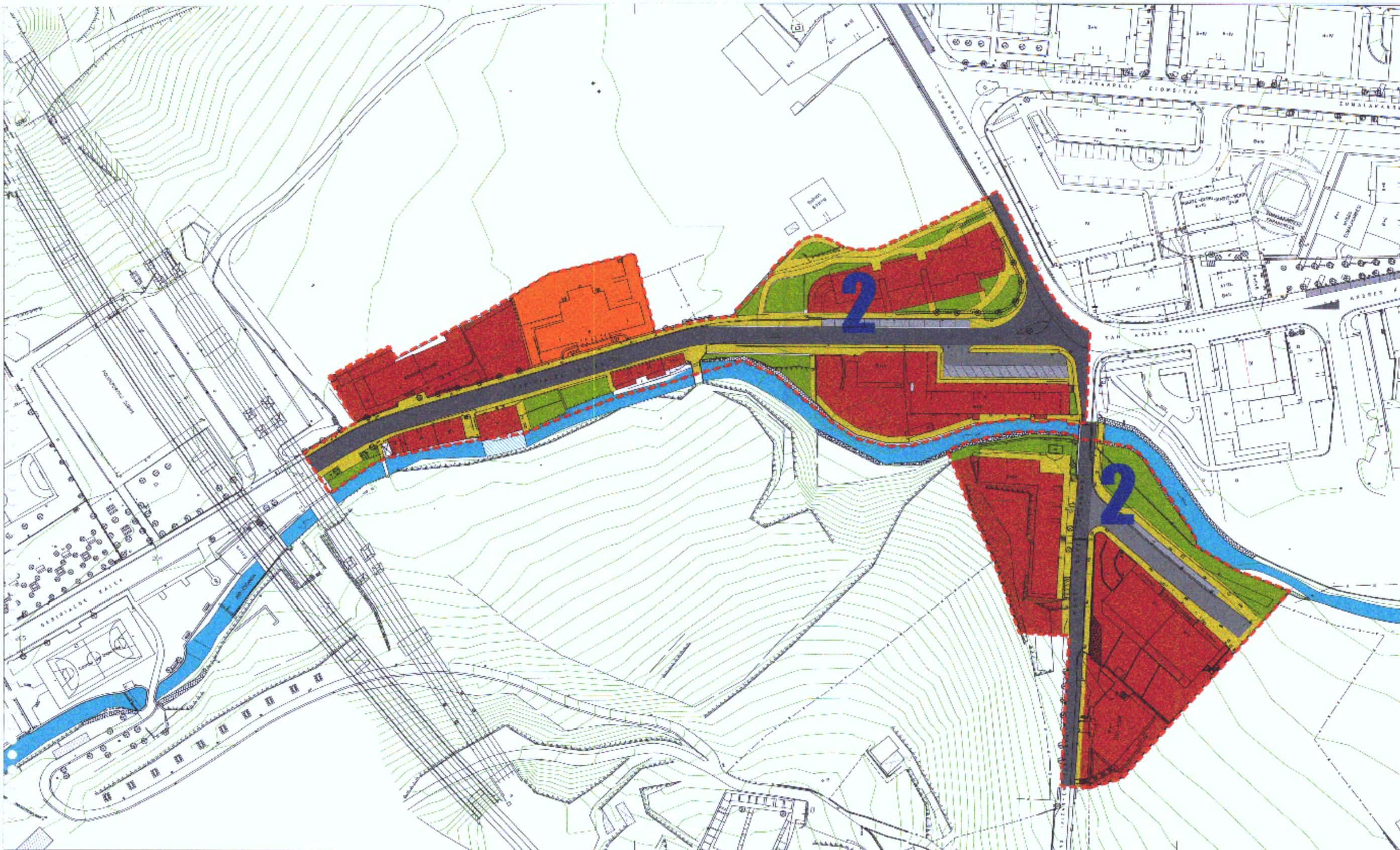
idazleak /redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidor Forro

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- A** BIZTAN RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIAL
 - F** EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS
 - URAZPIKO APARKALEKUN APOKAMENDUKI SUTURAREN USU PUBLICO EN SUPERFICIE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZIAL BIDEAK VIALS PROVINCIALES
 - B-12** BERTIKO BIDEAK VIALS LOCALES
 - B-16** ESPALDIAK ETA BIDEZKODEN ERBIDAK ALDIAK Y RECORRIDOS PLANIALES
 - B-17** APARKALEKUN PARCELAS DE GARAJE
 - B-21** BIDEZKODIAK VIALS COLISTAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPACIO LIBRES URBANOS
- E-11** LOZATEKIAK ETA PARKIAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS EREMIKUR AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

02 GABIRIALDE

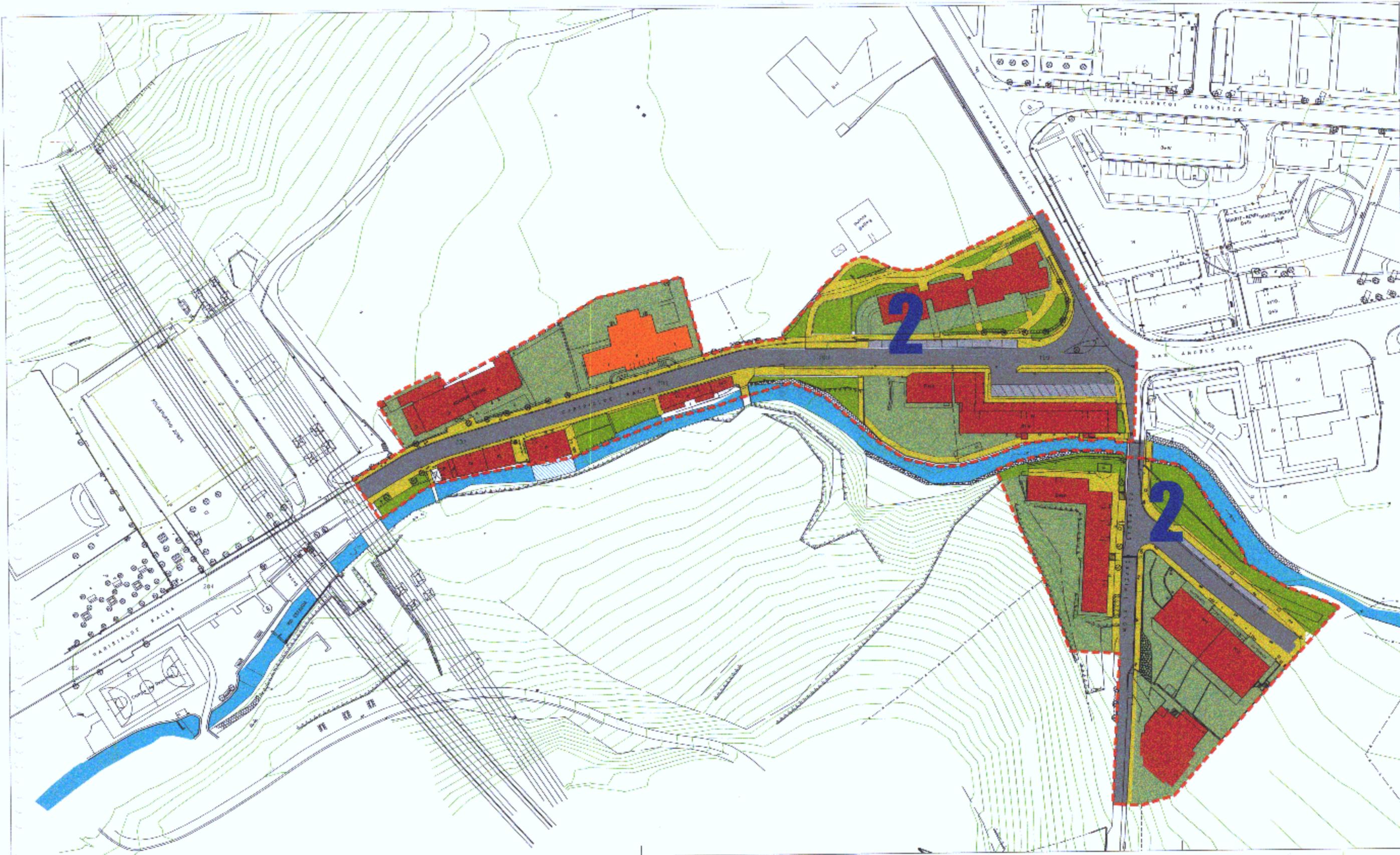
4-Calificación pormenorizada
 4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKUNDA EDIFICACION		ESPAZIO LIBRE PUBLIKOA ESPAZIOS LIBRES PUBLICOS	
[Red]	BIZITIA RESIDENCIAL	[Grey]	BIDEAK VIALES
[Blue]	INDUSTRIA INDUSTRIAL	[Light Blue]	APARKALEKUA APARCAMENTOS
[Orange]	ERREPANBUKUA EQUIPAMENTOS	[Dark Red]	BEDEGORTIAK CARRETERA, BICI
[Green]	PARCELA PRIVATUA LURERAZINA PARCELA PRIVADA NO LUTIFICABLE	[Light Green]	LOKALTEGIAK LUGAR PUBLIKOAK PARQUES Y JARDINES
[Grid]	LURAZINA APARKALEKUA APARCAMENTOS SUBTERRANEO USU PUBLICO EN SUPERFICIE	[Yellow]	LOKALTEGIAK LUGAR PUBLIKOAK PLAZAS, ACQUAS Y PLAZAS

02 GABIRIALDE

5-Antolamendu orokorra
 5-Ordenación general
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hiritzinta araudiaren berrikuzpea Revisión de planeamiento
fasea/fase	BEHIN BEHINEKO OMARPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data/fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/versión	1
idazleak/redactoras:	Celia Lana M ^{re} Jose Moreno Miren Muñagorri Maidor Romo
Abokatua/Abogado	Andoni Uñarue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





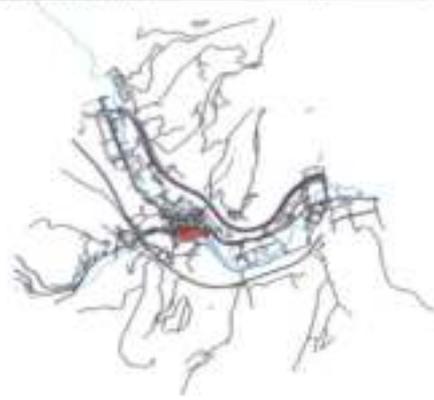
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

3.- "MUXIKA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	21.192 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	20.142 m2



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.050 m2
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-1	20.142 m2.
SUPERFICIE TOTAL		21.192 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		N° DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
SAN ANDRES	PARCIAL 21.192 m2.	CONSOLIDACION REGENERACION	98	65	163
TOTAL	21.192 m2.		98	65	163
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACIÓN SOBRE SUPERFICIE NETA			80,93 Vivos/Ha		



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

Los objetivos programados para esta área, se basan en la consolidación de la actual edificabilidad de carácter residencial y la complementación de los desarrollos previstos, para la zona sur, que suponen la construcción de tres nuevos bloques de viviendas y la urbanización de la zona de borde del río Eztanda, en su margen izquierda y un cuarto nuevo bloque central, este último, con lo bajos libres excepto los accesos.
Se conforma un amplio espacio de plaza para mercado y otras actividades al aire libre

Se reordenan los espacios de viales, aceras y aparcamientos.

Se modifica y amplía el actual puente sobre el río Eztanda.

Suelos contaminados: Obligación de cumplir lo determinado por la ley 1/2005 de 4 de febrero.

Tipo de área acústica

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas	Índices de ruido			
	Ld	Le	Ln	
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

A. 3-1 SUPERFICIE : 9.132m² SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se consolidan las actuales edificaciones.

Dentro del mantenimiento de las edificabilidades actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta de las actuales edificaciones, que suponga una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana. 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.

A. 3-2 SUPERFICIE 11.010m² SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

Se determina una edificabilidad total de 7.560m² de vivienda. La ordenación grafada es a título orientativo.

Tipología de parcela residencial A-1.

• **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda, o, en su caso, la adecuación de la Reparcelación realizada en su día.

• **Sistema de actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Área 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 Área, 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 Área.

Se cumplimentará la cesión del 15% de edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Se cederá debidamente urbanizado, el nuevo puente adscrito al Área.

• **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 7.560 m².

Se autoriza la construcción de otra planta de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 2.000 m². cada planta (4.000 m². entre sótanos y semisótanos)

Ocupación máxima en planta de la edificación residencial 1.296 m². (en tres bloques de 432 m².), a lo que ha de añadirse los 324m² de porche correspondientes al cuarto bloque, situado en el espacio de plaza

Sección para los bloques de borde del río Eztanda: semisótano + 4 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. (12,00 m. sin contabilizar el semisótano). Número de viviendas: 18.

Sección para el bloque de la plaza: sótano + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12,50 m. Número de viviendas: 11.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta.



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

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

• **Condiciones de uso:**

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas podrán dedicarse a portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

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

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

Plan Especial: 1 año a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Suelos contaminados

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 redactar un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la zona que justifique la compatibilidad de la ordenación propuesta con lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), definiendo la zona de flujo preferente en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado A.I. 3-2 Muxika Además, en el estudio deberá contemplarse también el cauce de la regata Santa Lucía con el fin de determinar las afecciones por inundabilidad que puedan derivarse de la misma para el citado ámbito. El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo que en cualquier caso, deberá remitirse en formato adecuado que permita la comprobación de sus conclusiones.

En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo deberá respetar el retiro mínimo para las edificaciones de 10m para los tramos en que la línea de encauzamiento esté definida y de 12m para aquellos en los que no lo esté.

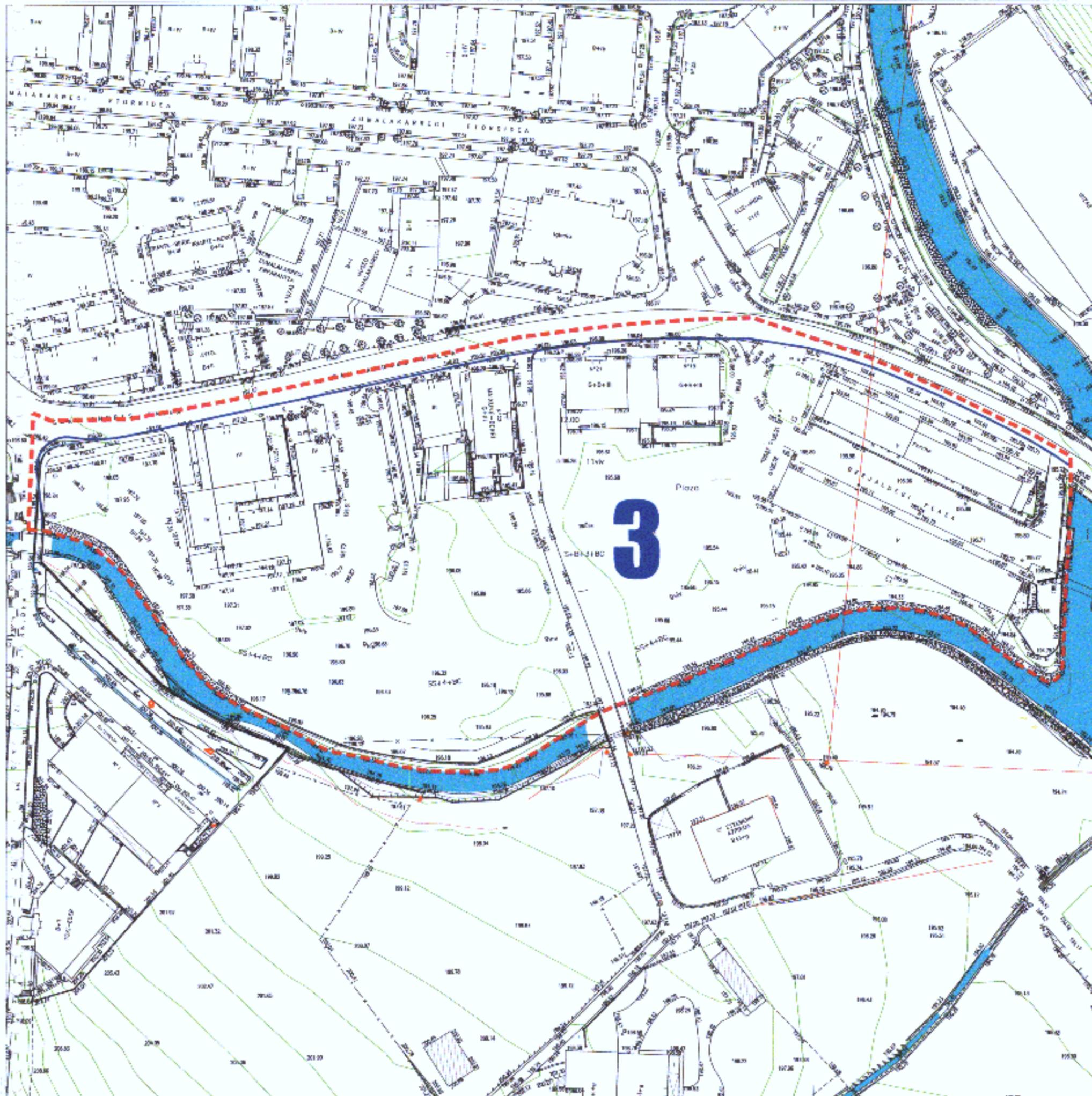
Criterios de diseño

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 Estanda.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y jardinería 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
 UNITE MUNICIPAL
 ERREKIBAREN MUGA
 LIMITE DEL AREA



 Puntuko erpin dabilizoen lurzorua (HOSE)
 Suelos potencialmente contaminados (HOSE)



03 MUXIKA

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

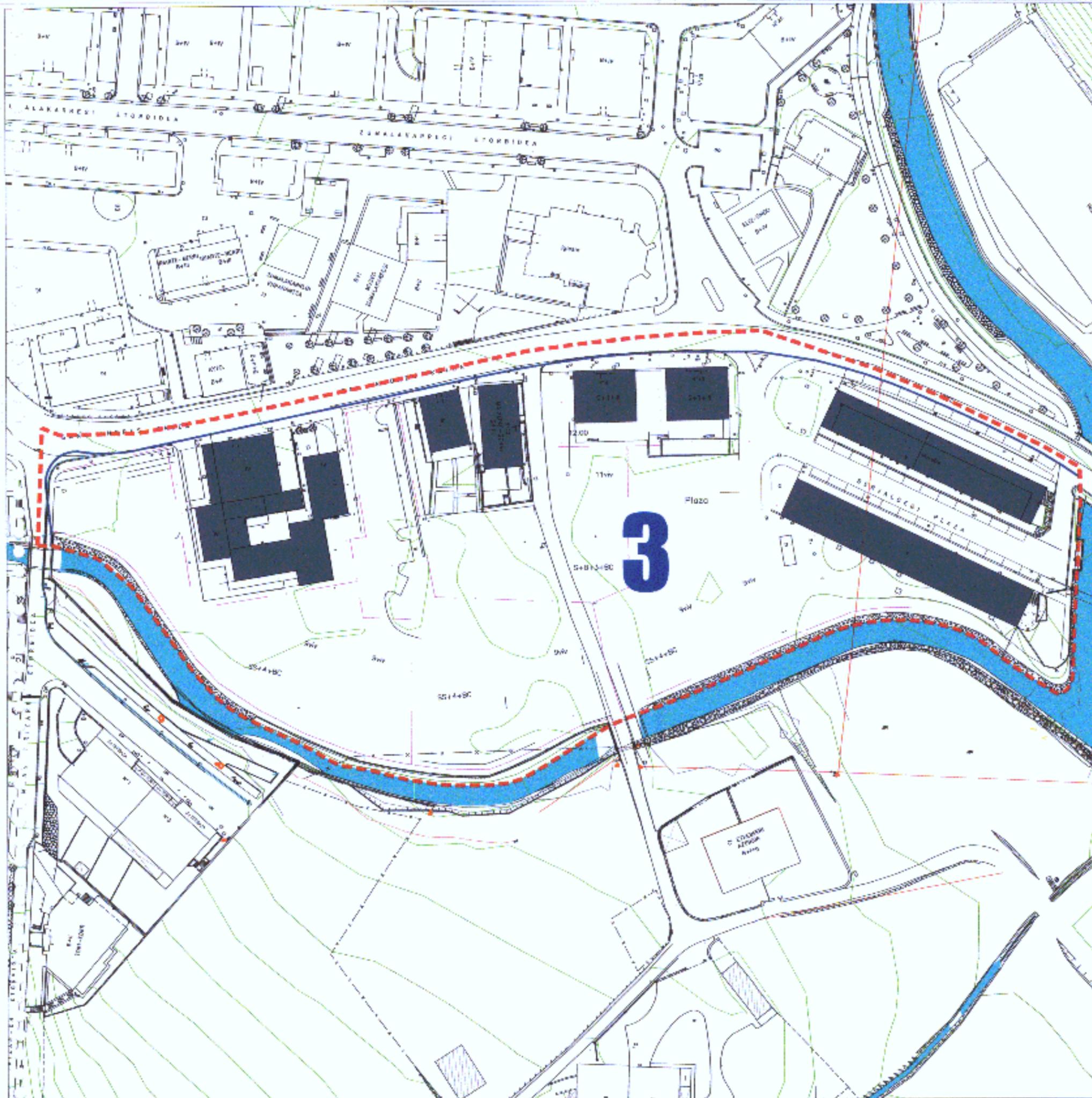
idazleak /redactoras: Celia Lana
 M^o Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maitel Rorro

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 ORDENAMEN MUKA
 LIMITE MUNICIPAL
 ORDENAMEN MUKA BERRIA
 MUXIKI LIMITE DEL AREA

 ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
 PLANIZAZIAREN EZAZKO
 DISKONFORME CON EL PLANEAMIENTO
 BIZITEGI ERAIKUNTZA BERRIA
 NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL



03 MUXIKA

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

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^º Jose Moreno

Miren Muñagorri

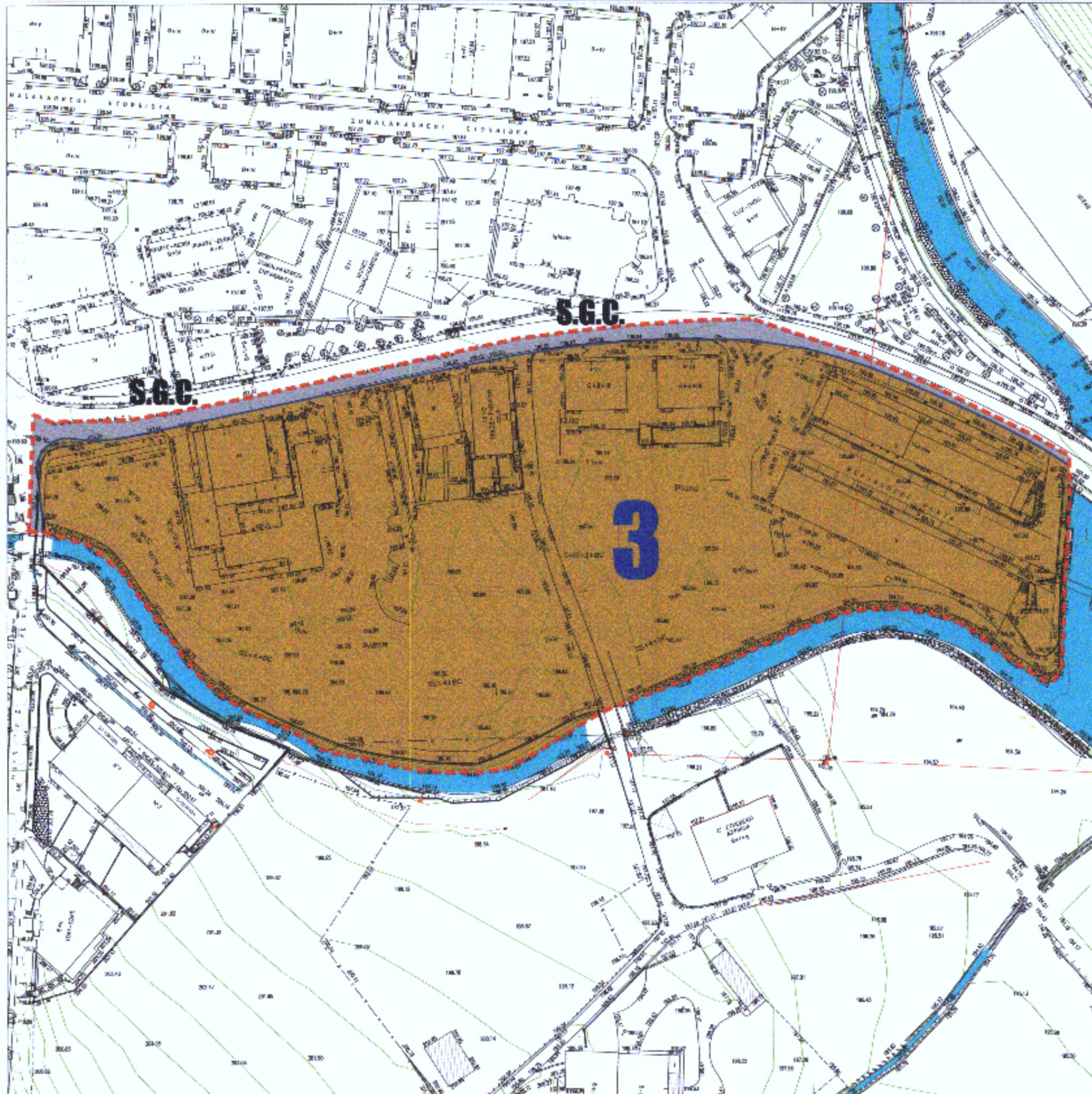
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA		SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA	
			BIZITZI-LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
			ERKINTZA EKONOMIKOAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS
SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES			
	S.G.E.	ERKIMENDUAK EQUIPAMENTOS	F
	S.G.E.L.	BERROZKINETAK ESPACIOS LIBRES	E.1
		UBIDEAK CAUCES	E.2
	S.G.C.	PIDE VIAJO	D.1
		IBERGARRIA COSTA	D.2

03 MUXIKA



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^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

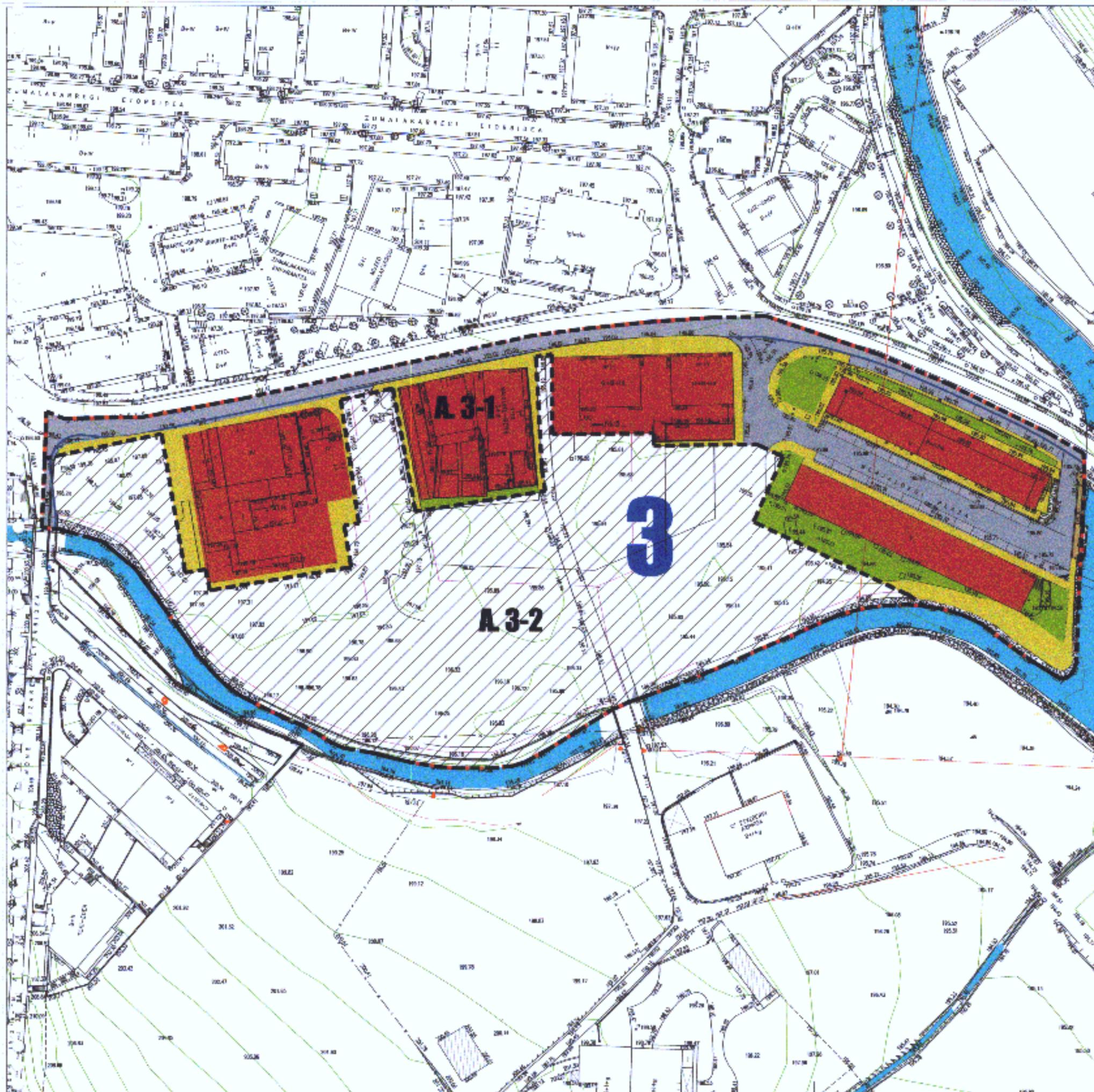
Maidier Romo

Abokatu/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- A** BIZITGI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIAL INDUSTRIAL
 - F** ENPAMENDU EQUIPAMENTOS
 - LURAZTIRKO APARKALGOKIAK APARCAMENTOS SUBTERRANEO USU PUBLICO EN SUBTERRANEO
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZIAL BIDEAK VALES PROVINCIALES
 - B-12** BERTAKO BIDEAK VALES LOCALES
 - B-13** ESPALDOK ETA OINEZKOEN BILBIDEAK AZTARAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - B-17** APARKALGOKI PARCELAS DE GARAJE
 - B-21** BIDEGORRIAK VAS OCULTAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPAZIO LIBRES URBANOS
- E-11** HORTAZERIA ETA ERREKIAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS ERREKIAK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDOKI ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES
- PLANEAMENDU BEREZIKO PARTZIALERA BIDAUTAKO ERREKIA (AMBITO REMITIDO A PLAN ESPECIAL O PLAN PARCIAL)

03 MUXIKA

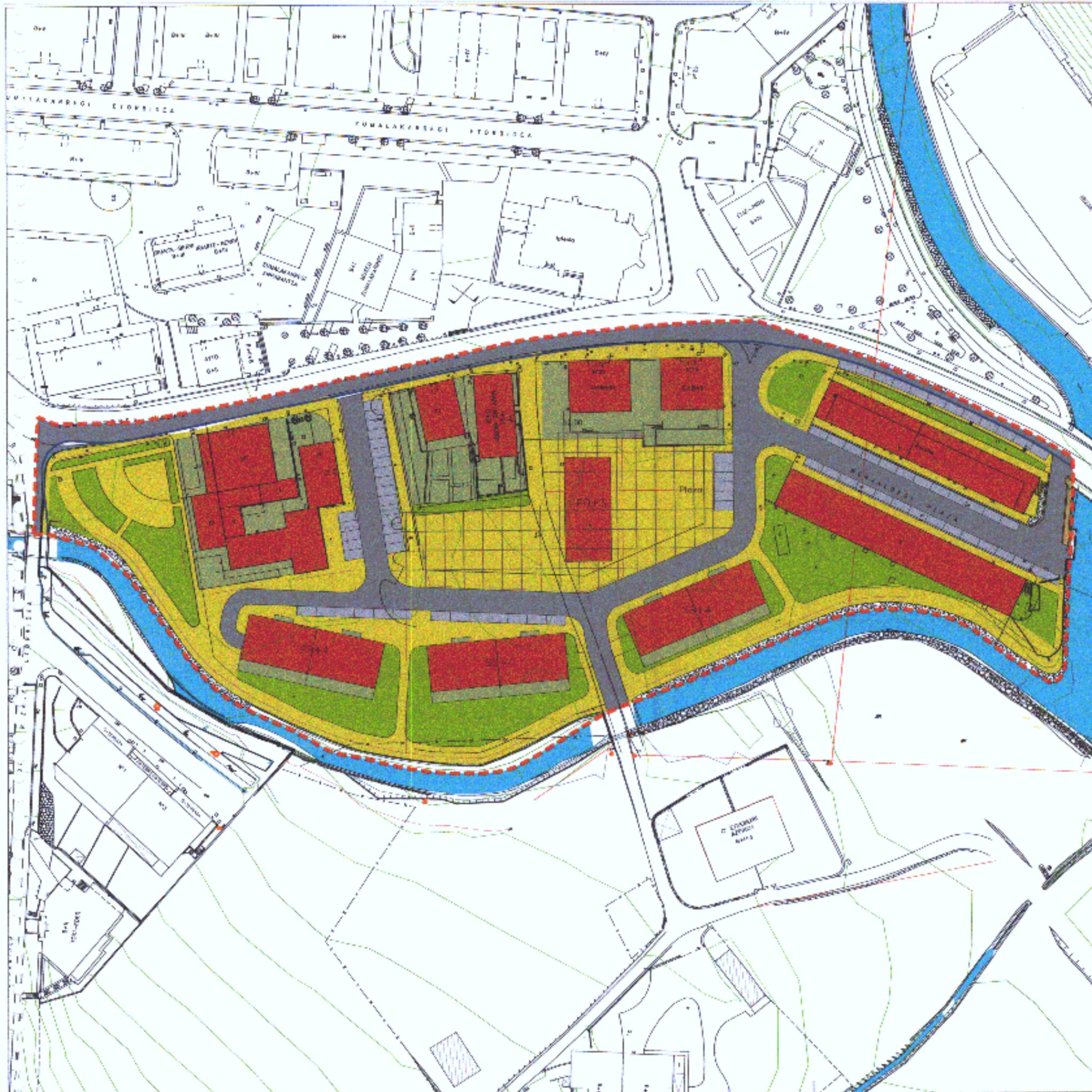
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

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
	<i>APROBACIÓN PROVISIONAL</i>
data/fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/versión	1
idazleak/redactores:	Celia Lana M ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maidor Romo
Abokaturia/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzailea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





**ERAKUNTZA
EDIFICACION**

- BIZITEGI
RESIDENCIAL
- INDUSTRIA
INDUSTRIAL
- ERREMEDIU
EQUIPAMENTS
- PARZELA PRIVATUA ERHIZENA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZPIKO APARKALEKURAK
APARCAMENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

**ESPAZIO LIBRE PUBLIKOA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- BIDEAK
VALES
- APARKALEKURAK
APARCAMENTOS
- BIDEORRIAK
CARRIL BICI
- LORTECIK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES
- ERREKINAK ETA PLAZAK
ACTIVAS Y PLAZAS

NOTA: LA ORDENACIÓN DEL A.I. 3-2 ES ORIENTATIVA

03 MUXIKA

5-Antolamendu orokorra

5-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

bertalioa/versión 1

idazleak/redactoras: Celia Lana

M^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidor Romo

Abokaturia/Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





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

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

4.- "ZUBIPE"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	25.475 m2.
CALIFICACION	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	886 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	860 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	6.030 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	10.529 m2.
ZONA EQUIPAMIENTO	F	7.379 m2.
SUPERFICIE TOTAL		25.475 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
ZUBIPE	TOTAL 25.475 m2.	CONSOLIDACION	0	0	0
TOTAL	25.475 m2.		0	0	0
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,00 Viv/Ha	

EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.	AMPLIACION 30% M2.
ESCOLAR	5.500	1.159	1.318+396+104	2.363
DEPORTIVO	2.512+948+1.569	1.500+313	1.500+313+1200(ampliable)	3.915



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

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas.

Consolidación de los actuales equipamientos, posibilitándose una ampliación del 30% de las actuales instalaciones, + 1200m2 en la instalación polideportiva.

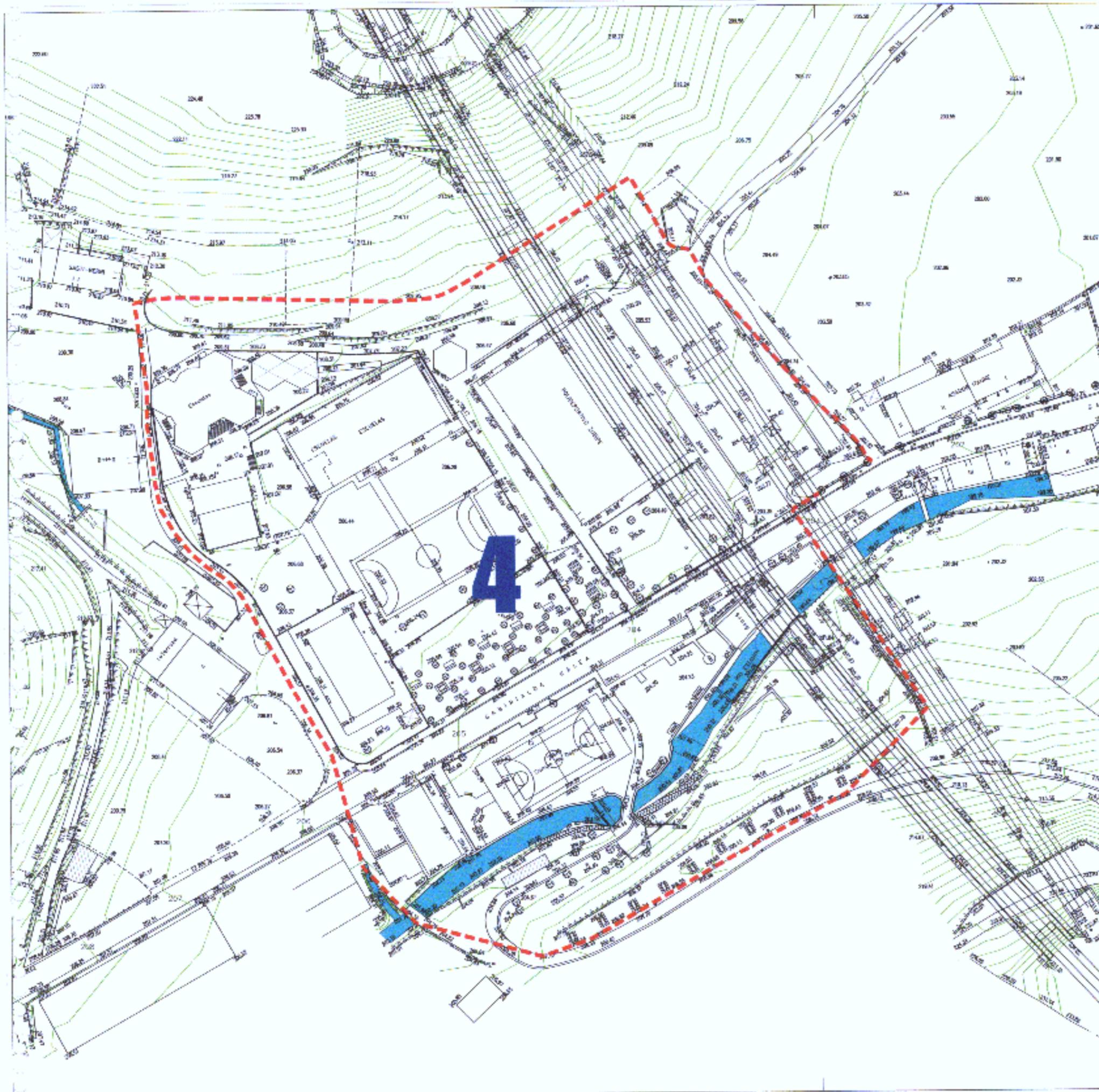
Las ampliaciones se resolverán mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación Urbana. Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Tipo de área acústica:

C.1. Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
C. Uso recreativo	C.1. Áreas urbanizadas	73	73	63



 UZAILPANGUEN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 UZAILPANGUEN MUGA
 LIMITE DEL AREA

 Postuluak egon daitezkeen lurzorua (HOBE)
 Suelo potencialmente contaminado (HOBE)



04 ZUBIPE

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 ONARPEÑA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data / fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa / versión 1

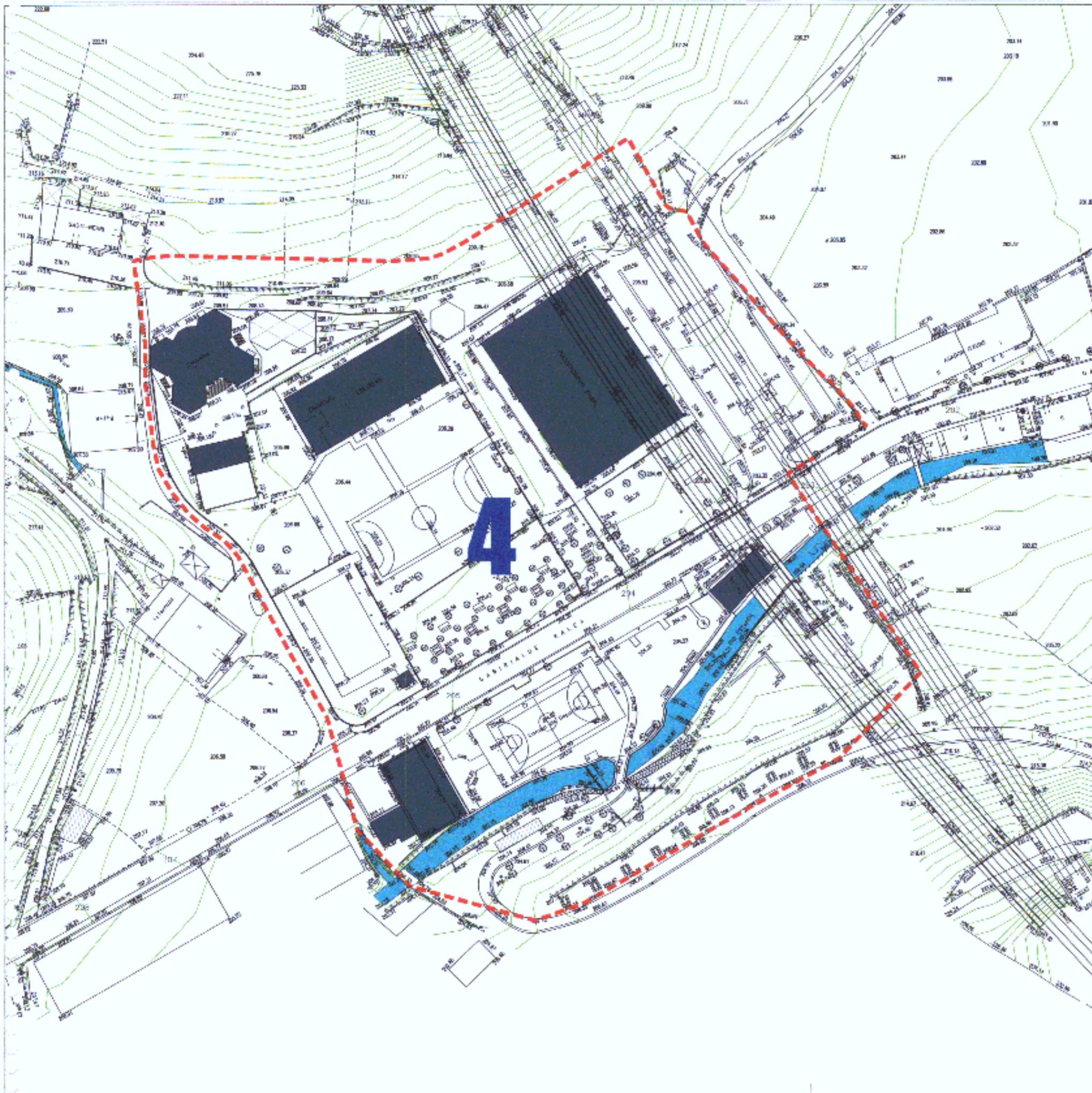
idazleak / redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokaturia / Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza / ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea / promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- LOMERAREN MUGA
- LIMITE MUNICIPAL
- TRIANGULO MUGA BERRIA
- NUEVO LIMITE DEL AREA
- ANTOLAMENDURK KANPORDO ERAKUNTZAK
- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLANTZAREN ERZAKO
- USUNTUPUNEKON ERZAKO
- ERZAKO ERAKUNTZA BERRIA
- NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL



04 ZUBIPE

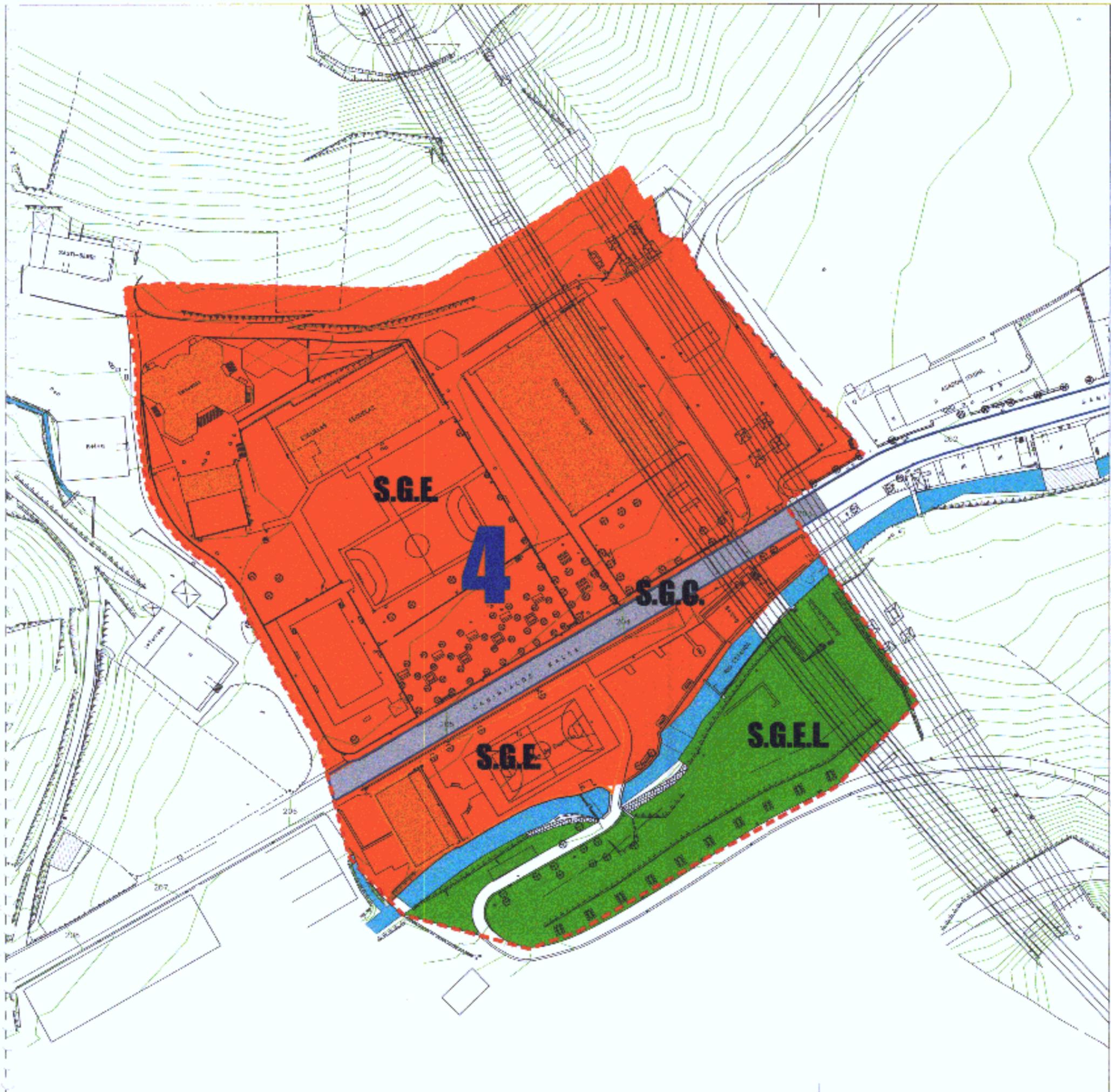
2-Gainjarria
Antolaketaz kanpoko eraikuntzak
 2-Superpuesto
 Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena
	<i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/ fase	BEHIN BEHINEKO 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 Maidor Romo
Abokaturia/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental/	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	BIZITZI-LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	ERKINTZA EKONOMIKOAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

	ERPAIMENDUAK EQUIPAMENTOS	F
	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	URIDEAK CANCHOS	E.2
	BIDE VIARIO	D.1
	BIDEKORRIA CICLISTA	D.2

04 ZUBIPE



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
	<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.
sustatzailea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA**
EDIFICACION
- A** BIZTEGI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - F** EKIPAMENDU EQUIPAMIENTOS
 - LURAZPEKO APARKALDEAK APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USU PUBLICO EN SUPERFICIE
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPAZIO LIBRES URBANOS
- E-11** LORALDEAK ETA PARKAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** AZALAS DUTMURAK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES
- D** SISTEMA DE COMUNICACIONES
- D-11** PROBATZAILA BIDEAK VIALES PRINCIPALES
 - D-12** BERTAKO BIDEAK VIALES LOCALES
 - D-16** ESPALDAK ETA OHEZKOEN BILURUAK ACERAS Y REDORRITOS PEATONALES
 - D-17** APARKALDEAK PARQUEAS DE GARAJE
 - D-21** BIDEORRINAK VIAS CICLISTAS

04 ZUBIPE

4-Calificación pomenorizada
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

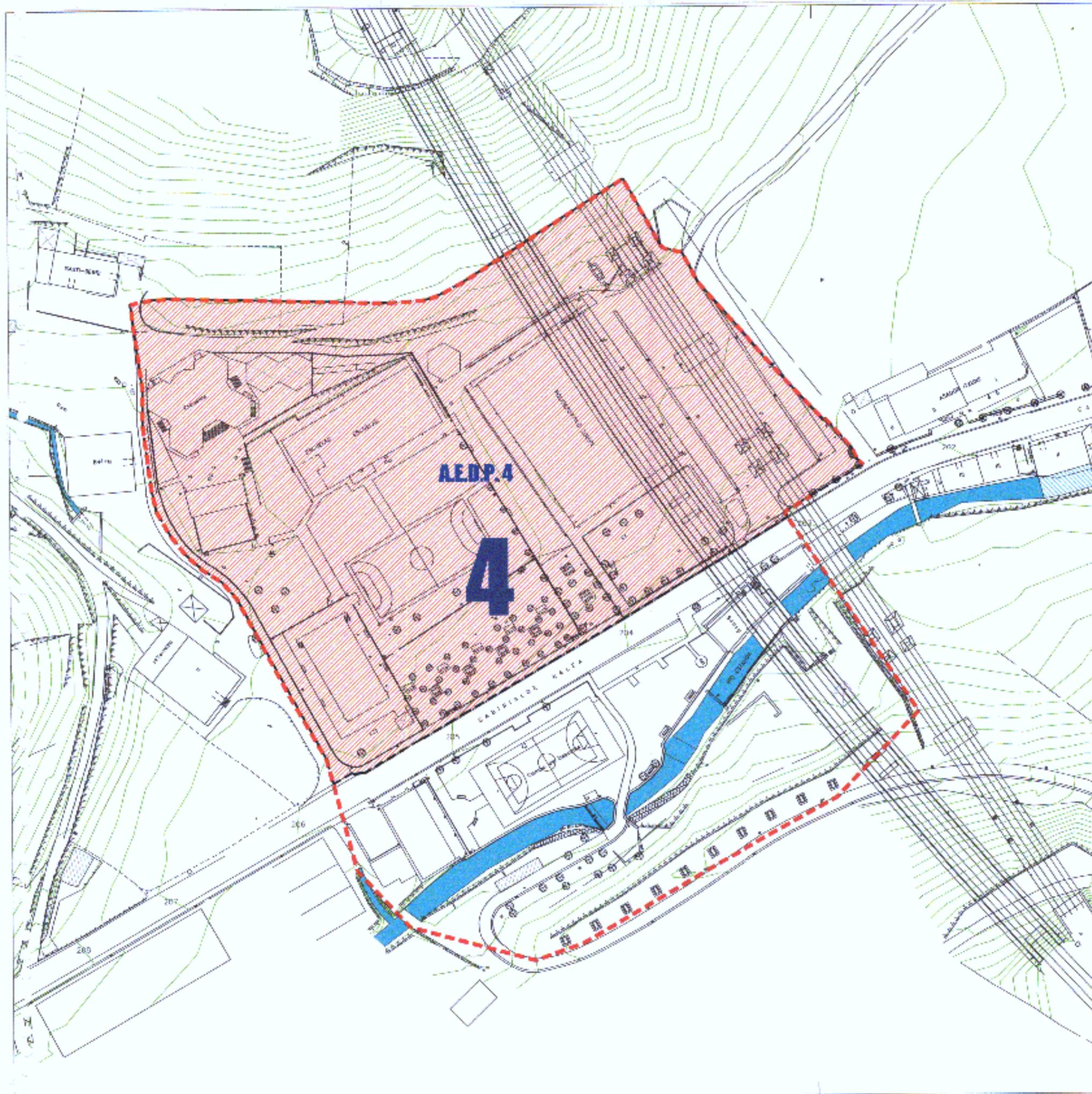
idazleak/ redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokatus/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 **A.E.D.P. 4 16.309m²**

04 ZUBIPE



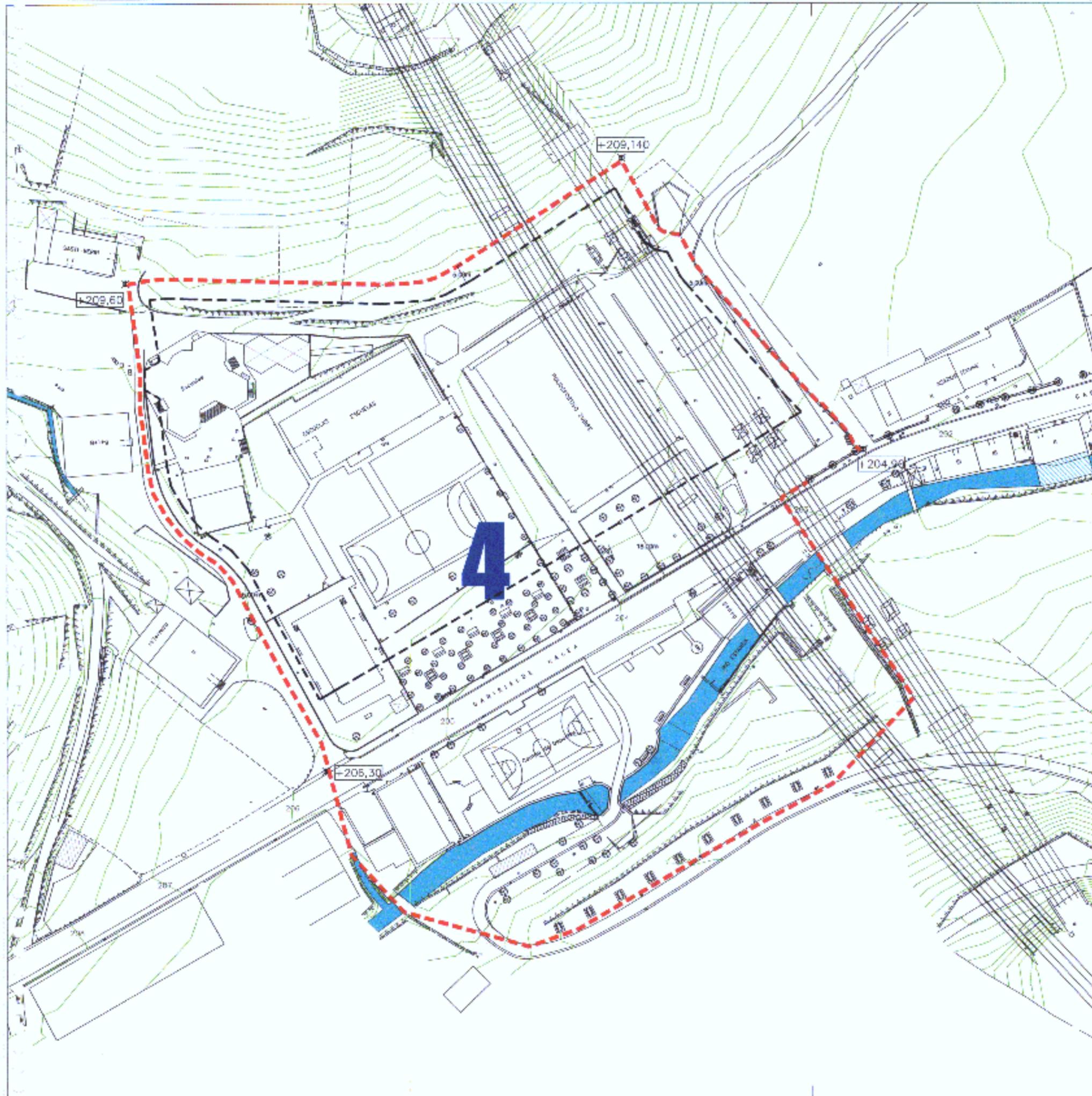
5-Condicion de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritz baldintzak
 1/1000

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 Maidier Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
Ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzaillea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHINGO LERROKADURA
ALINEACION MAXIMA



ORDENAZIONEN GUTXIGORABEHERRAKO SESTRA
RASANTE ORIENTATIBA DE LA ORDENACION

04 ZUBIPE



6-Alineacione y rasantes

6-Lerrokadurak eta sestrak

1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto Hirigintza arazudiaren 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

Abokaturia/ Abogado

Andoni Unanue

Ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzaldea/ promotor

ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKUNTZA EDIFICACIÓN	ESPACIO LIBRE PÚBLICO ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 BIZITIA RESIDENCIAL	 BIDEAK VÍAS
 INDUSTRIA INDUSTRIAL	 APARKALEKUA APARCAMIENTOS
 EKIPAMENU EQUIPAMIENTOS	 BIDEKORRIK CARRETERA BICI
 PARZELA PRIVATUA ERABITZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE	 LURATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 LURAZPIKO APARKALEKUA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PÚBLICO EN SUPERFICIE	 ESPALDIAK ETA PLAZAK ACTAS Y PLAZAS

04 ZUBIPE

7-Antolamendu orokorra
 7-Ordenación general
 1/1000



ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hirigintza araudilaren 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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatu/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_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.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	13.635 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
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 EQUIPAMENTOS	F	0 m2
ZONA RESIDENCIAL	A-2	13.635 m2.
SUPERFICIE TOTAL		13.635 m2.

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



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

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.

• **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 m²., equivalente al 0,4m²/m² sobre la superficie total del sector.

Se admiten sótanos, que podrán sobresalir 70 m². 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 vuelo 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		Índices 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.



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

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.
- 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 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.



 CONDEKAREN MUZA
 LIMITE MUNICIPAL
 ERREKINEN MUZA
 LIMITE DEL AREA



 Pabilatu egon daitezkeen lurzoruzak (HORE)
 Sasoia zehazkiemte konturatuak (HORE)

05 APAZELAI



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

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzaillea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- LOCALERAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- ERREGLAREN MUGA BERRIA
NUEVO LIMITE DEL AREA
- ANTOLAMENDUTIK KANPORA ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLANITZAREN ERANOS
DISCONFORME CON EL PLANTEAMIENTO
- BIZITEGI ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL

05 APAZELAI



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 araudaren 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

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	 BIZTETA LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	 EKINTZA EKONOMIKOAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

 S.G.E.	ENPAMERDUAK EQUIPAMENTOS	F
 S.G.E.L.	ERREKREU-LEKUA ESPACIOS LIBRES	E.1
	URDIAK CAUCES	E.2
 S.G.C.	DEIA VIAKU	O.1
	BIDEORRIA CICLISTA	O.2



05 APAZELAI

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 araudieren 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^{re} Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekotur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKUNTZA EDIFICACION		ESPASIO LIBRE PUBLIKOA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	
	BIZITEGI RESIDENCIAL		BUKAR VIALES
	INDUSTRIA INDUSTRIA		APARKALGURUAK APARCAMENTOS
	ERRECREATIBO EQUIPAMENTOS		ERRECREATIBOAK CARRILES
	PARCELA PRIVATU DIBULGATUA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE		LORTEGIAR ETIA PARKEAK PARKES Y JARDINES
	LURAZKO APARKALGURUAK APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE		ESPALDUAK ETIA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS

05 APAZELAI



4-Ordenazio orientagarria
4-Ordenación orientativa

1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto Hirigintza araudiararen 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^o Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokatu/ Abogado Andoni Unanue

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

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





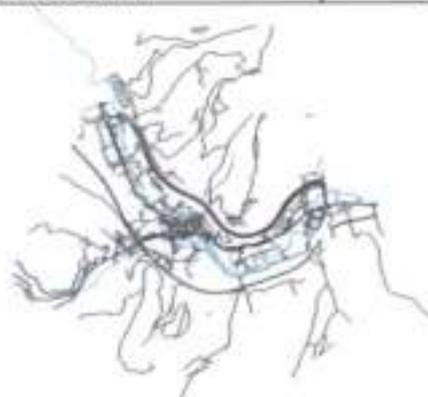
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

6.- "ARANBERRI"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	2.139 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	2.139 m2



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE CAUCES	F-3	0 m2
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	0 m2
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2
ZONA RESIDENCIAL	A-1	2.139 m2.
SUPERFICIE TOTAL		2.139 m2.

AREA	SUPERFICIE AFFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
ARANBERRI	PARCIAL 2.139 m2.	CONSOLIDACION	12	0	12
TOTAL	2.139 m2.		12	0	12
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACION				56,10 Viv/Ha	

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

Eliminación del acceso directo existente desde la carretera GI-2632, que se realizará desde el vial interno del Area 16 - Igara.

Urbanización y regularización de los espacios públicos perimetrales.

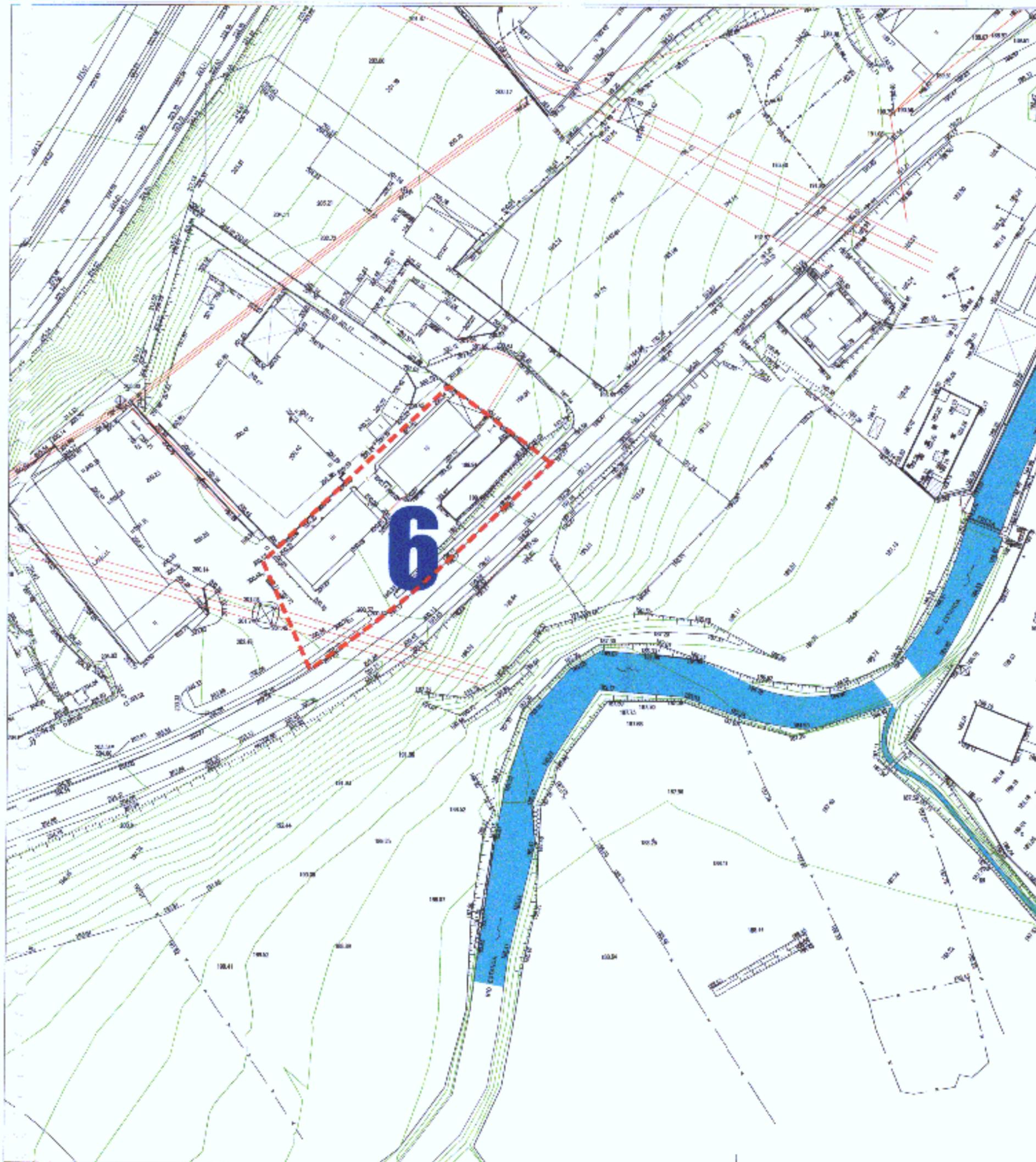
Dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que supongan una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación Urbana. 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 Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Tipo de área acústica:

B.1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes). Se ha incluido en esta categoría al tratarse de un ámbito residencial encajado en un sector con predominio de uso industrial.

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



MUGIAREN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 MUGIAREN MUGA
 LIMITE DEL AREA



Pekatuak egin daitezkeen lekuak (NUE)
 Suelos potencialmente contaminados (PUC)

06 ARANBERRI



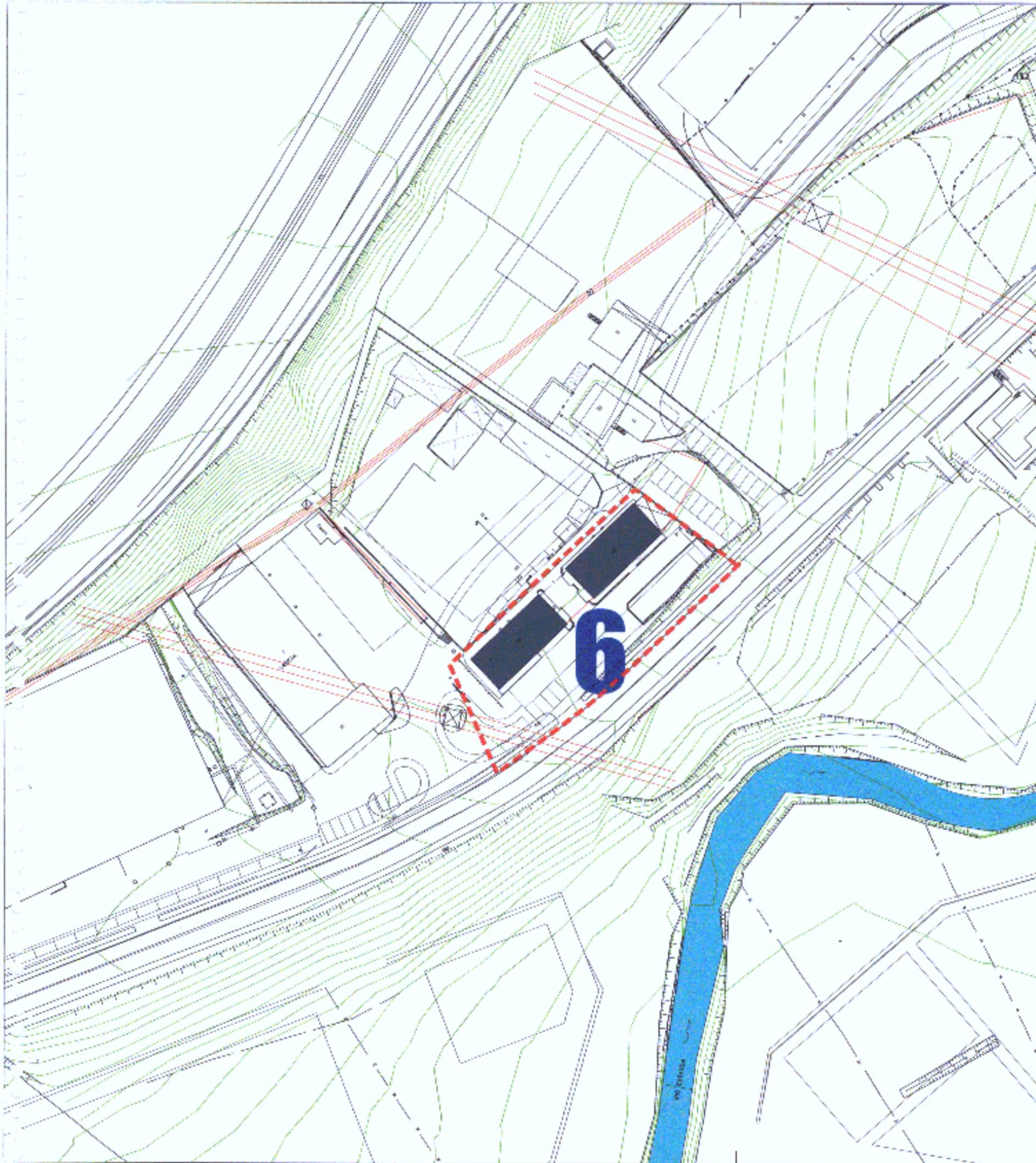
1-Topografikoa
1-Topográfico
 1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudieren 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/ redactores:	Celia Lana M ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maidor Romo
Abokatu/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





-  UDALERRIAREN MUGA
LÍMITE MUNICIPAL
-  EREMIAREN MUGA BERRIA
NUEVO LÍMITE DEL ÁREA
-  ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
-  PLANTZATZAREN EGAKUS
DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
-  BIZITEGI ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

06 ARANBERRI



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
 Revisión de planeamiento

fasea / fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
 APROBACIÓN PROVISIONAL

data / fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa / versión 1

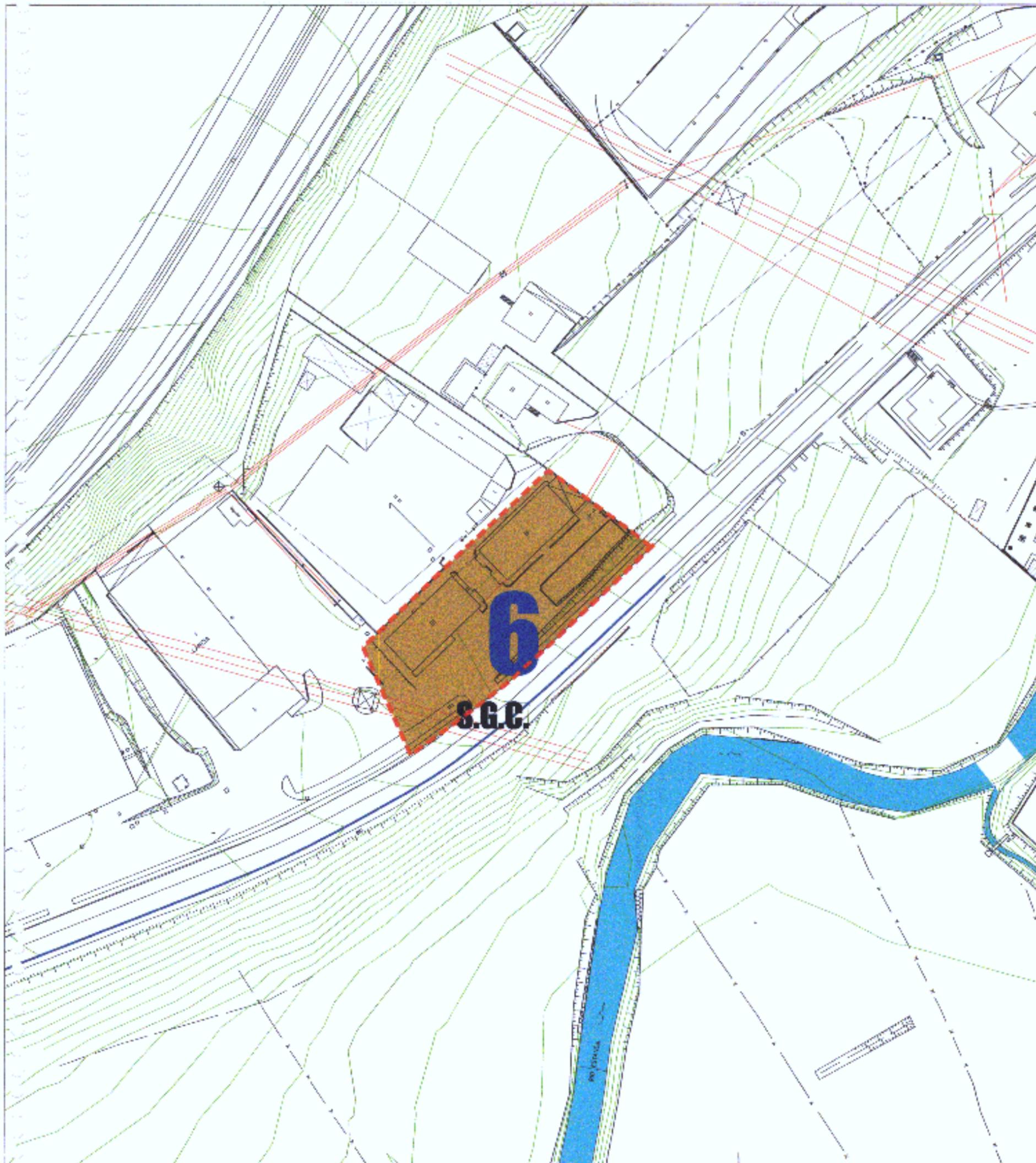
idazleak / redactoras: Celia Lana
 M^a Jose Moreno
 Mirri Muñagorri
 Maider Rorro

Abokatua / Abogado Andoni Unanue

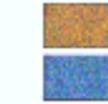
Ingurugiro aholkularitza / ing. ambiental Ekotur S.L.

sustatzailea / promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

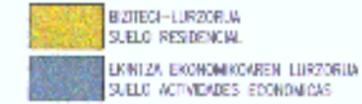




SUELO URBANO
HIRI LURZORUA



SUELO URBANIZABLE
HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA



SISTEMA OROKORRAK -- SISTEMAS GENERALES

S.G.E.

ESPACIOS LIBRES

S.G.E.L.

COMUNICACIONES

S.G.C.

S.G.C.

EQUIPAMENTOS

BERREDUNEAK
ESPACIOS LIBRES

UBIDEAK
CAUCES

RTE
VARIO

DIREKZIOA
OKLISTA

F

E.1

E.2

D.1

D.2

06 ARANBERRI



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 araudiaran 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^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

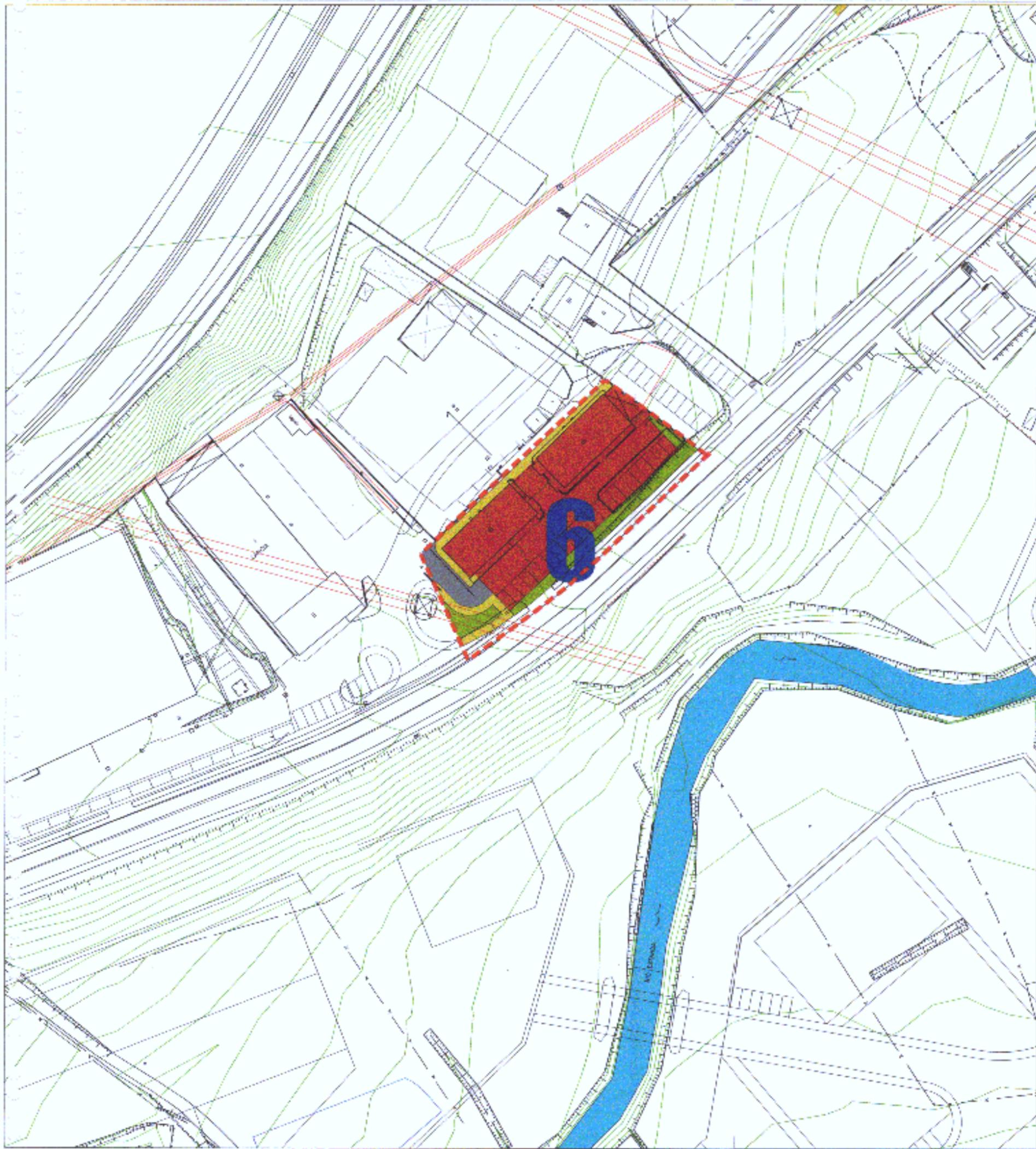
Maidor Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ORAINJITZA**
FIXIACIÓIN
- A** BIZITZGIA RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA
 - F** EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS
 - LURAZKO APARKALEKUA APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBICO EN SUPERFICIE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBIZTAN BIDEAK VALES PROVINCIALES
 - B-12** BERTANCO BIDEAK VALES LOCALES
 - B-13** ESPALDIAK ETA OINZAZOEN IBILBIDEAK ACUMIS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - B-17** ANIMALKURIA PARCELAS DE GANADO
 - B-21** BIDEORRIK IZUGI COLISTAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE
ESPAZIO LIBRES LIBEROS
- E-11** LORATEGIAK ETA PARKAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS EREMIKUA AREA DE JUEGO
 - E-13** ESPALDIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

06 ARANBERRI



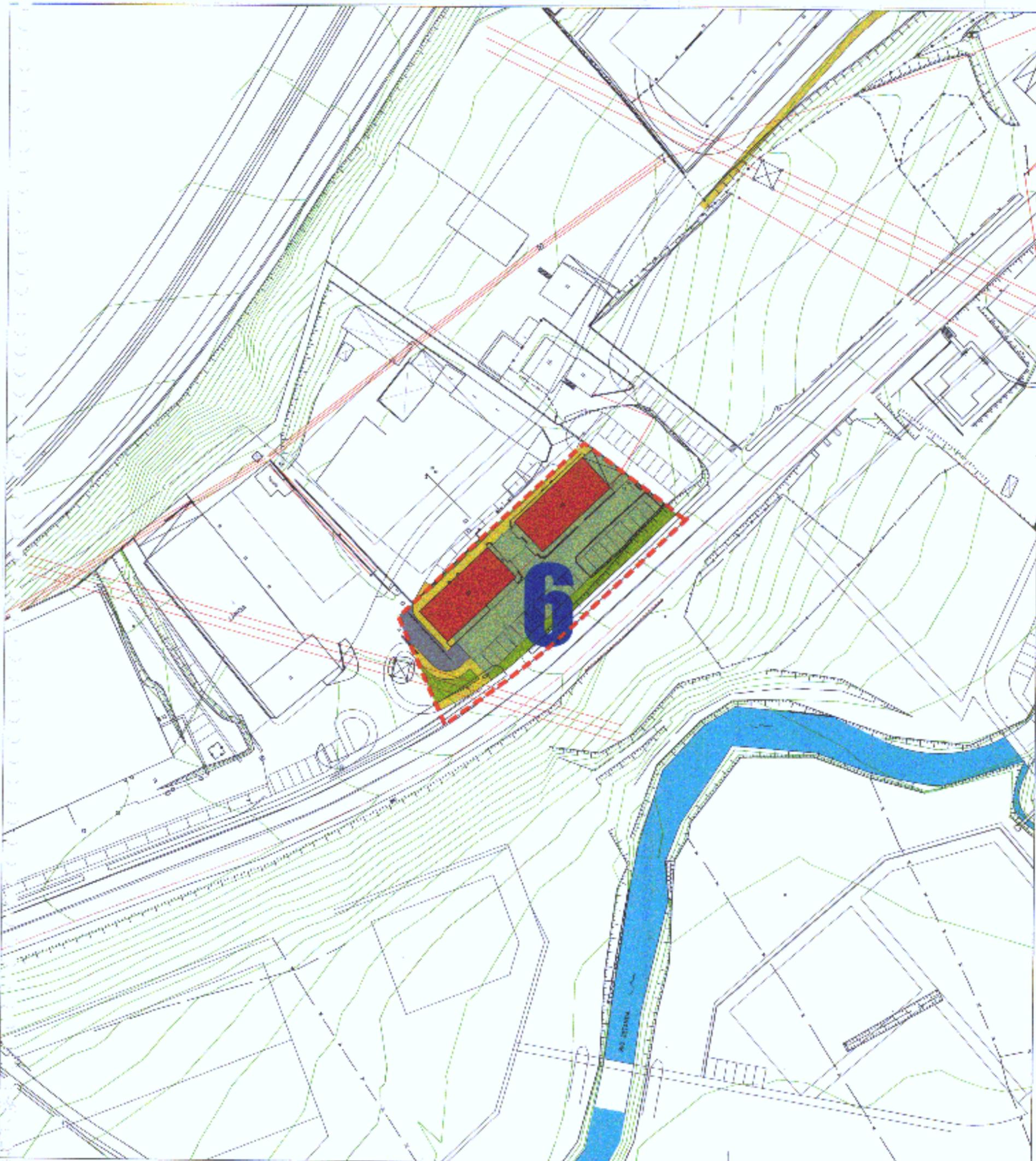
4-Calificación pomenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiares 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
Abokaturia/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental/	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- | | |
|---|--|
| ERAKUNTZA EDIFICACION | ESPASIO LIBRE PUBLICOA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS |
| BIZITEGI RESIDENCIAL | BIKAK VALES |
| INDUSTRIA INDUSTRIAL | APARKALEKIAK APARCAMENTOS |
| EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS | BIDEORRIK CARRETERO |
| PARCELA PRIVATUA ERAIKITZA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE | LORATUAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES |
| LURAZKO APARKALEKIAK APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE | ESPALDUAK ETA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS |

06 ARANBERRI



5-Antolamendu orokorra
5-Ordenación general
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiarekin bat egiten duena <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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokaturia/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

7.- "ANTONENE"

DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	28.768 m2.
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	28.194 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	574 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-1, A-2	28.194 m2.
SUPERFICIE TOTAL		28.768 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA	N° DE VIVIENDAS		
		ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
			146	146
TOTAL	28.768 m2.		146	146
EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2			51,78 Viv/Ha	
EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%				



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

A.I.7 SUPERFICIE 28.768m2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Creación de un nuevo Sector que nos absorba los crecimientos residenciales previstos y contribuya a la dotación de equipamientos de una forma importante.

Desarrollo que nos enlaza el actual núcleo residencial central con la zona de equipamientos, polideportivo, escuelas, piscinas, etc, completándose la trama urbana.

Dar continuidad a Zumalakaregi kalea, conformándose un eje viario, peatonal y de bidegorri, uniendo las áreas -Erdialdea y Zubipe.

Disposición de un espacio de plaza, de dimensiones importantes, colocada de manera centrada en el Sector.

La vivienda será tasada, a excepción de las bifamiliares.

• **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), 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 Sector.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Coefficientes de ponderación orientativos de usos:

Vivienda bloque libre: 1,998

Vivienda bifamiliar libre: 1,498

Vivienda tasada: 1

Anexos libre: 0,22

Anexos tasada: 0,18

PB comercial: 0,57

• **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 18.247,5m2., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no se contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 4232 m2. cada planta (8464 m2. entre sótano y semisótano)

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a dos, tres o cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta. Se admite la cubierta plana

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

En la ordenación orientativa dibujada los datos hipotéticos serían los siguientes:

Bloques 1: Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales 114m2 corresponden a porches. Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC. (2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 1': Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC. (2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 2: Ocupación máxima en planta 350m2. Edificabilidad 1582,25m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + 3 + BC. (sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12,60 m. Número de viviendas: 16.

Número de unidades de este tipo de bloque: 3.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 3 (bifamiliares):: Ocupación máxima en planta 150m2. Edificabilidad 389,75m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + PB + 1 + BC. (sótano opcional). Con altura máxima de alero de 6,00 m. Número de viviendas: 2.

Número de unidades de este tipo de bloque: 5.

Tipo de vivienda: Libre.



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

• **Condiciones de uso:**

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se destinarán a comercio, oficinas o equipamiento en los bloques tipo 1. Podrán dedicarse a vivienda, en los bloques tipo 2 y 3, además de a portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

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

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

Plan Parcial: 3 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 3 meses a partir de la aprobación del Plan General.

• **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.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

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:

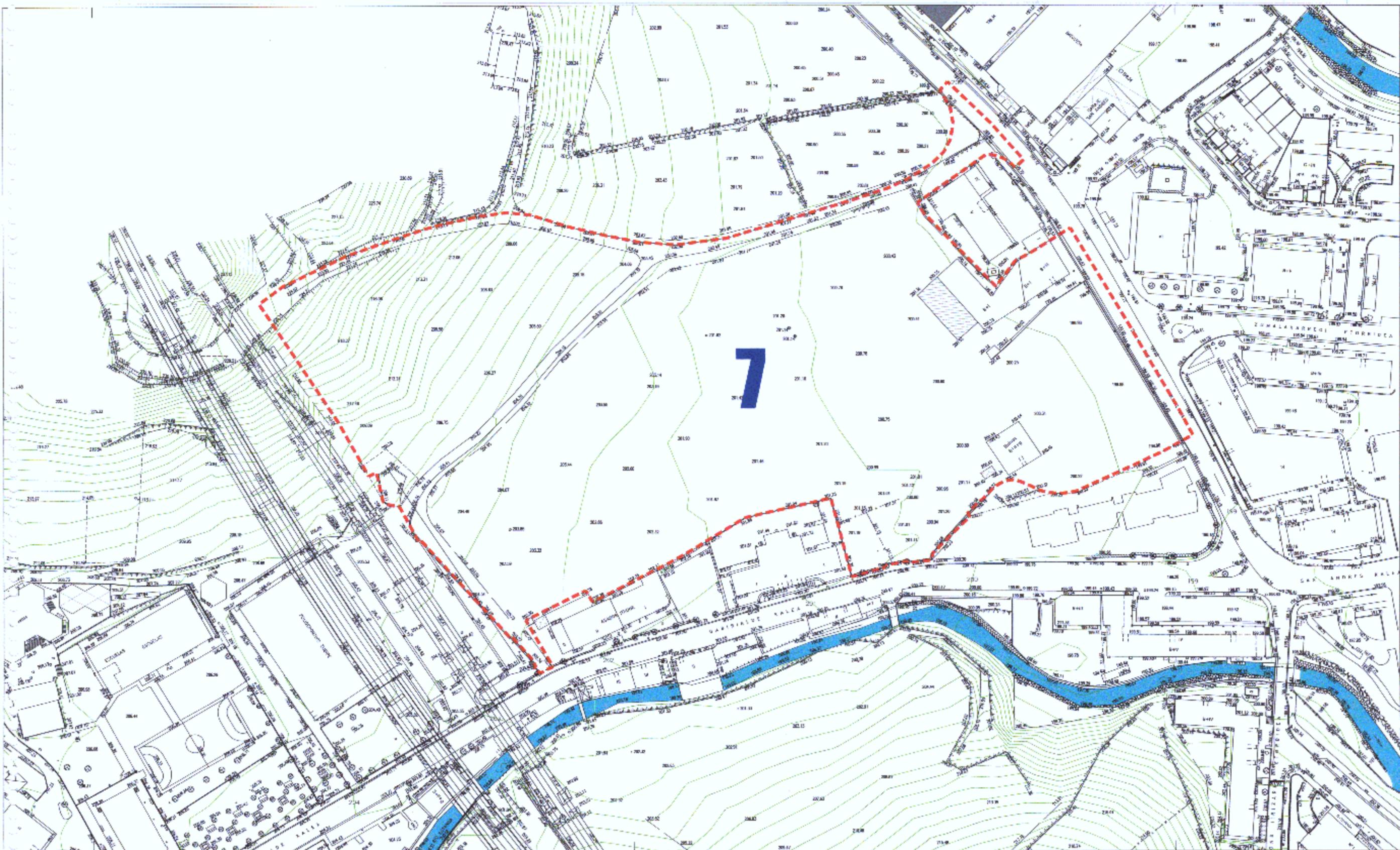
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- Se restaurará la vegetación arbórea en las zonas de mayor pendiente, al oeste del sector, que se destinarán a espacio público.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito, o en caso de existir excedentes su utilización en actuaciones cercanas.

Conexión ciclista-peatonal

Las características de la vía ciclista-peatonal 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.



 LIMITE MUNICIPAL
 LIMITE DEL AREA

 Polaketa egon dutakoa irizpatek (HORE)
 Suelos potencialmente contaminados (HORE)

07 ANTONENE



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

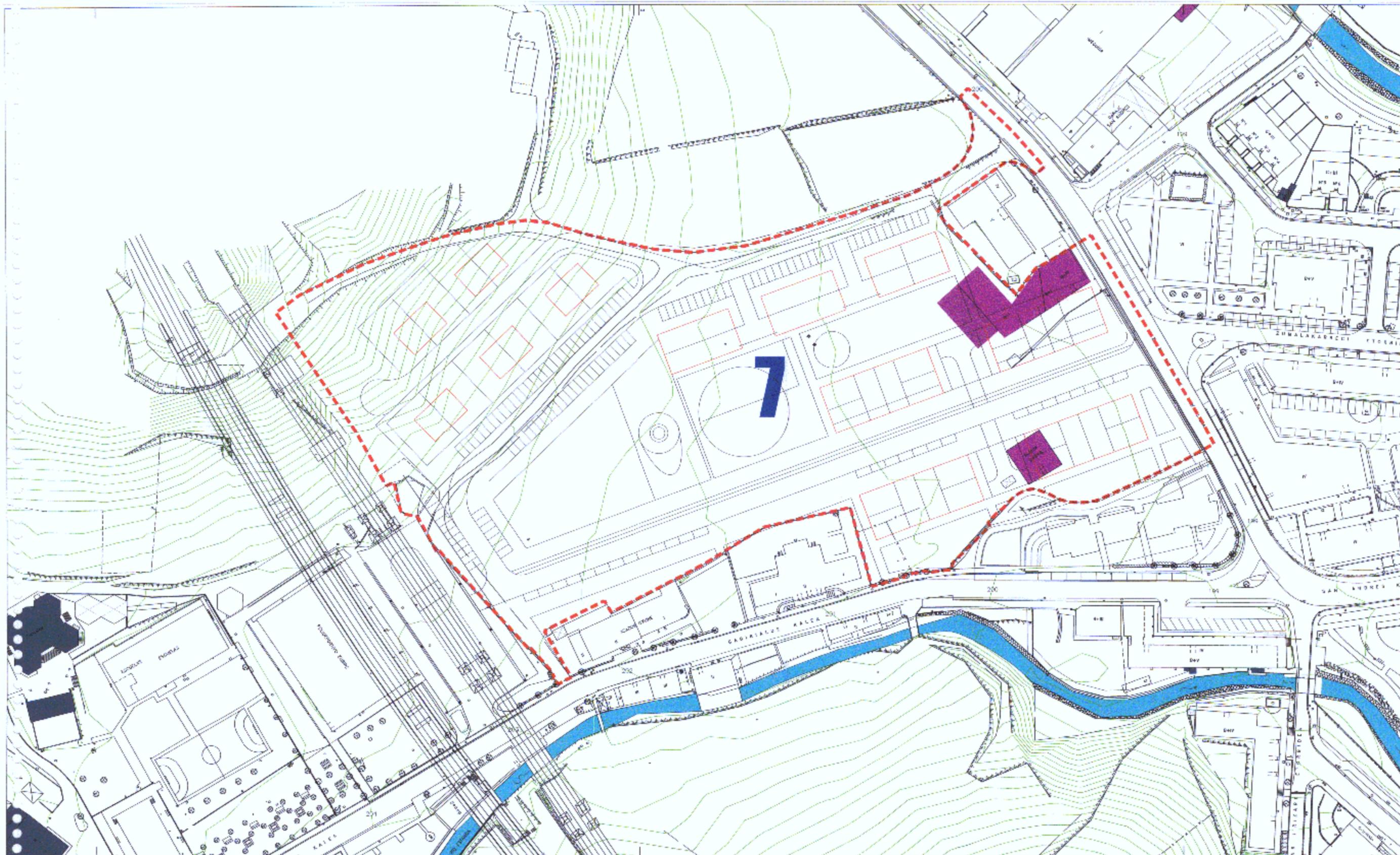
idazleak/redactoras: Celia Lana
 M^o Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Malder Romo

Abokatu/ Abogado Andoni Unanue

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

sustatzalea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- UZALERRAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- ERREKULAREN MUGA BERRIA
NUEVO LIMITE DEL AREA
- ANTOLAKETAZ KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLAZAZIEMENEN EGIAZ
DESCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
- BOTEKO ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL

07 ANTONENE



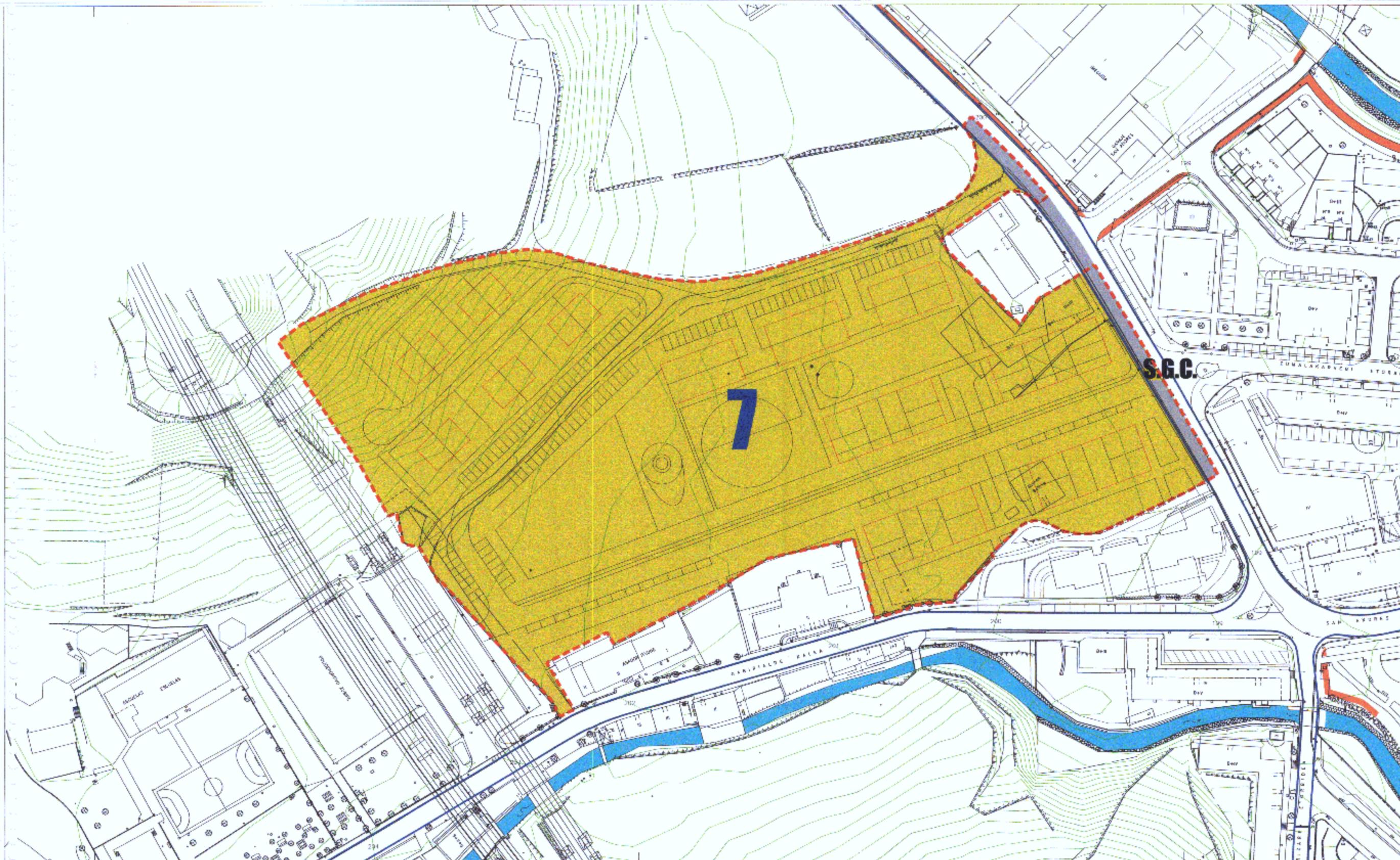
2-Gainjarria
Antolaketaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

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





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

	ESPACIOS LIBRES	F
	ESPACIOS LIBRES	F.1
	CONDUCCIONES	F.2
	BDE VARIO	D.1
	REFUGIO CICLISTA	D.2

07 ANTONENE



3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

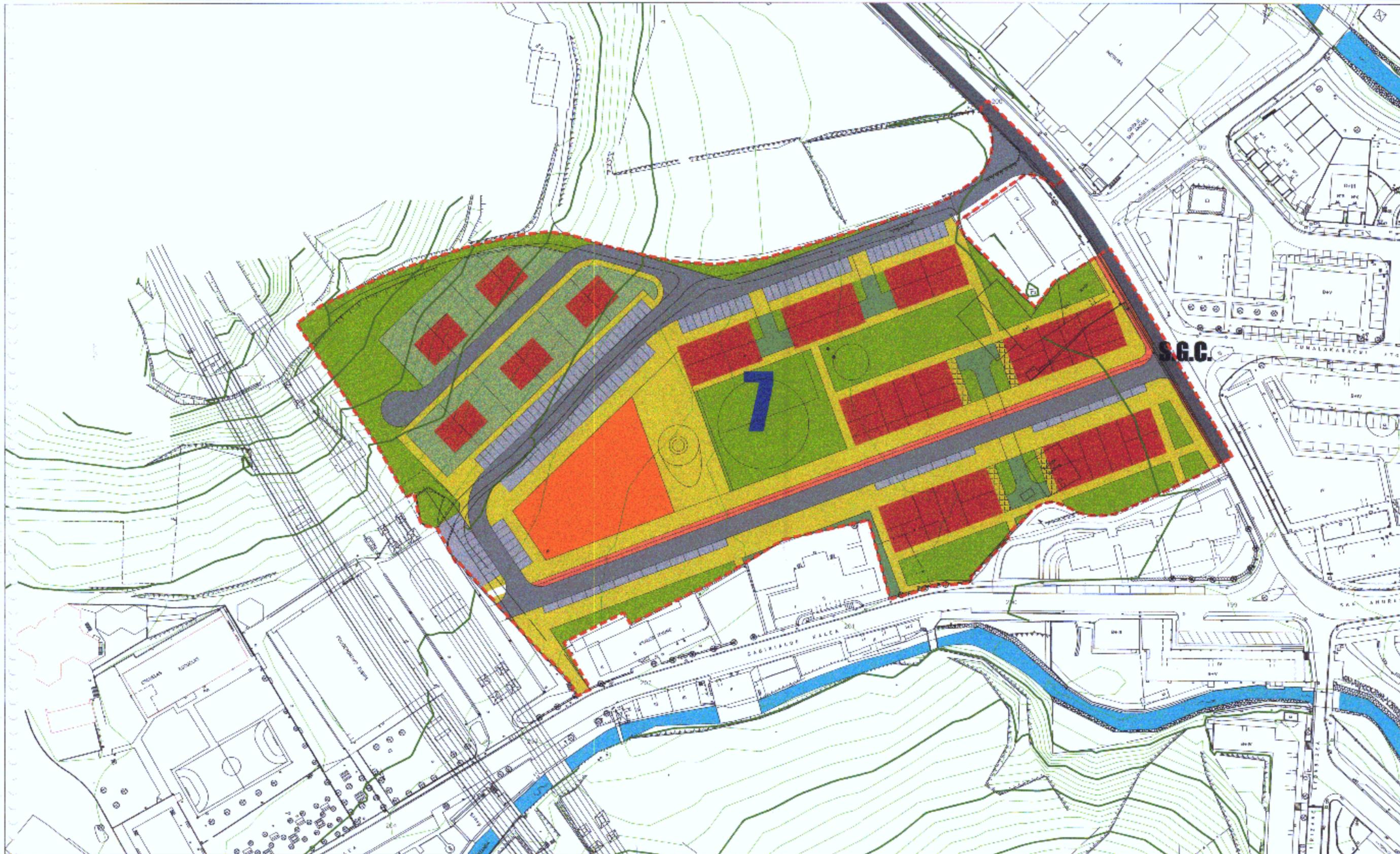
1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiarekin 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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatu/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





HIRIGINTZA EDIFICACION	ESPAZIO LIBRE PUBLICO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
■ BIZTOKIA RESIDENCIAL	■ BIZTOKIA VALES
■ INDUSTRIAL	■ APARKALDUK APARCAMENTOS
■ EKIPAMENTU EQUIPAMENTOS	■ BIDEORRIK CARRETERO
■ PARCELA PRIVATUA ERABILTZERA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE	■ LORATEGIAK ETA PARKEAK PARDIOS Y JARDINES
■ LURERAKO APARKALDUK APARCAMENTOS SUPERFICIE USO PUBLICO EN SUPERFICIE	■ ESPALDAK ETA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS

07 ANTONENE



4-Ordenazio orientagarria
4-Ordenación orientativa

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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





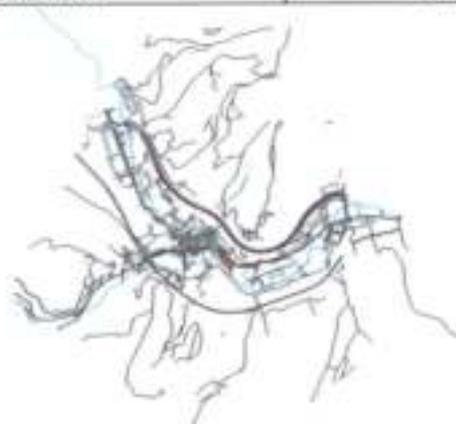
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_A. PROVISIONAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

8.- "URBIETA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	5.485 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	4.717m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	268 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	500 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-1	4.717 m2.
SUPERFICIE TOTAL		5.485 m2.

Adscribs al Area

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
SAN ANDRES 4B	PARCIAL	m2	REGENERACION	0	24
			PREVISTAS	0	
TOTAL	5.485	m2.		0	24
EDIFICABILIDAD 0,70m2/m2				50.88	Viv/Ha
EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%					

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Se proponen los siguientes objetivos:

Regeneración de los espacios de borde de río.

Realización del enlace previsto en las NN.SS. anteriores situado sobre la regata de Santa Luzia como continuación de Berjaldegi plaza.

• Condiciones de planeamiento y urbanización:

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda, o, en su caso, la adecuación de la Reparcelación realizada en su día.

• 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.

Se cederá debidamente urbanizado, el Sistema General de Espacios Libres adscrito al Area.

• Condiciones de edificación:

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 3.300 m², en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no se contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de otra planta de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone 1.180 m² cada planta (2.360 m² entre sótano y semisótano)

Ocupación máxima en planta de la edificación residencial 672 m². (en tres bloques de 224 m².)

Sección: semisótano + 3 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12,00 m. (10,50 m. sin contabilizar el semisótano). Número de viviendas: 24.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresaigan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

• Condiciones de uso:

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas podrán dedicarse a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta se destinarán a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

• Plazos para el desarrollo del planeamiento:

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

Plan Especial: 24 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses 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		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A. 2. Nuevos desarrollos	60	60	50

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



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

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.

En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo deberá respetar el retiro mínimo para las edificaciones de 12m para los tramos en que la línea de encauzamiento no esté definida y de 2m para la urbanización.

Criterios de diseño

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

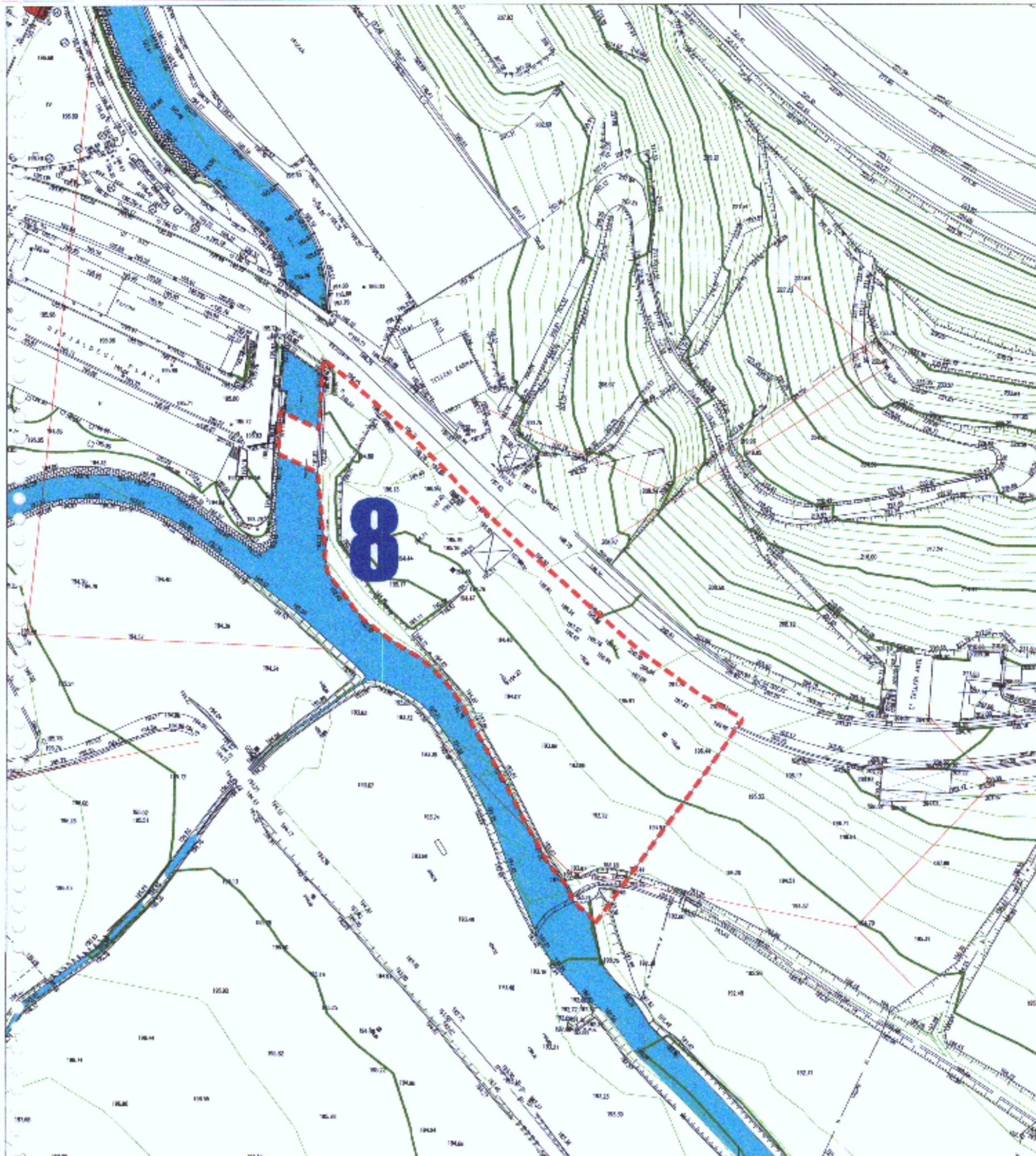
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Estanda.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

Conexión ciclista

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



 UDA ERREAREN MUGA
 ERREMUAREN MUGA
 LIMITE DEL AREA



 Polaketa egon daitezkeen lekuak (R100E)
 Suelo poluosiokiari kontaminatua (R100E)

08 URBIETA

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

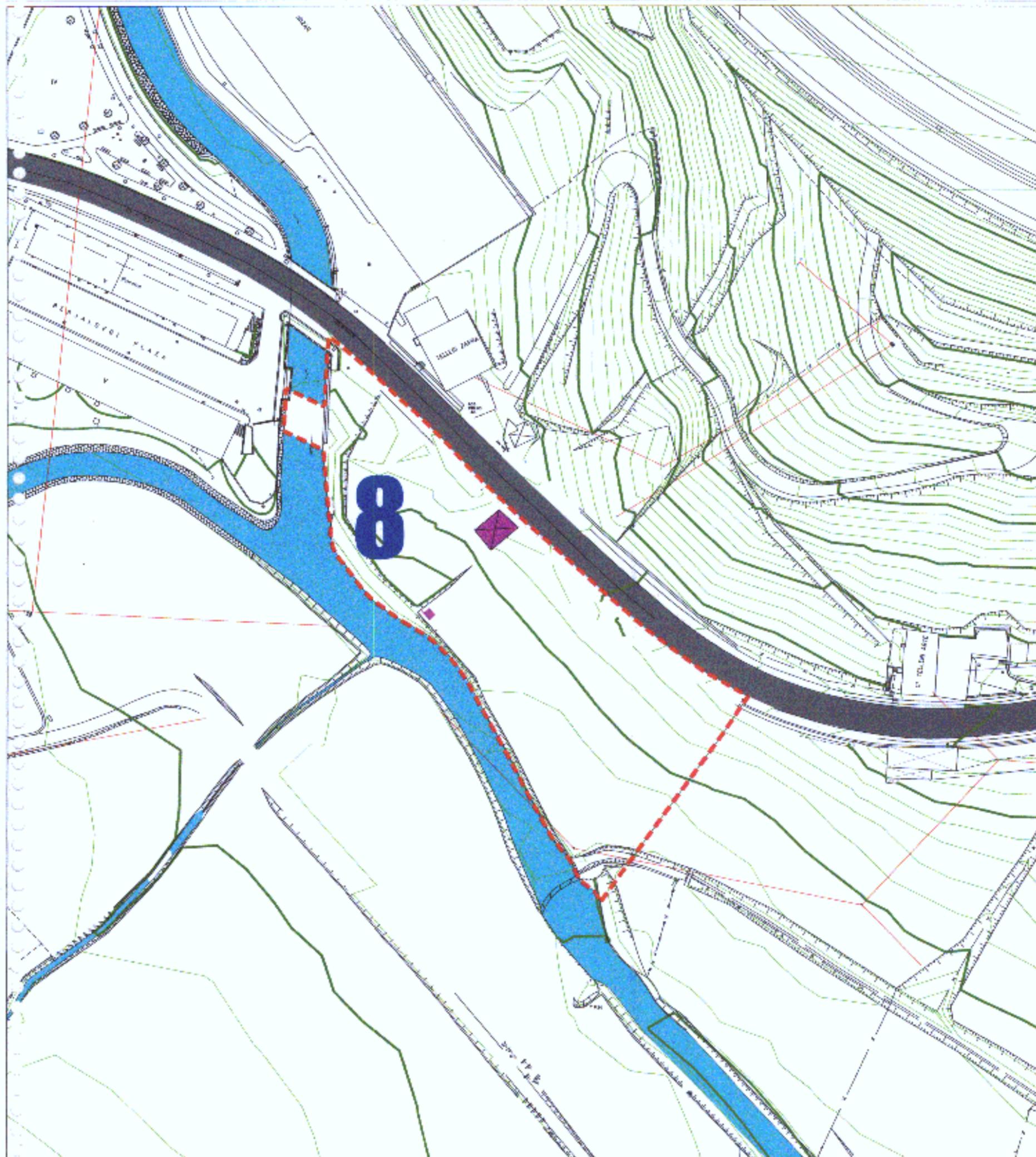
idazleak/ redactoras: Celia Lana
 M^o Jose Moreno
 Miran Muñagorri
 Mainer Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 UDA ERBATEK MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 ERREKUPAZ MUGA BERRIA
 NUOVO LIMITE DEL AREA

 ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERANKUNTZAK
 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
 PLANTZAZION EGOKIS
 DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
 BIZITEGI ERANKUNTZA BERRIA
 NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL

08 URBIETA



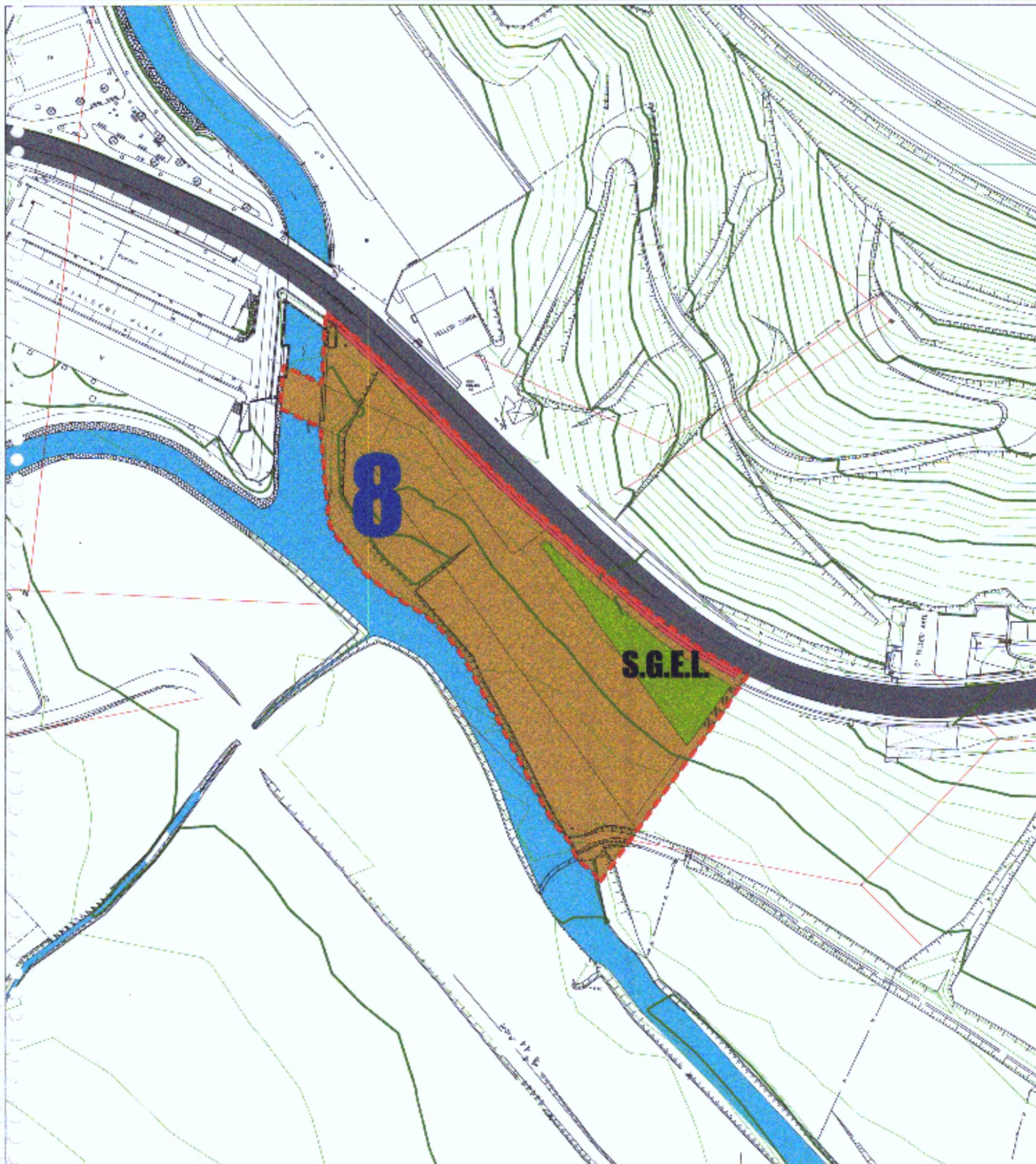
2-Gainjarria
Antolaketa kanpoko eraikuntzak
2-Superpuento
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiararen berrikuspena <i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/ fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA <i>APROBACIÓN PROVISIONAL</i>
data/ fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertaldea/ versión	1
idazleak/ redactoras:	Celia Lana M ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maidar Romo
Abokatuak/ Abogado	Andoni Unanue
Ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA

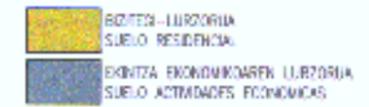




SUELO URBANO
HIRI LURZORUA



SUELO URBANIZABLE
HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA



SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.G.E.

EQUIPAMENDUAK
EQUIPAMENTOS

F

ESPACIOS LIBRES

S.G.E.L.

BEREGUNDAK
ESPACIOS LIBRES

E.1

URDIAK
CAUCES

E.2

COMUNICACIONES

S.G.C.

BIDL
VIALDO

D.1

BIDEORRA
CULISTA

D.2

08 URBIETA



**3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzoru
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 araudia 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

Abokatu/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





**ERAKUNTZA
EDIFICACION**

- BIZITEGI
RESIDENCIAL
- INDUSTRIA
INDUSTRIAL
- EKIPAMEN
EQUIPAMENTOS
- PARZELA INDIBIDUAL ERABITZENA
PARZELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZKOAN KAPARKUNTZA
APARCAMENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

**ESPazio LIBRE PUBLICO
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- BIDEAN
VALES
- APARKALDUK
APARCAMENTOS
- BIDEKORRIK
CARRETERA
- LURAZKOAN ETA PARKEAN
PARQUES Y JARDINES
- ESPAZIOAN ETA PLAZAN
ACERAS Y PLAZAS

08 URBIETA



4-Ordenazio orientagarria
4-Ordenación orientativa

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 / redactores: Celia Lana

M^{re} Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidor Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekotur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA



ORMAIZTEGI



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA *PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA*

proiektua/proyecto Hirigintza araudilaren berrikuspena
Revisión de planeamiento
fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA/A.PROVISIONAL
data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/versión 1

idazleak /redactoras:

Arkitektoak/ Arquitectas

Celia Lana

Mª Jose Moreno

Miren Muñagorri

Mairer Romo

Abokaturia/Abogado

Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

DOCUMENTO E

FICHAS URBANÍSTICAS

AREA 10 LIZARRALDE - AREA 20 DORRALDEGI



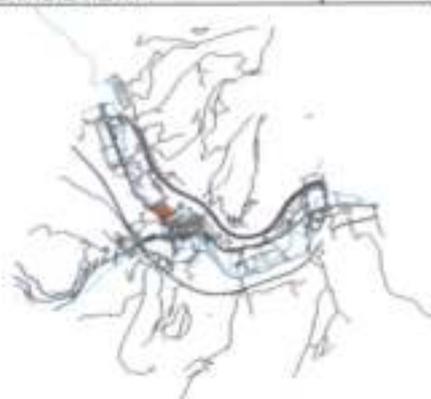
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

10.- "LIZARRALDE"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	12.531 m2.
CALIFICACION	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 AFFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
MEGUISA 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 Área 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 Área, 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 Área.

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		Índices 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:

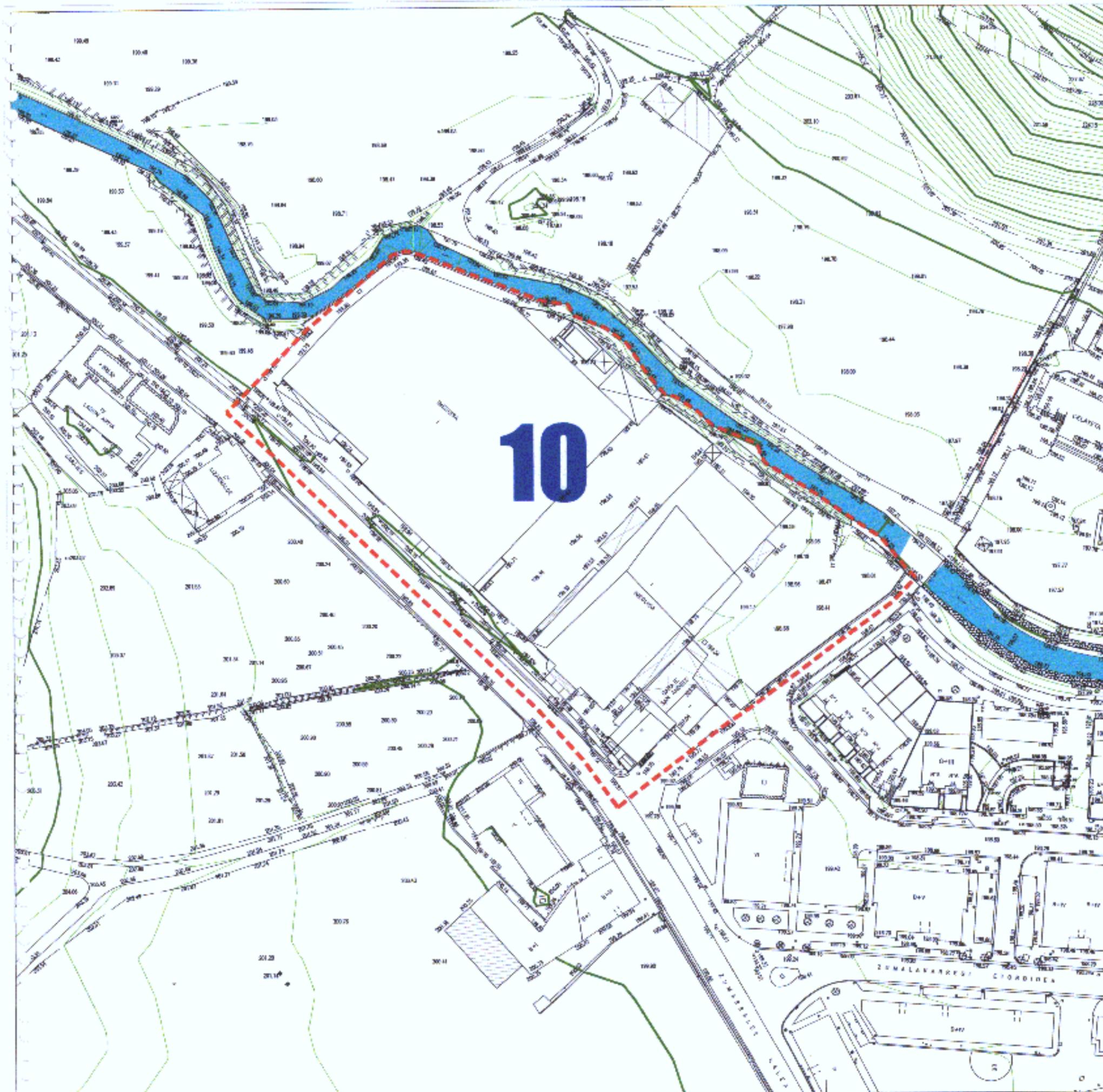
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía.

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.



UDALERRAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA



Pekiolatu egun diruzteko lurrak (HOBE)
Suak potentzialerik ez dutenak (HOBE)

10 LIZARRALDE



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

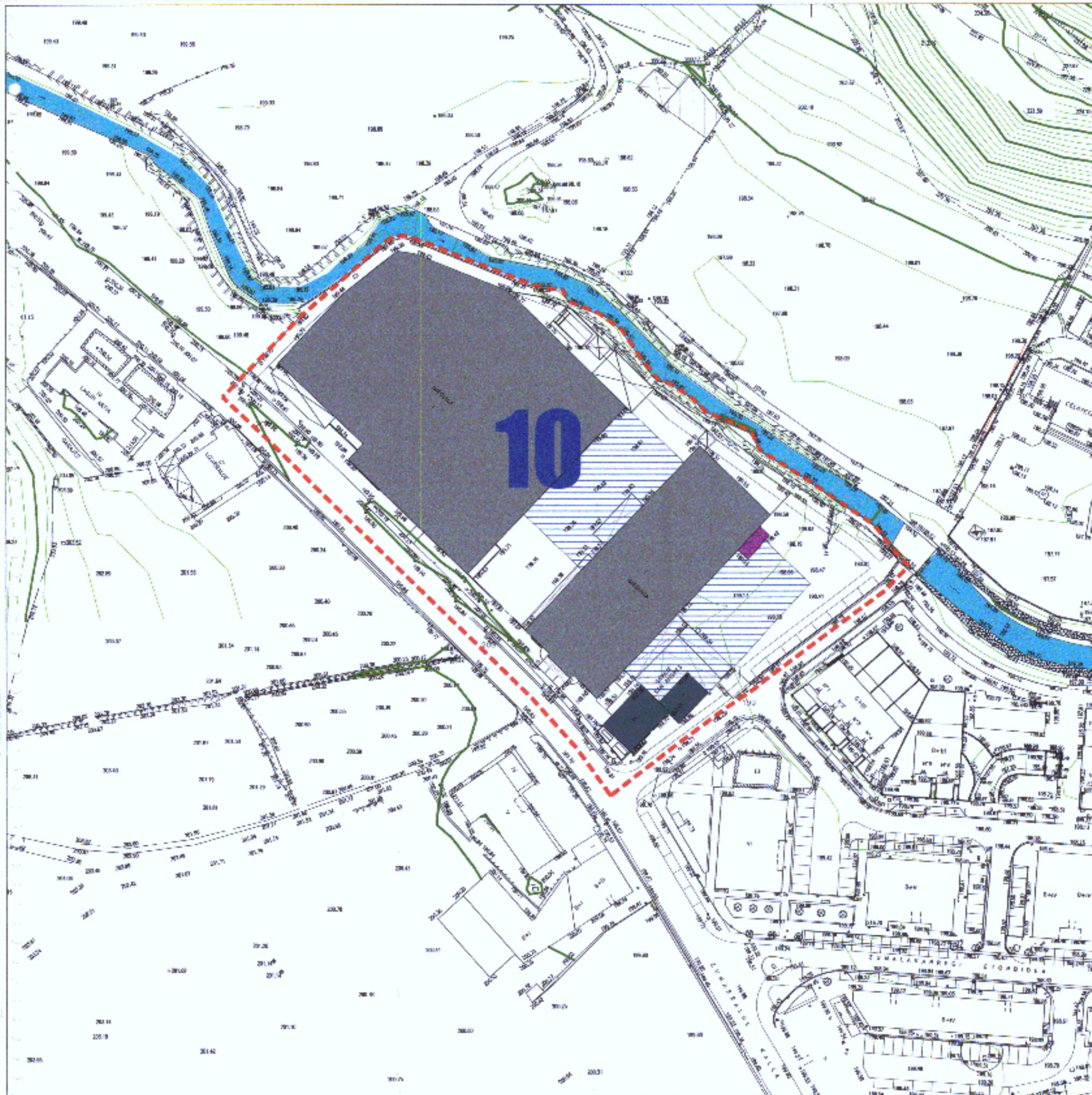
idazleak /redactoras: Celia Lana
M^o Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidor Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 LIZARRALDE MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 ERREKORDEN MUGA BERRIA
 NUEVO LIMITE DEL AREA

 ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
 PLANITZAREN EZKINGO
 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 araudaren berrikuspenera

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^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

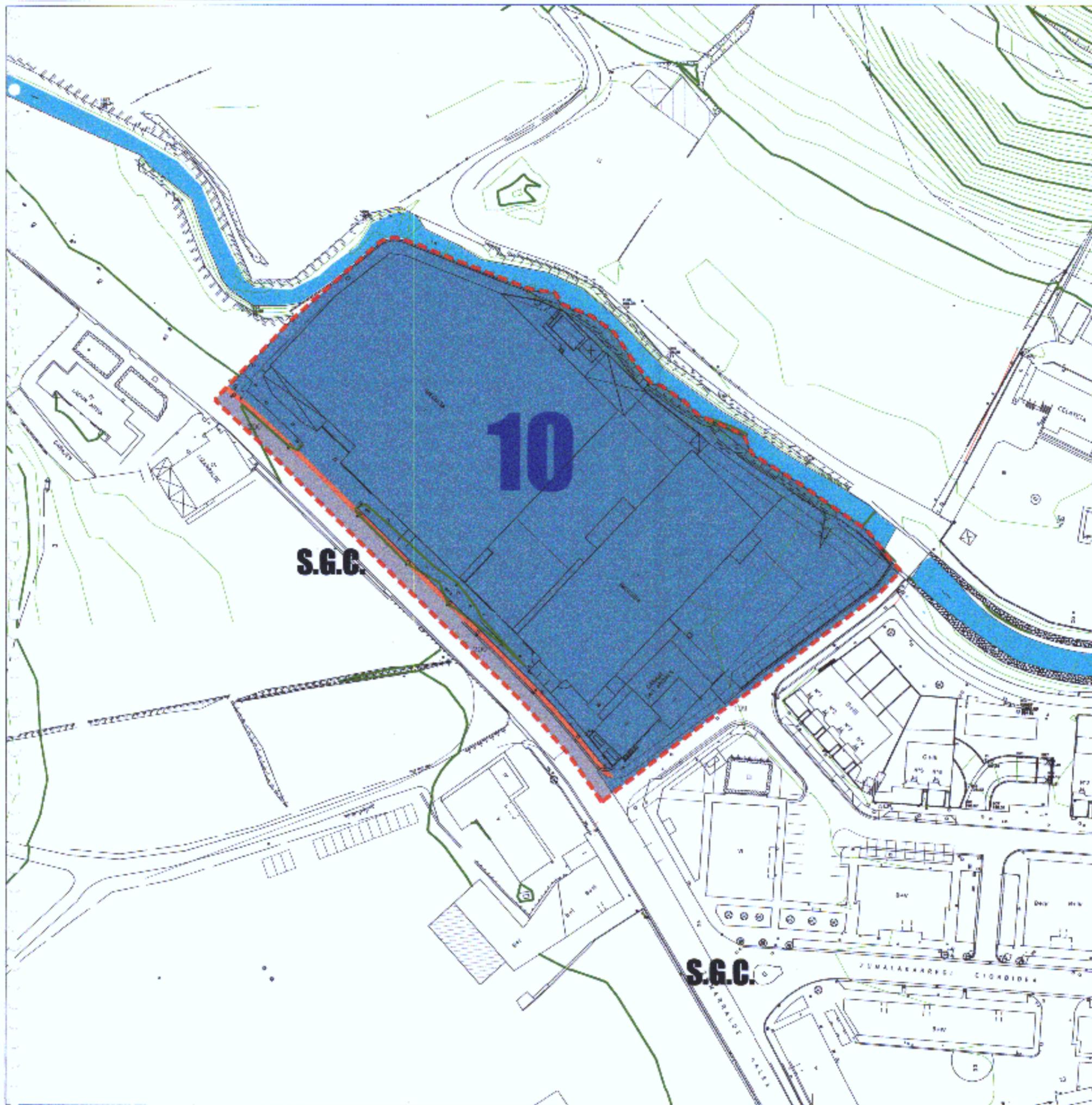
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	BIZITOP-LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	ERANTZA EKONOMIKOAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.G.E.	ERREPENTENAK EQUIPAMENTOS	F
S.G.E.L.	BERDUGUNAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	URDULAK CANALES	F.2
S.G.C.	BIDE VIAO	D.1
	BIDEORRIA CALLETA	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 araudaren 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

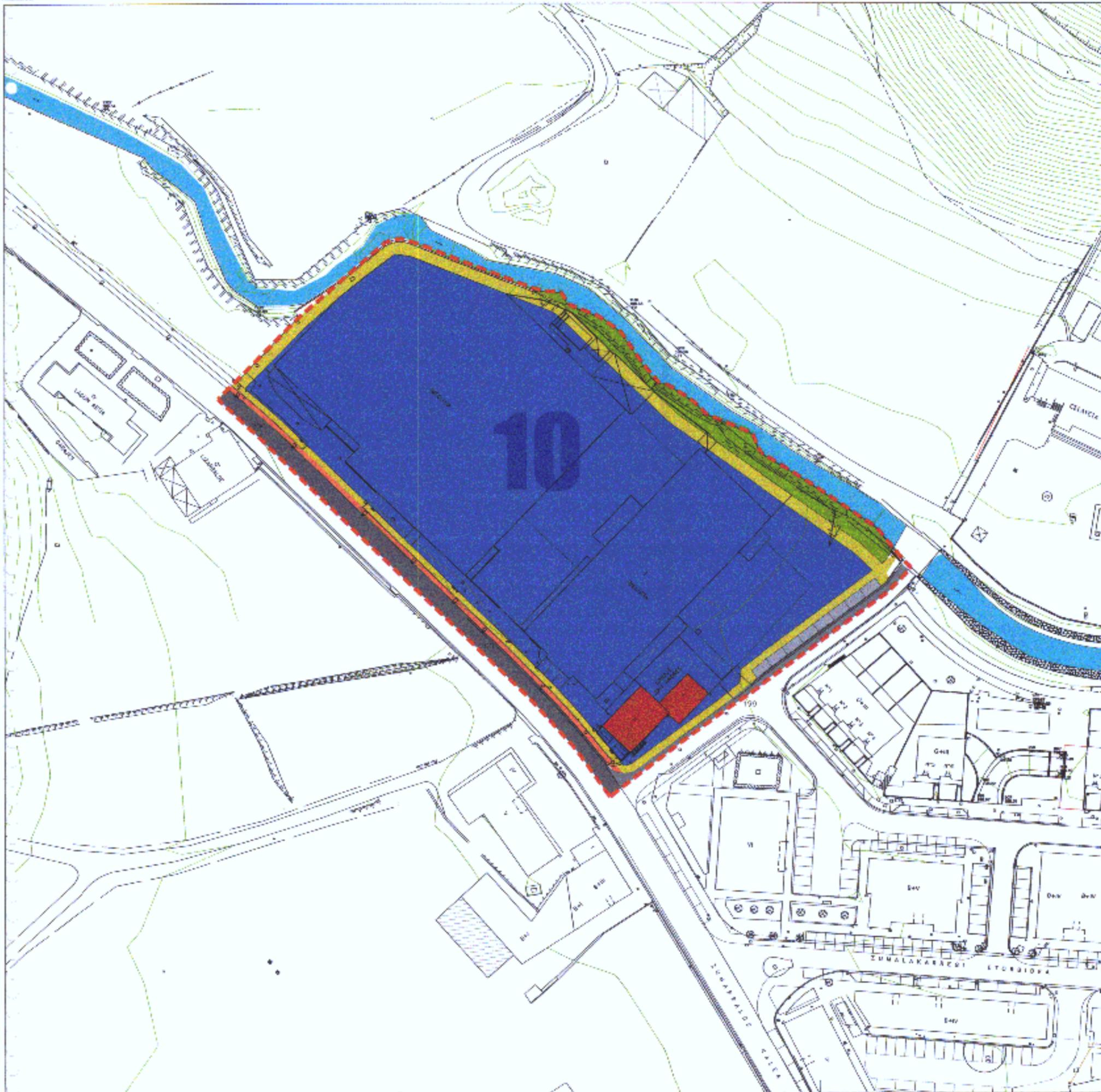
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado **Andoni Unanue**

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

sustatzalea/ promotor **ORMAIZTEGIKO UDALA**





- FRANJINZA EDIFICACION**
- A** BIZITEGI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIAL
 - F** EQUIPAMIENTO EQUIPAMENTOS
 - LURAZINGO ANIBARRUKUK APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZAL BIDEAK WILES PROVINCIALES
 - B-12** BERTIKO BIDEAK WILES LOCALES
 - B-16** ESPALDAR ETIA DINEZKOTEN IRRIBIDEAK ACELARI Y REDORRIDOS PEONIALES
 - B-17** APARKALEKUK PARCELAS DE GARAJE
 - B-21** BULBOGIRUK WIS COLINAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPAZIO LIBRES URBANOS
- E-11** LORTEDEAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS ERREKIAK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDAR ETIA PLAZAK PLAZAS Y ESPAZIOS LIBRES

10 LIZARRALDE



4-Calificación pormenorizada

4-Kalifikazio Xehekatua

1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto Hirigintza arazudiaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

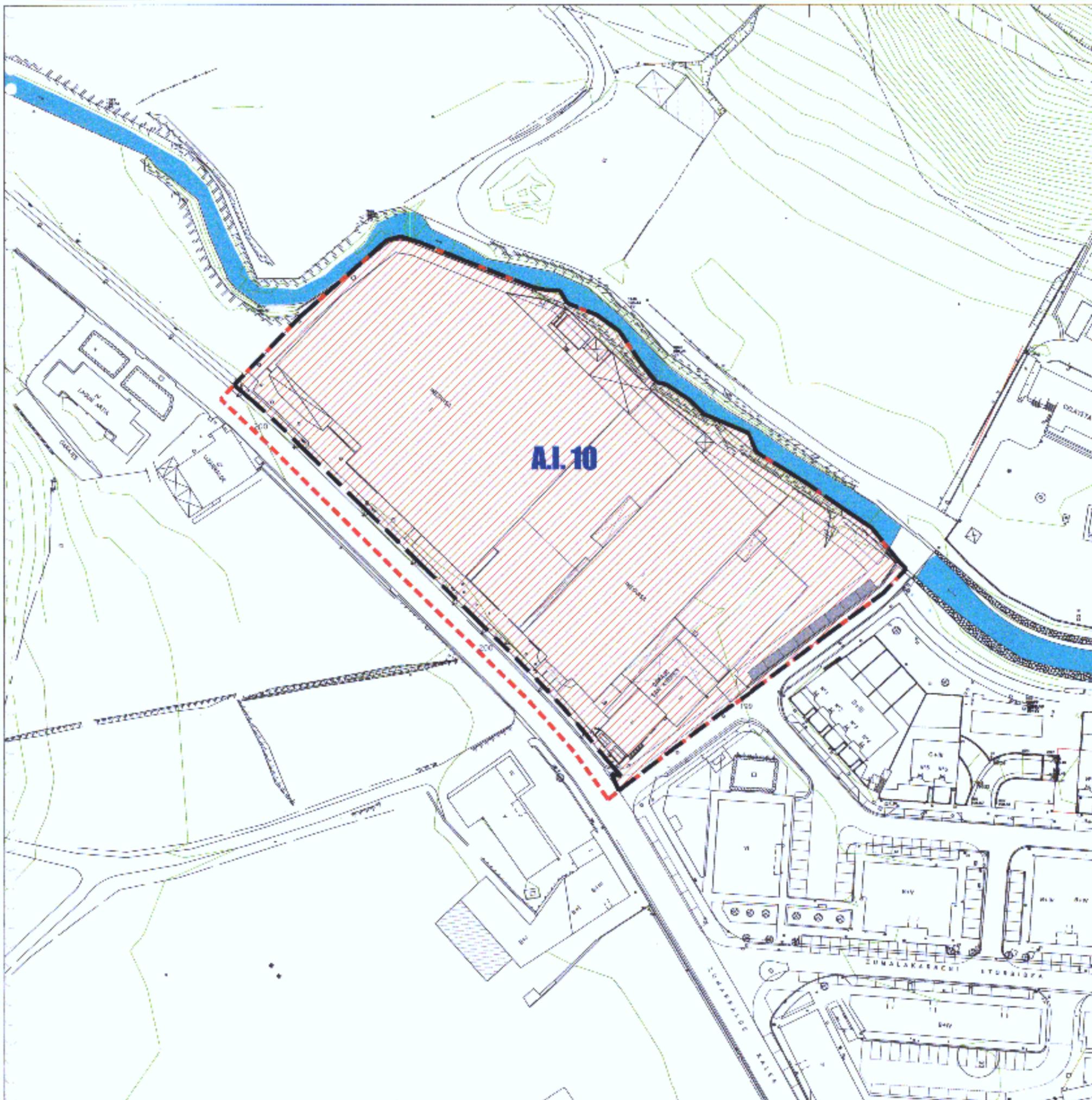
idazleak/redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 **A.I. 10 11.732m²**

10 LIZARRALDE



5-Condiciones de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritze baldintzak
 1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto Hirigintza arazularen berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

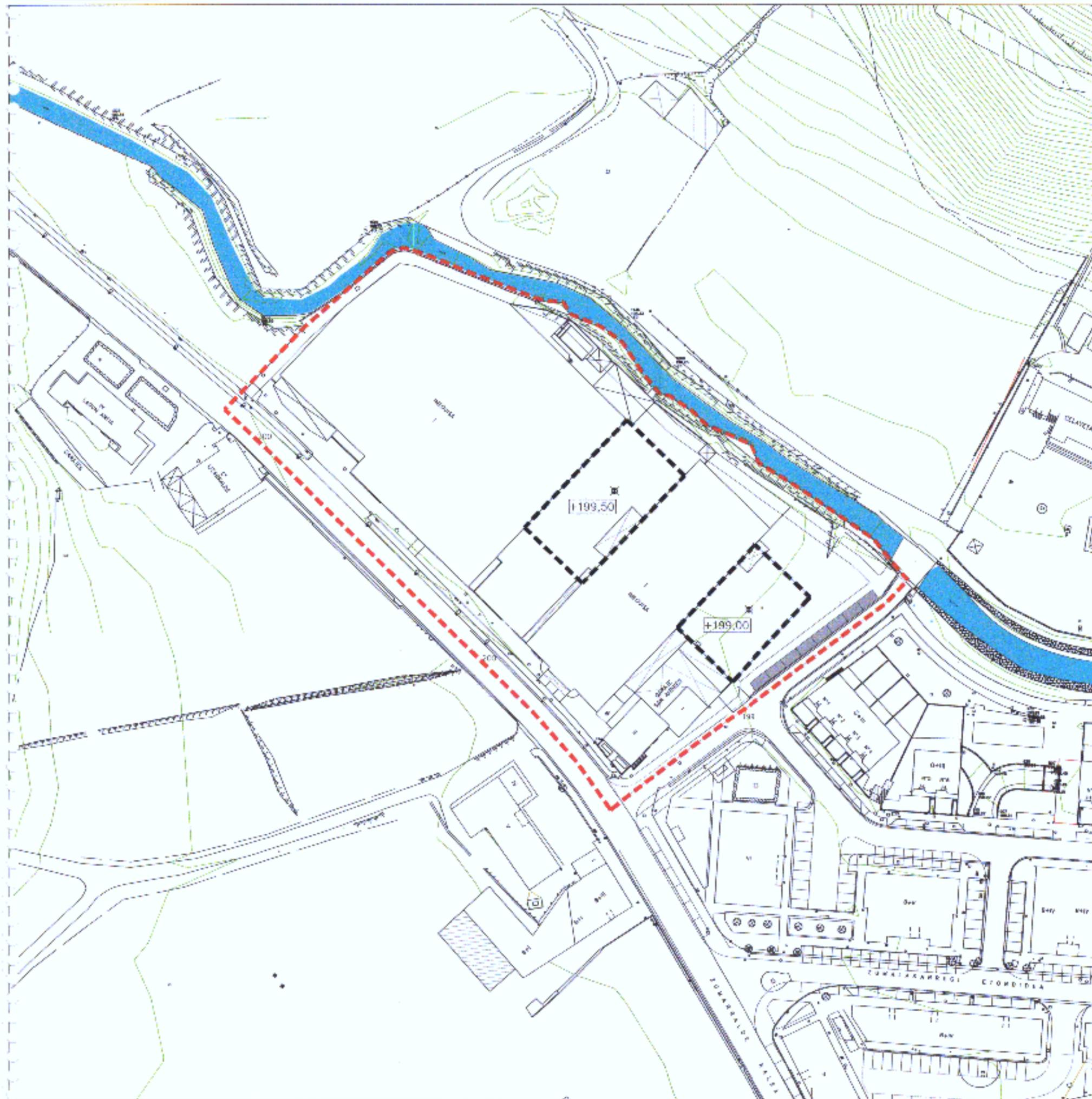
idazleak /redactoras: Celia Lana
 M^a Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Mainer Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHENGO LERROKADURA
A. INERCIÓN MÁXIMA

+194,00

ORDENAZIAREN GUTXIGORABEHERRAKO SESTRA
RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACIÓN

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

MP Jose Moreno

Miren Muñagorri

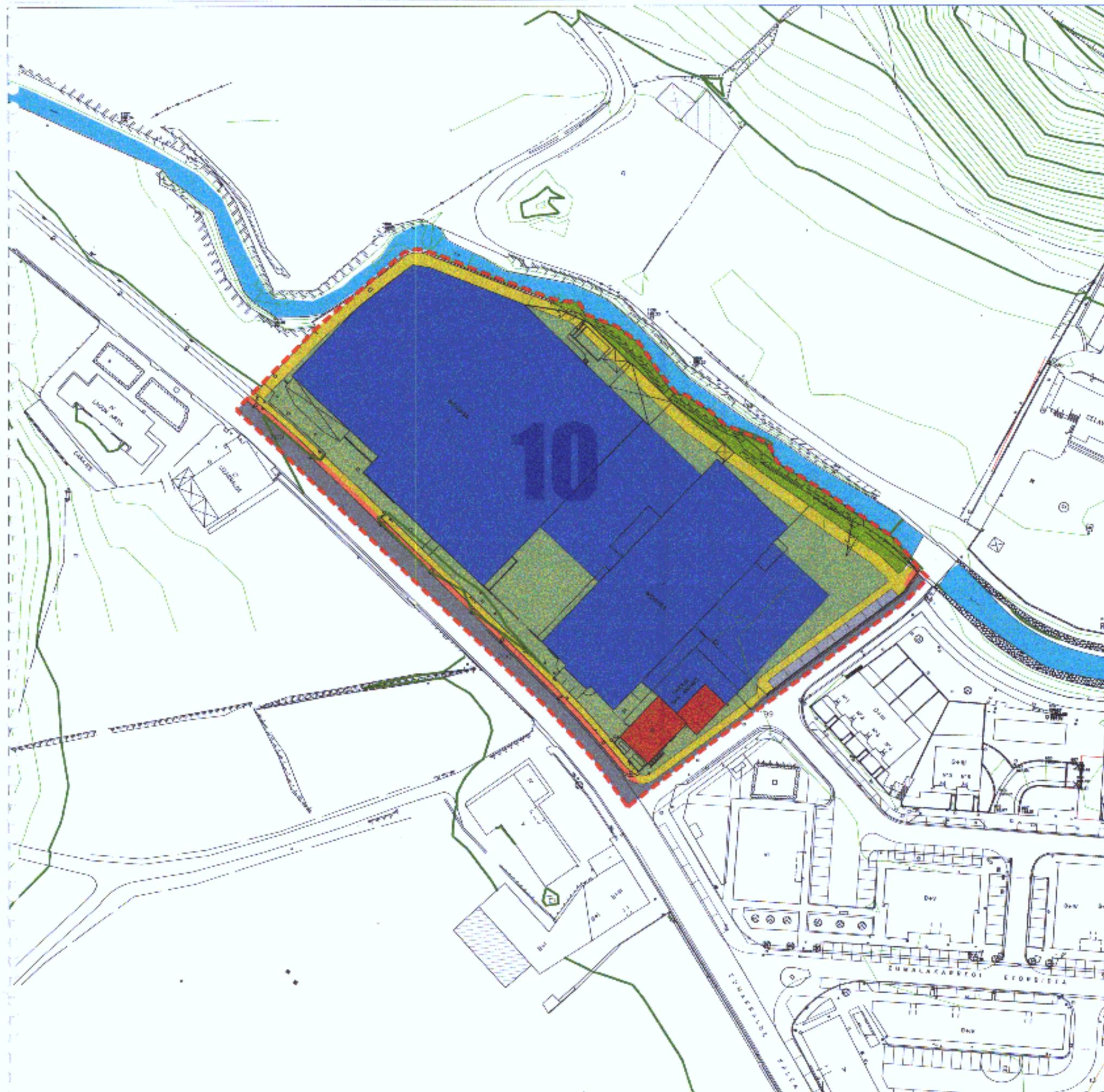
Maidier Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekotur S.L.

sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





**ERAKUNTZA
EDIFICACION**

- BIZITZA
RESIDENCIAL
- INDUSTRIA
INDUSTRIAL
- EKIPAMENDU
EQUIPAMENTOS
- PIZTILLA PRIVATUA ERAKUNTZA
PIZTILLA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURKAPRO APARKALDIAK
APARCAMENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

**ESPazio LIBRE PUBLICOA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- BIDEAK
AVILES
- APARKALDIAK
APARCAMENTOS
- BIDEORRIAK
CARREIL BICI
- LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES
- ESPALDIAK ETA PLAZAK
ALDEAS 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 araudiararen 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

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA



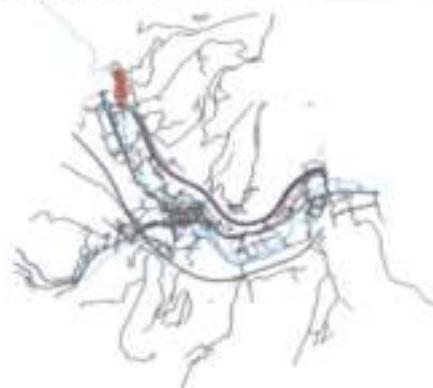


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_A. PROVISIONAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA **11.- "BUTROALDEA"**

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	20.683 m2
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	20.683 m2



ZONIFICACION GLOBAL		
SISTEMAS GENERALES		
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.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	20.683 m2.
SUPERFICIE TOTAL		20.683 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
OXIMEC Y OTROS	TOTAL 20.683 m2.	CONSOLIDACION	8.162	1.606	9.768
		AMPLIACION			
TOTAL	20.683 m2.		8.162	1.606	9.768
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION			0,47 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 consolidan las edificaciones existentes y se programa una nueva edificación, que complete la edificabilidad fijada para el área, de acuerdo con la Modificación de elementos de las NNSS referida al "AREA-11 Oximec y otros"

• **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 Área 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 Área, 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 Área.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

• **Condiciones de edificación:**

Superficie máxima edificable 12.324 m².

Los nuevos edificios o ampliaciones se construirán de acuerdo con las alineaciones que se establecen en el presente documento. los nuevos edificios serán de una planta en las naves, pudiéndose construir una, dos o tres plantas, hasta 10 metros de altura para el uso de oficinas y servicios complementarios de la industria.

• **Condiciones de uso:**

Se admite el uso de industria de 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categoría

• **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

-Serán de obligada aplicación las medidas correctoras sobre "Restauración ambiental y paisajística" contenidas en el ISA.

-Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia: las actuaciones de restauración y mejora ambiental se realizarán de acuerdo a las prescripciones específicas incorporadas al respecto en el apartado 6.2. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

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		Índices 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.
- 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.

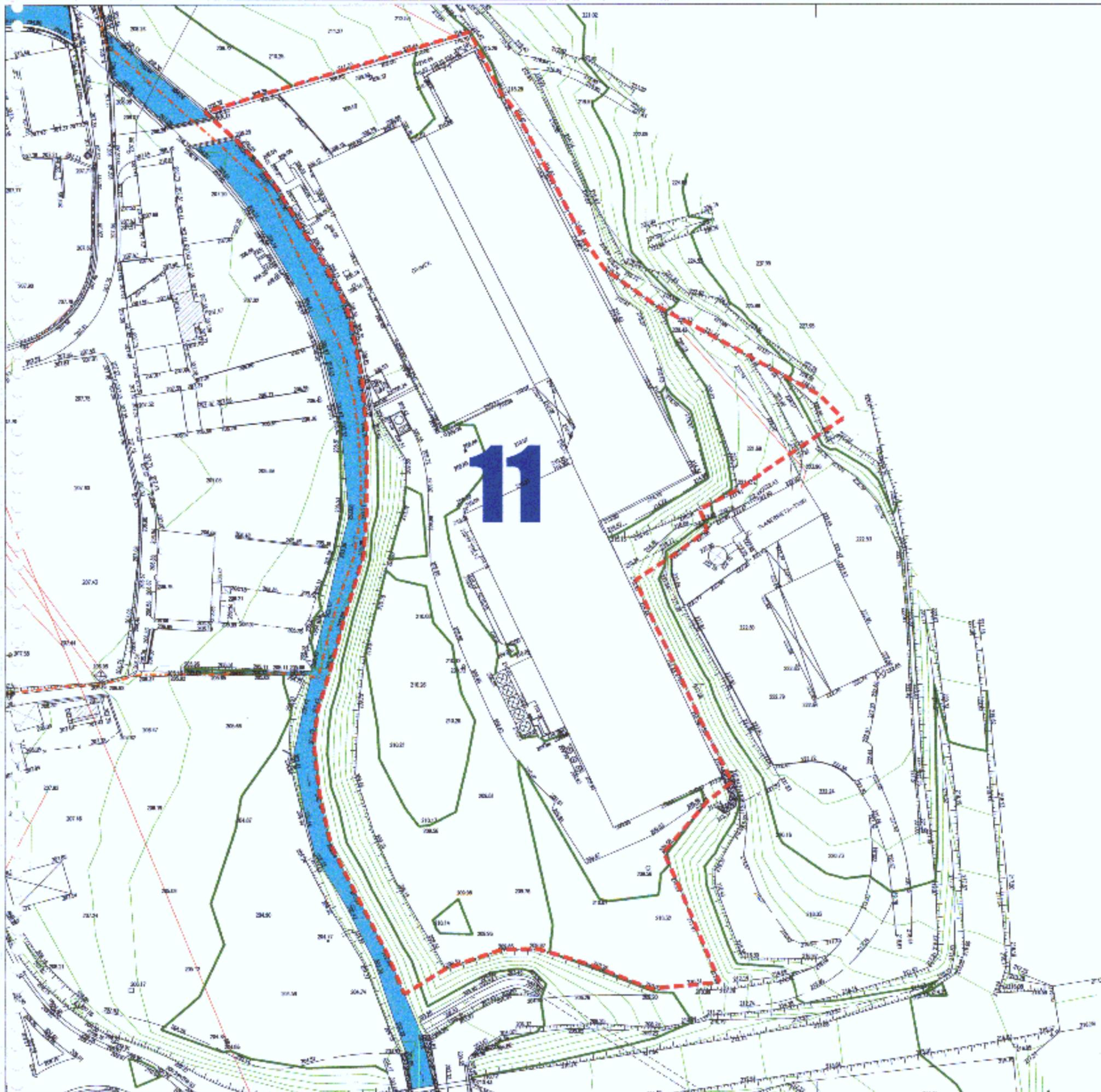


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

- Se recuperará la conectividad ecológica de las márgenes de los ríos incluidas en los sectores. Se dispondrán los espacios libres preferentemente en ellas y se restaurará el bosque de rivera.

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.



 IKAILERRIEN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 ERREMANEN MUGA
 LIMITE DEL AREA



 Poblazioaren datuak (IHOE)
 Sudeko potentzialitate kontinuitateak (IHOE)

11 BUTROALDEA



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

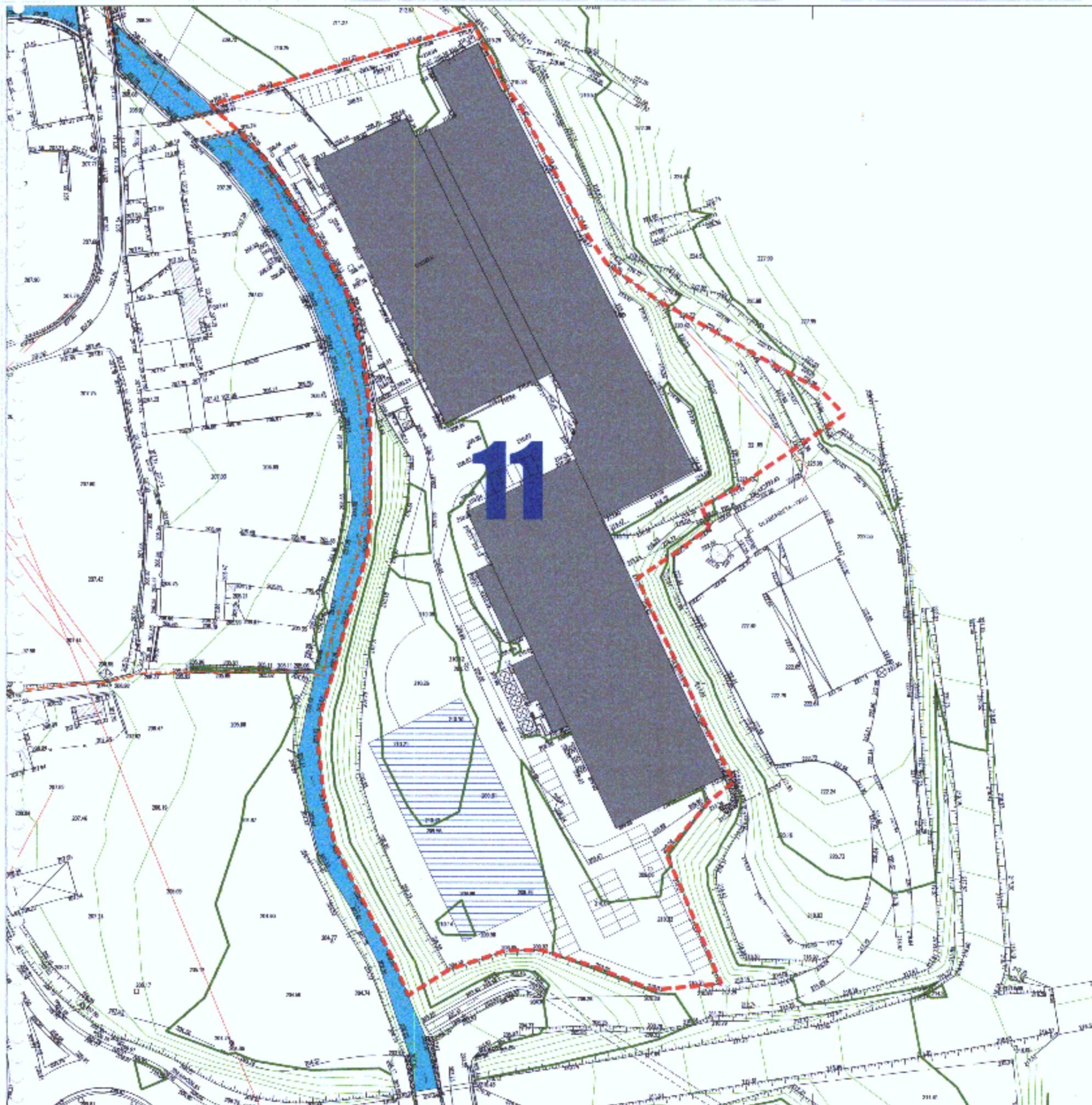
Maider Romo

Aboketua/Abogado Andoni Unanue

Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





UKALDEKINEN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 UKALDEKINEN MUGA BERRIA
 NUEVO LIMITE DEL AREA

ARTIKULAMENDURIK KANPOKO ERAUNTZAK
 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
 PLANTZAREN ERZAKO
 DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
 INDUSTRIKORRUNTZA BERRIA
 NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL

11 BUTROALDEA

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

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^{re} Jose Moreno

Miren Muñagorri

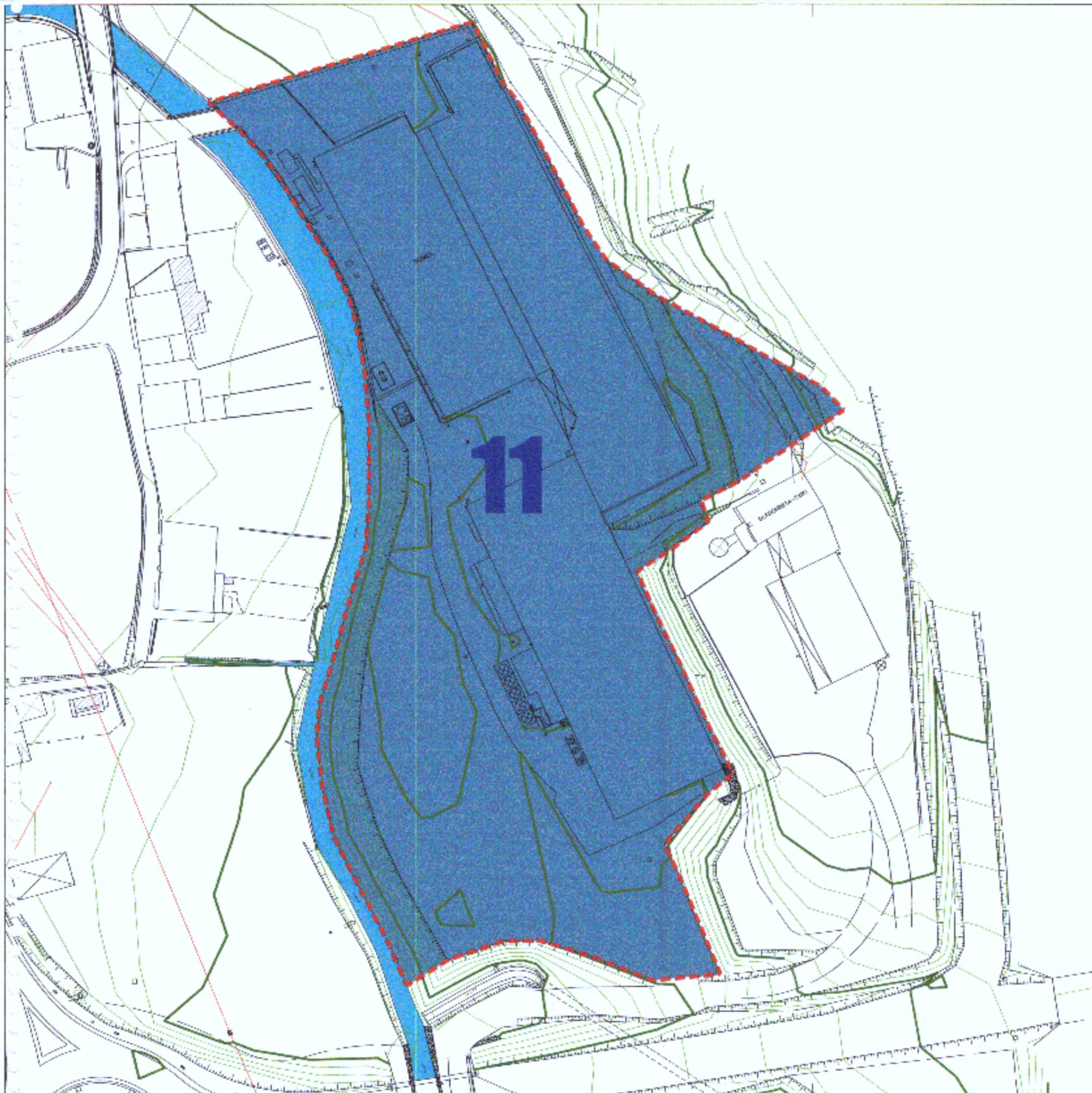
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekotur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	BUTROALDEA SUELO RESIDENCIAL
	ERANTZA EKONOMIKORREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.G.E.	ERREMENDURAK EQUIPAMENTOS	Γ
ESPACIOS LIBRES		
S.G.E.L.	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	JARDENAK GAUDES	E.2
CONTRIBUCIONES		
S.G.C.	BIDE VIAKIO	D.1
	DEGUSKERIA OCIOSA	D.2

11 BUTROALDEA

**3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzoru
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

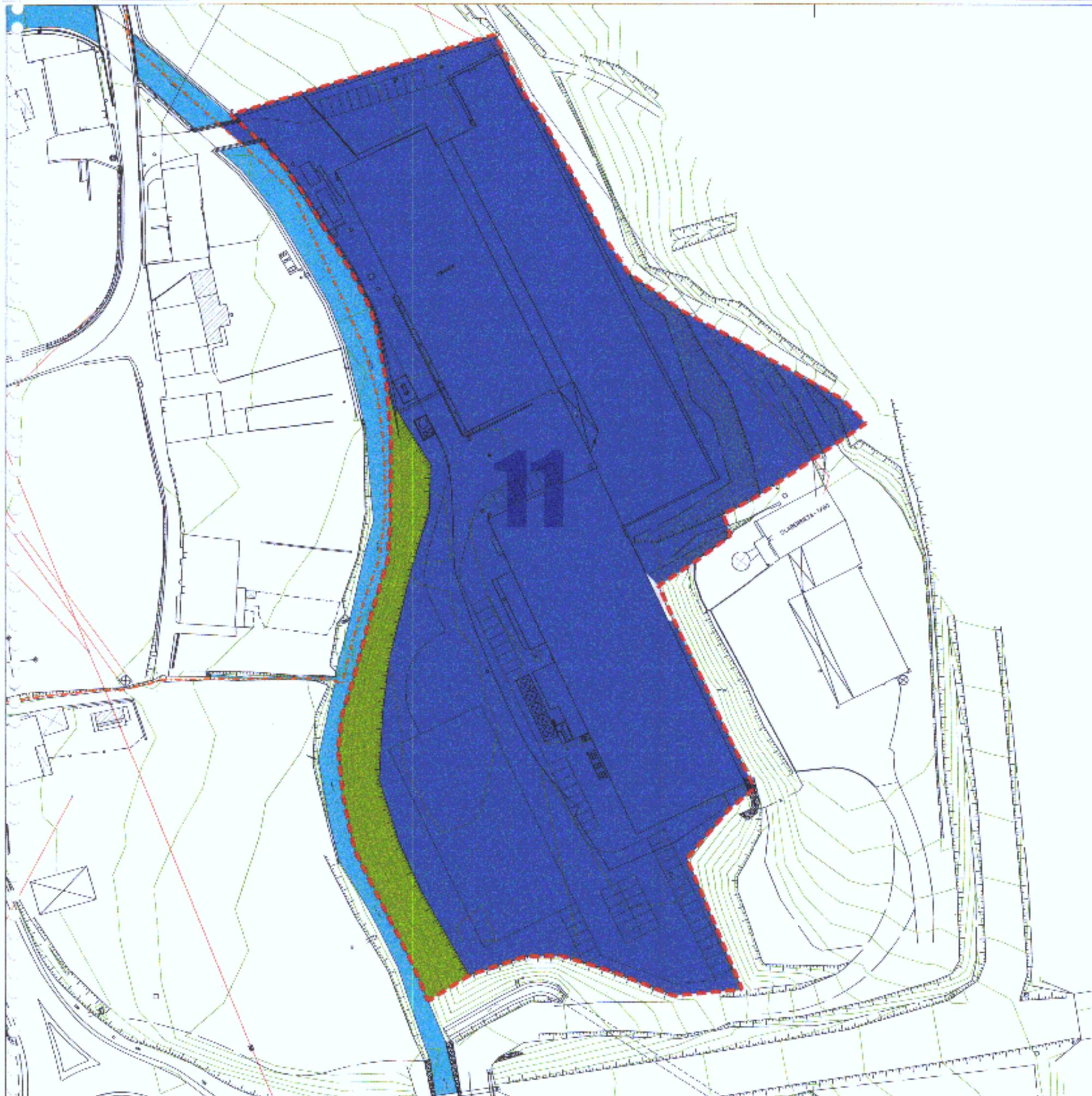
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekotur S.L.

sustatzaila/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- FRANTZIA EDIFICACION**
- A** ROTER RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - F** ENFAMENDU EQUIPAMENTOS
 - LURRAREN ARRAZALERIAK APARKAMENTSU SUBTERRANEO USU PUBLICO EN SUPERFICIE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROHINTZAL BIDEAK MAILES PROVINCIALES
 - B-12** BERTAKO BIDEAK MAILES LOCALES
 - B-16** ESPALDAK ETA OINEKIDEN IBIBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - B-17** APARKALEKURAK PARCELAS DE GARAJE
 - B-21** BIDEGORRIAK KANALIZACIONES
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPAZIO LIBRE URBANOS
- E-11** LORTEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLU LURRUK ARLO DE JUEGO
 - E-13** ESPALDAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

11 BUTROALDEA



4-Calificación pormenorizada

4-Kalifikazio Xehekatua

1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto Hirigintza arazularan 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 Muriagorri

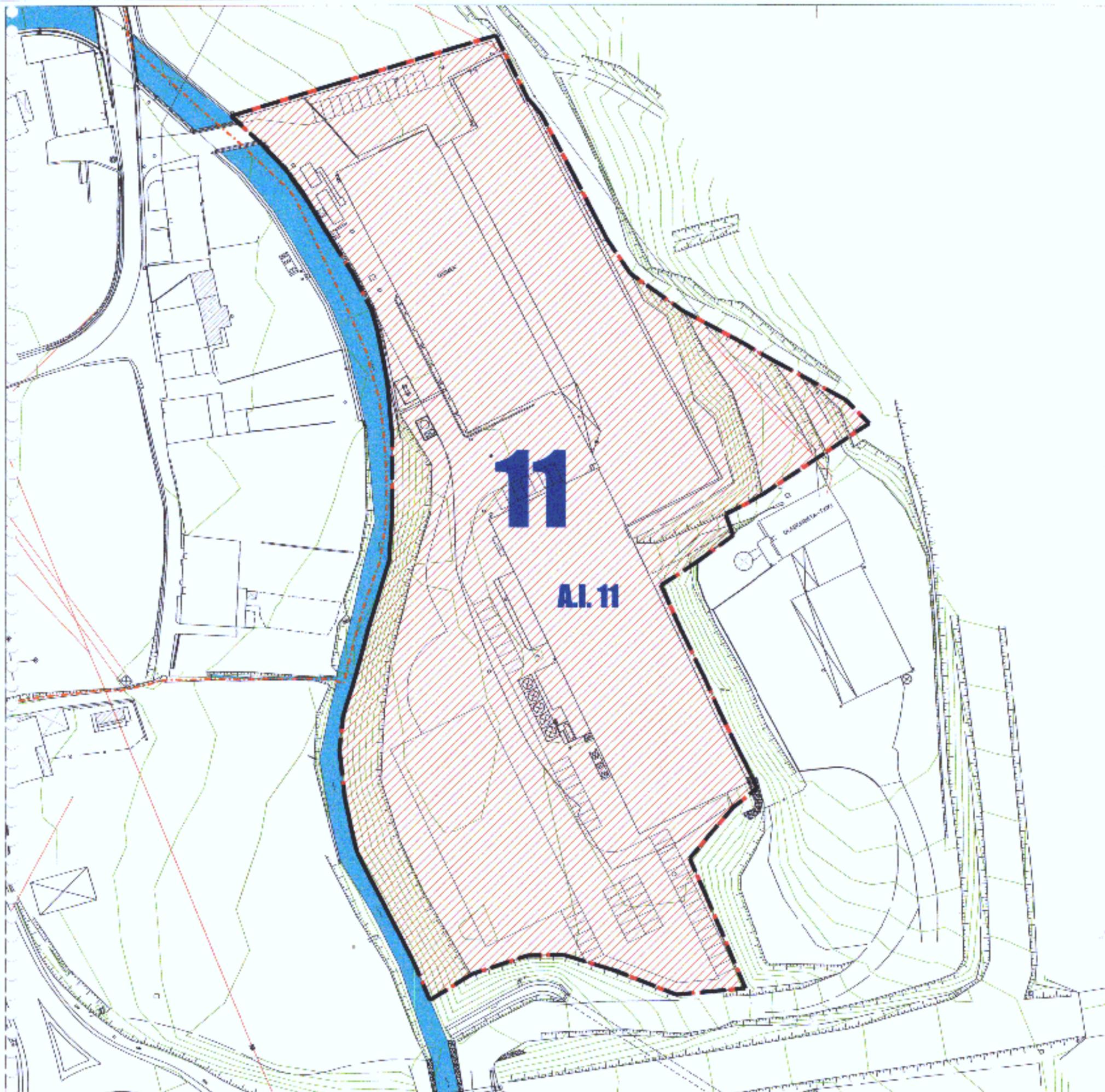
Maidor Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 **A.I. 11 20.683m²**

11 BUTROALDEA

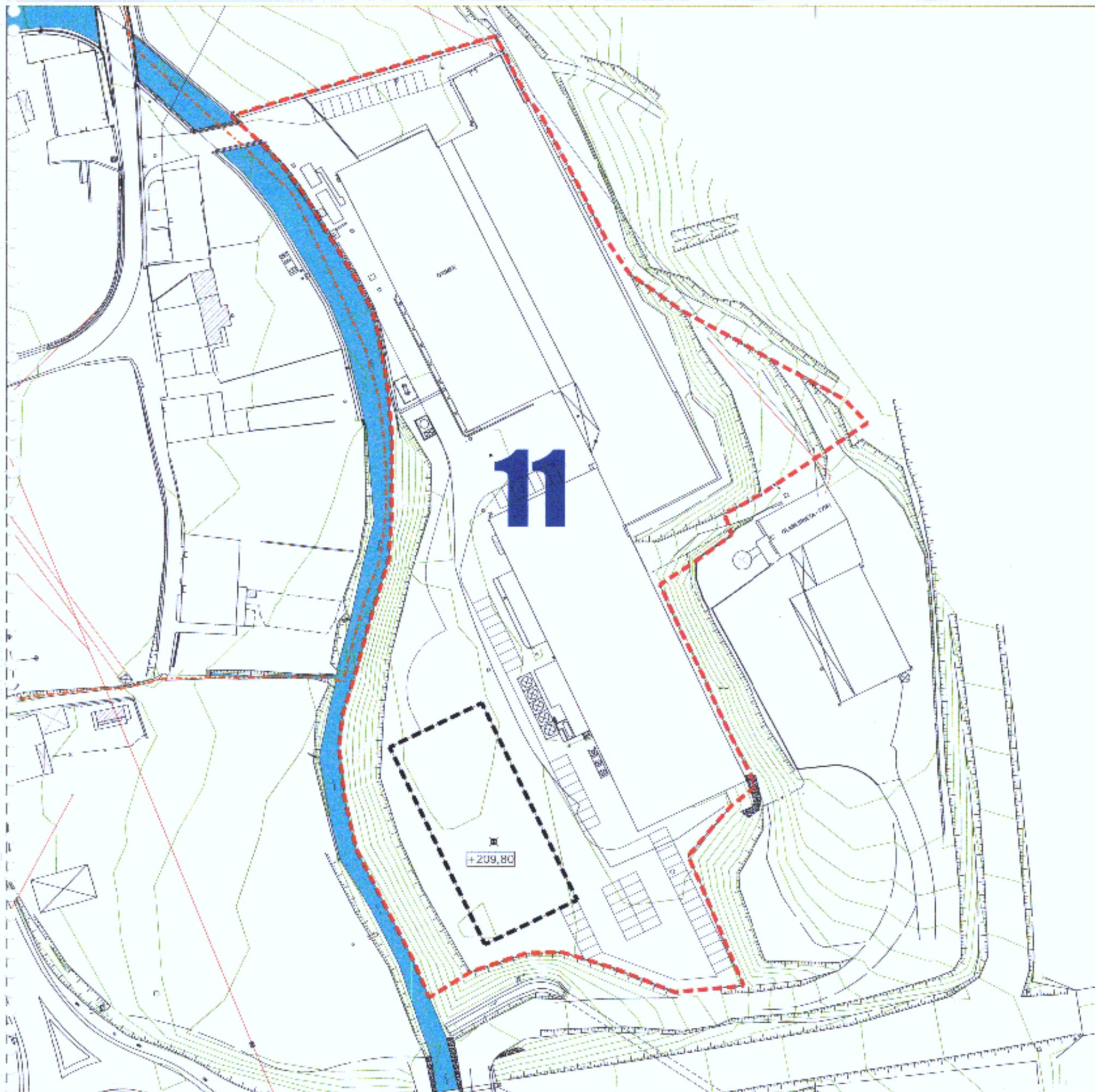
5-Condiciones de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritza baldintzak
 1/1000

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 I. ana M ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Mainer Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHENGO LERROKADURA
AINEACION MAXIMA

1194,00

ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERRAKO SESTRA
RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION

11 BUTROALDEA



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

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto Hirigintza araudiaran 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

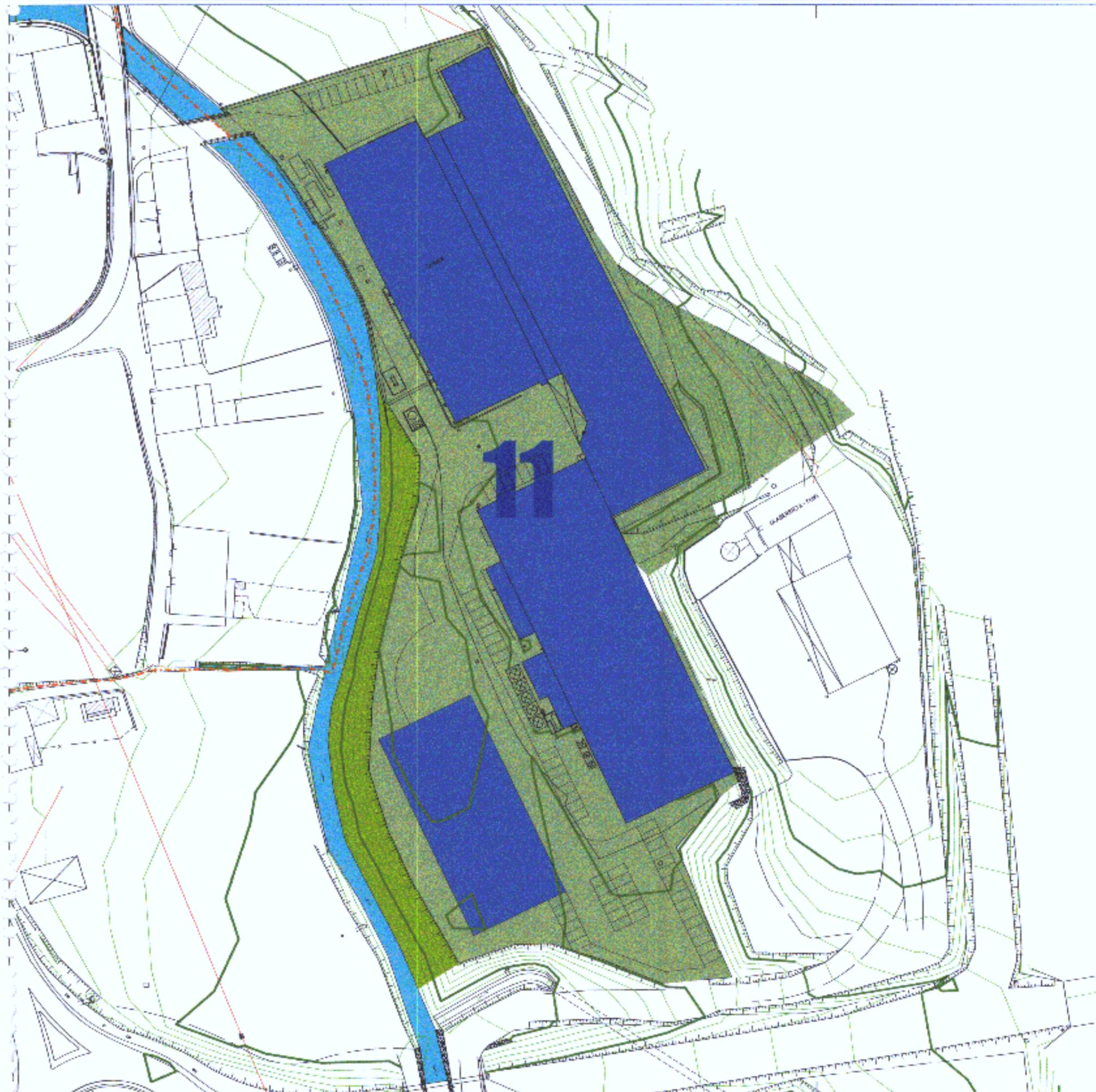
Maidier Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





**ERAKUNTZA
EDIFICACIÓN**

- BLOKIO
RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- EKIPAMENDU
EQUIPAMENTOS
- PARZELA PRIVATUA ERABIZENA
PARZELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- URAZKO APARKALEKUN
APARCAMIENTO SUPERFICIAL
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

**ESPAZIO LIBRE (PUBLIKOA)
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- BEZAK
VALES
- APARKALEKUN
APARCAMENTOS
- BEZORRIAK
CARRI BICI
- LORATEGIAK ETA PARKERAK
PARKES Y JARDINES
- ESPALDIAK ETA PLAZAK
ACERAS Y PLAZAS

11 BUTROALDEA



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 OMARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

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

Abokaturia/Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





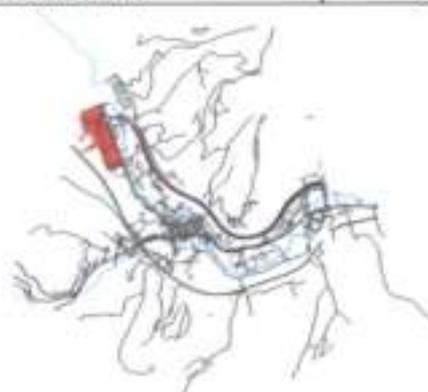
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.INICIAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

12.- "ZELAETA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	100.385 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	89.877 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	3.959 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	6.549 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	89.877 m2.
SUPERFICIE TOTAL		100.385 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA	TIPO DE ACTUACION	EDIFICABILIDAD		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 12- IRIZAR S.COOP.	TOTAL 89.877 m2	CONSOLIDACION	29.481	18.469	47.950
		AMPLIACION			
TOTAL	89.877 m2		29.481	18.469	47.950
EDIFICABILIDAD			0.53	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.

Se consolidan las edificaciones existentes que suponen un consumo de edificabilidad de 29.481m², posibilitándose ampliaciones por un total de 18.469m² de acuerdo con la Modificación de NNSS, aprobada el 27 de Enero de 1998.

Se amplía el Area en 17.171m², según el condicionado de aprobación de las NNSS, Acuerdo del Consejo de Diputados del 3 de Abril de 2007, incorporándose la zona de aparcamiento en superficie colindante con Gabiria. Supone una superficie total del Area de 100.385m².

• **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 señalan dos tipos de parcela edificable, dentro de cuyos límites se desarrollará la edificabilidad pendiente de 18.469m².

PARCELA EDIFICABLE TIPO 1: Se permite el desarrollo normal de la edificación.

Las secciones serán PB+1, ampliándose a PB+2 en la zona de oficinas. Dentro de una altura libre máxima de la edificación de 12m pudiéndose admitir elementos puntuales de mayor altura en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

Se admite el uso industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría y usos terciarios comerciales y de oficina.

PARCELA EDIFICABLE TIPO 2: Uso restringido de la edificación en la que se permiten exclusivamente edificaciones cubiertas pero abiertas tipo marquesinas, con una altura máxima de 6m. El uso será el de aparcamiento y/o almacenamiento.

- **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, incluyéndose la continuación de acera y bidegorri hasta el límite con Gabiria.

Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Se establece una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales de 3.321m² que se concretan en 223m² para acera y 3.098m² de zona verde que se sitúa a continuación del Sistema General de Espacios Libres existente.

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

De conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos

Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros:

Superficie neta máxima de plataforma explanada 40.000m², superficie máxima de techo edificable 13.000m².

- **Condiciones de planeamiento y actuación**

Previamente al desarrollo de las futuras edificaciones se redactará un Estudio de Detalle para la definición de los parámetros de ubicación dentro de la parcela máxima edificable, ocupación en planta, etc.

En caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, la modificación de las alineaciones y rasantes actuales se resolverá mediante un Estudio de Detalle.

En caso de que se proceda al desarrollo urbanístico de la parcela industrial de tipo 1 no desarrollada en la actualidad, la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento se resolverá mediante un Estudio de Detalle. Para los casos en que se plantee modificar la zonificación pormenorizada propuesta para el Area, se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El conjunto de la parcela lucrativa industrial será indivisible, debiendo destinarse a una actividad industrial principal, aunque ello no impedirá que en el seno de la misma se puedan acoger nuevas sociedades generadas a partir de ésta o proveedores de la misma.

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

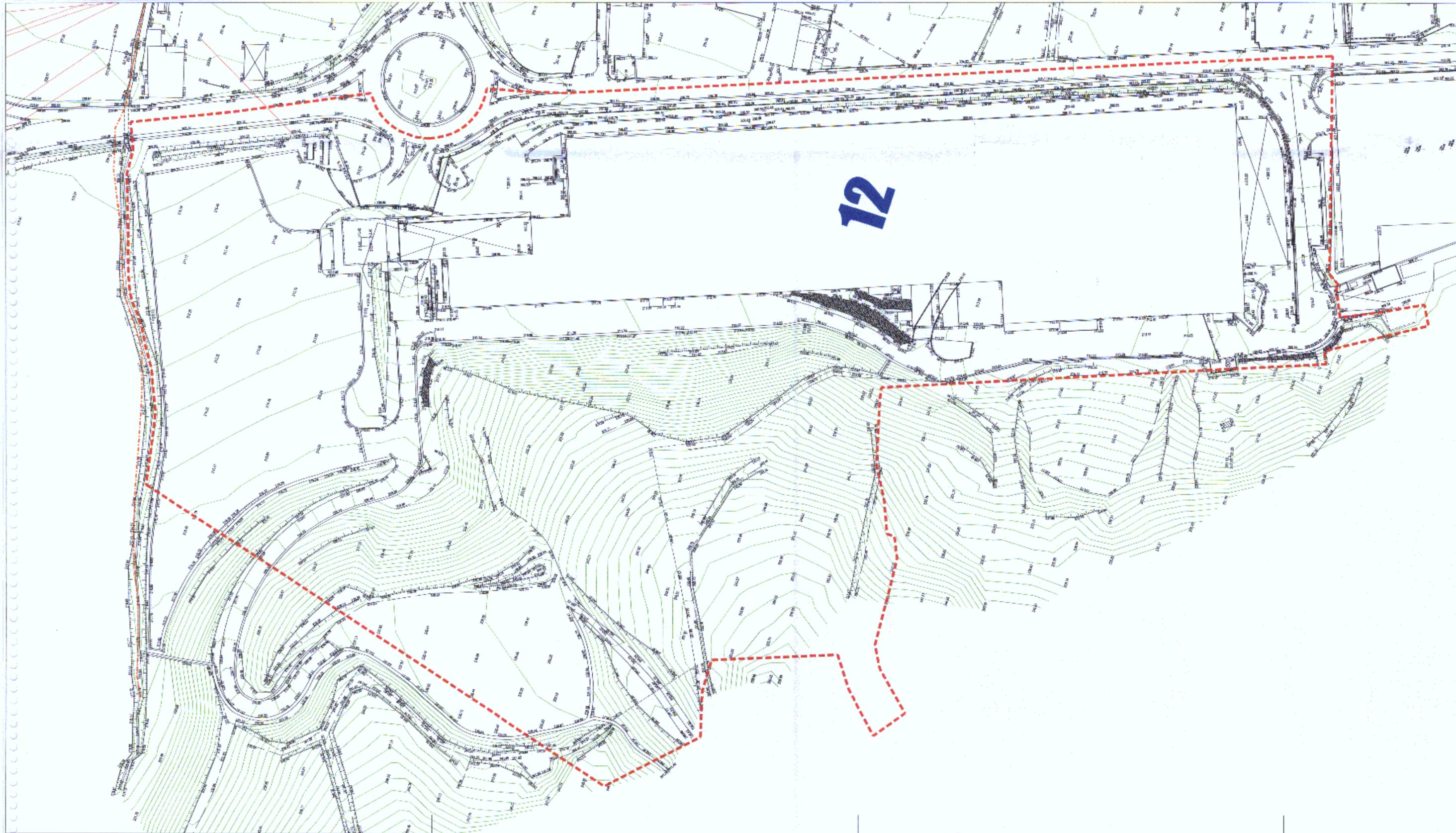
Criterios de diseño

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

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- 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.



 LIMITE URBANIZABLEREN MUGA
 LIMITE M.U.N.C.P.A.
 URBANIZABLEREN MUGA
 LIMITE DEL AREA



 Pabiluna eragin dutaketen lurren est (HUGL)
 Suelko potentzialmente kontaminatuko (HUGL)

12

12 ZELAETA



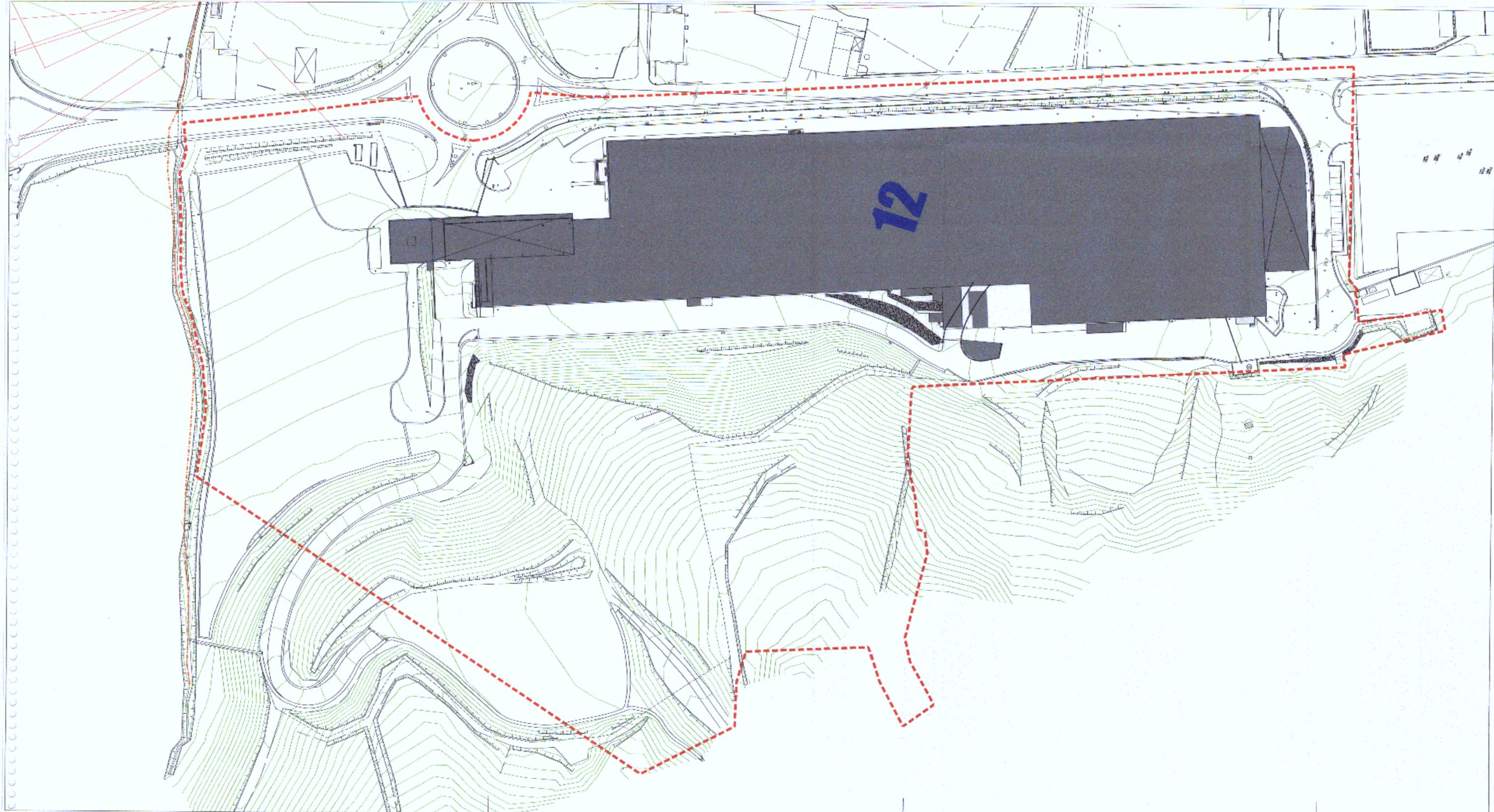
1-Topografikoa
 1-Topográfico
 1/1000

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
Abokaturia/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- LUGARERAREN MUGA
- LÍMITE MUNICIPAL
- ERAMUNTZEAREN MUGA BERRIA
- ANTIGUO LÍMITE DEL ÁREA

- ANTOLAKETAZ KANPOKO ERRAKUNTZAK
- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
- PLANIFICAZIAREN LIZENDA
- ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO
- INDUST. ERAMUNTZA BERRIA
- NUEVA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

12 ZELAETA



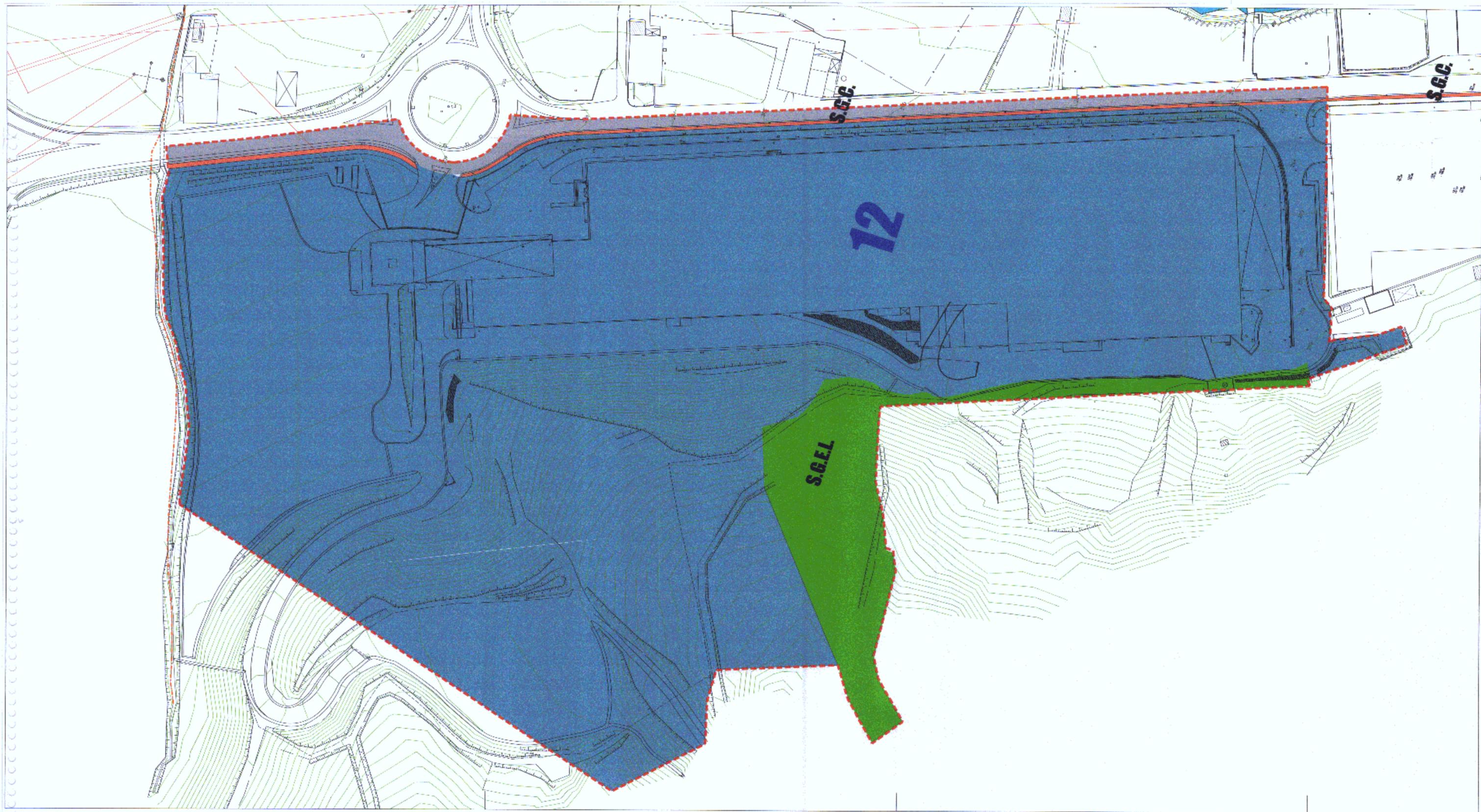
2-Gainjarria
Antolaketa kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza erasidaren berrikuspena
fasea/ fase	Revisión de planeamiento
data/ fecha	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
bertsioa/ versión	APROBACIÓN PROVISIONAL
idazleak/ redactores:	2010ko urria/octubre de 2010
	1
	Celia Lana
	M ^a Jose Moreno
	Miren Muñagorri
	Maidor Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzaila/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA		
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES			
S.G.C.	ESPANDEDAK EQUIPAMENTOS	F	
S.G.E.L.	ESPACIOS LIBRES	E.1	
	REFUGIENAK ESPACIOS LIBRES	E.2	
	URDURAK SARTEK	L.2	
	COMUNIKAZIOAK		
	S.G.C.	BUK WIND	D.1
		BERORRIA OKULISTA	D.2

12 ZELAETA

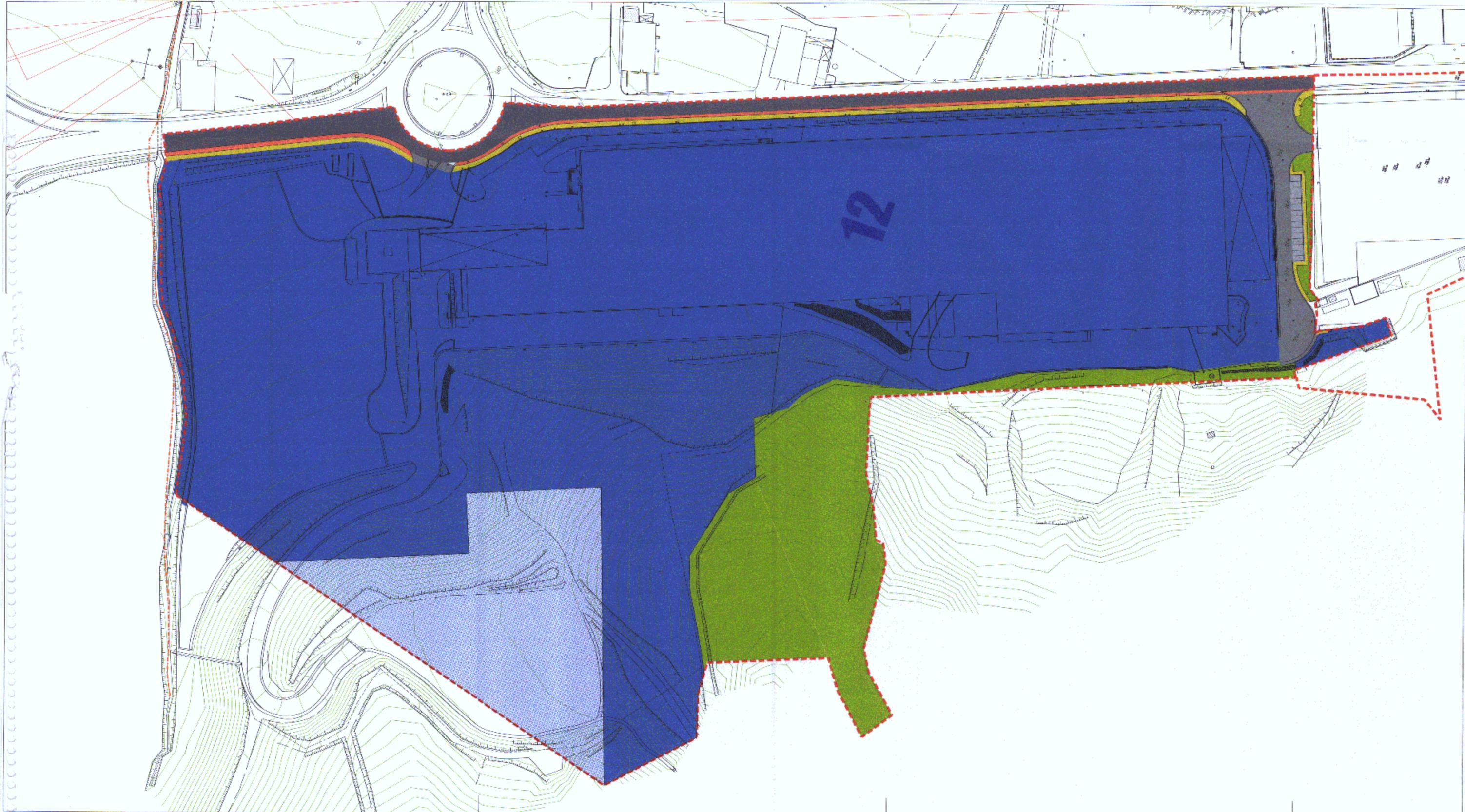
3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektual/proyecto	Hirigintza araudiaren bertikuspena
fasea/fase	Revisión de planeamiento BEHIN BEHINEKO ONARPENA
data/fecha	APROBACIÓN PROVISIONAL 2010ko urri/ octubre de 2010
bertaldea/versión	1
idazleak/redactores:	Celia Lana M ^a Jose Moreno Miren Muñigorri Maidor Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Uhanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzailea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- FRANKIN ZA
KALIFIKAZIOA
- A** BLOKEO RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIAL
 - B-1** MOTAKO MUGATUTAKO ERABLERA DUTEN INDUSTRIALUNEK INDUSTRIAL DE USO RESTRINGIDO TIPO 2
 - B-2** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-3** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-4** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-5** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-6** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-7** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-8** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-9** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-10** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-11** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-12** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-13** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-14** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-15** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-16** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-17** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-18** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-19** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-20** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - B-21** ERABITZLEEN EKIEN ERABERAK
 - E** ESPAZIO LIBRE
 - E-1** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-2** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-3** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-4** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-5** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-6** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-7** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-8** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-9** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-10** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-11** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-12** ESPAZIO LIBRE URBANAKO
 - E-13** ESPAZIO LIBRE URBANAKO

12 ZELAETA

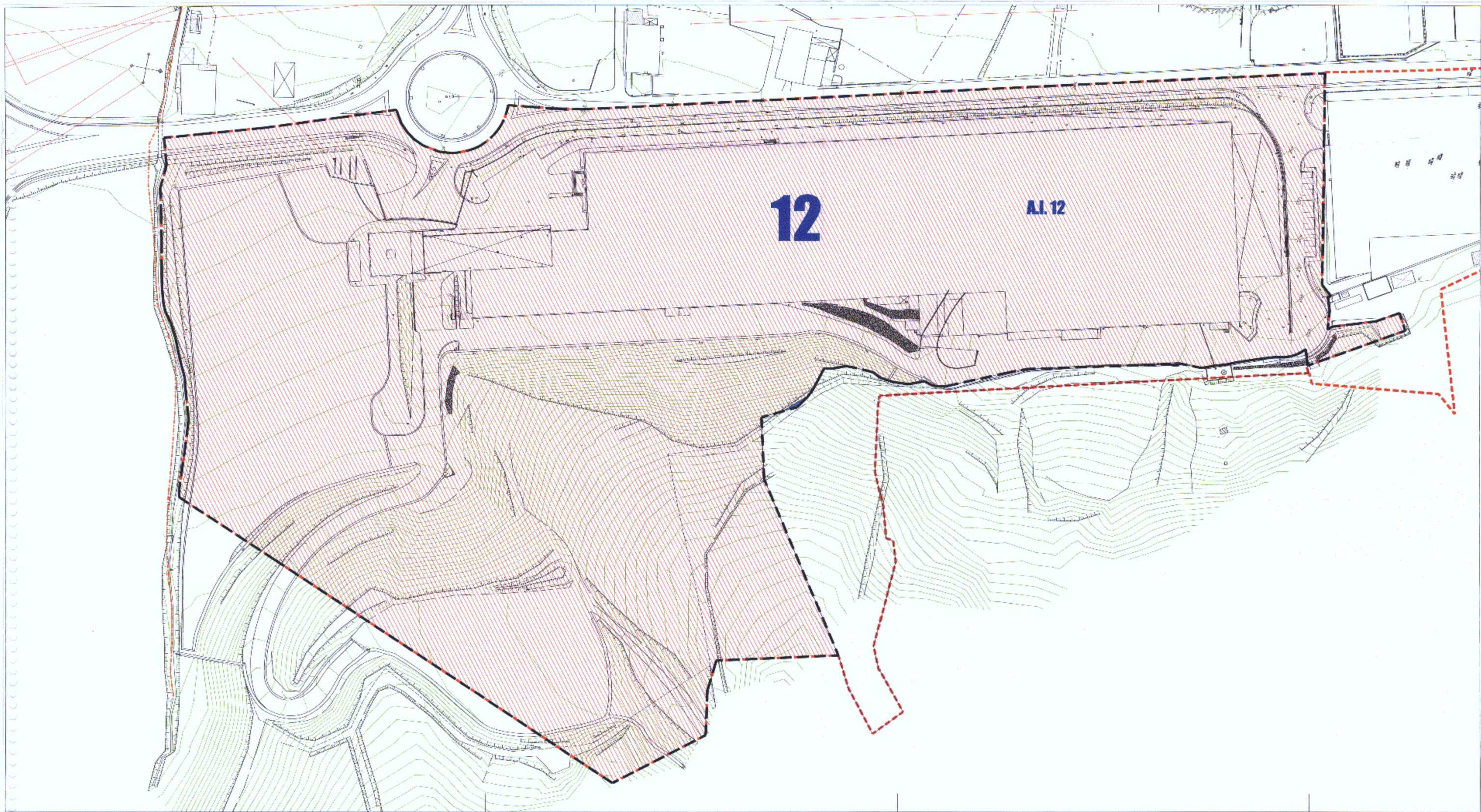
4-Calificación pomenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto	Hirigintza araudia 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 ^o Jose Moreno Miron Muñagorri Maidor Romo
Abokatua/Abogado	Andoni Uharue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





 A.I. 12 93.719m2

12

A.I. 12

12 ZELAETA



5-Condicionen de ejecución urbanística
5-Hirigintza egikaritza baldintzak

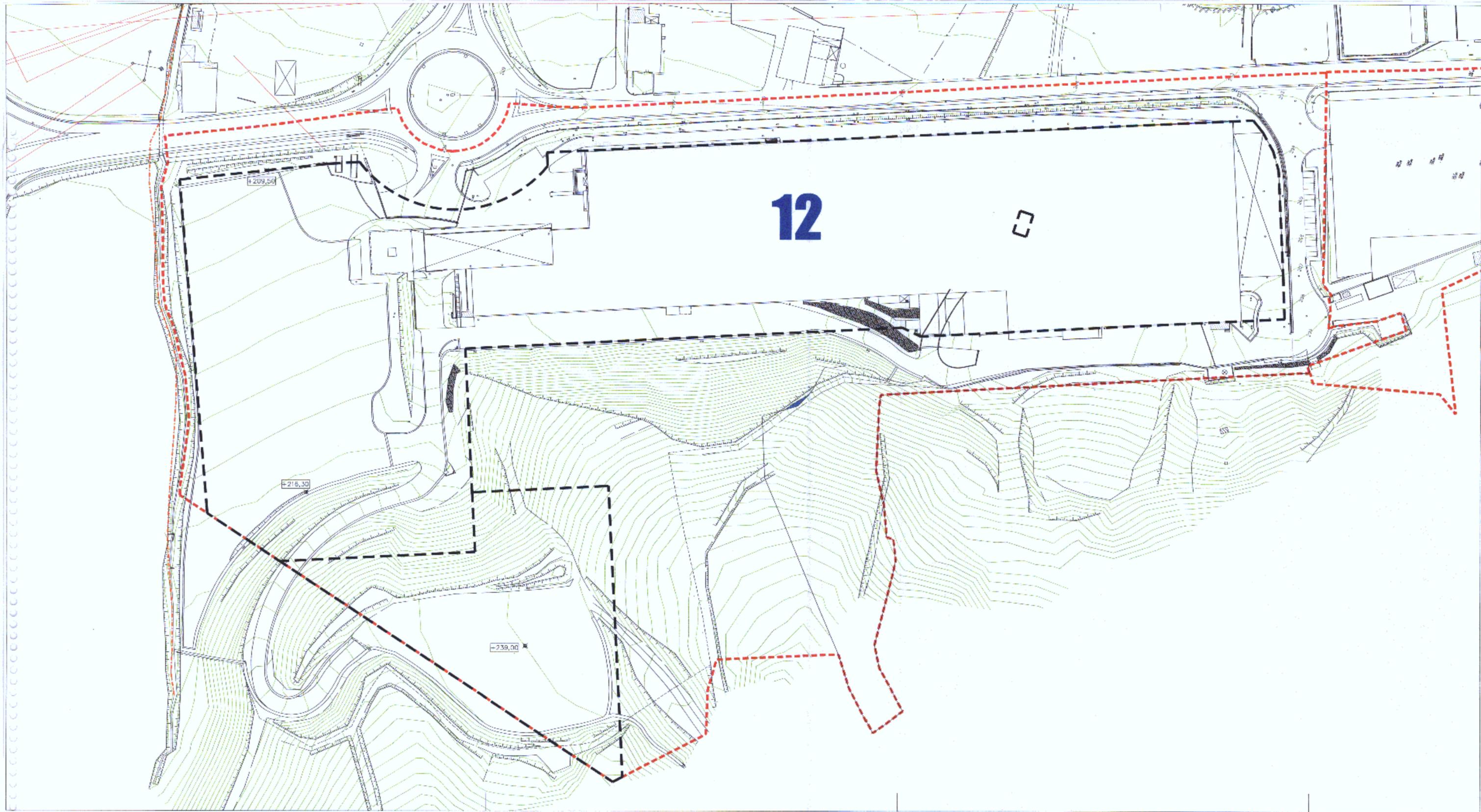
1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena
fasea/ fase	Revisión de planeamiento BEHIN BEHINEKO ONARPENA
data/ fecha	APROBACIÓN PROVISIONAL
bertsioa/ versión	2010ko urria/ octubre de 2010
idazleak/ redactoras:	1
	Celia Lana
	M ^a Jose Moreno
	Miren Muñagorri
	Maidor Romo
Abokatu/ Abogado	Andoni Unzueta
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





 GEHIENGO LERROKADURA
 ALINEACION MAXIMA
 ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERRAKO SESTRAK
 RASANTE ORIENTATIBA DE LA ORDENACION

12



12 ZELAETA



6-Alineacione y rasantes
 6-Lerrokadurak eta sestrak

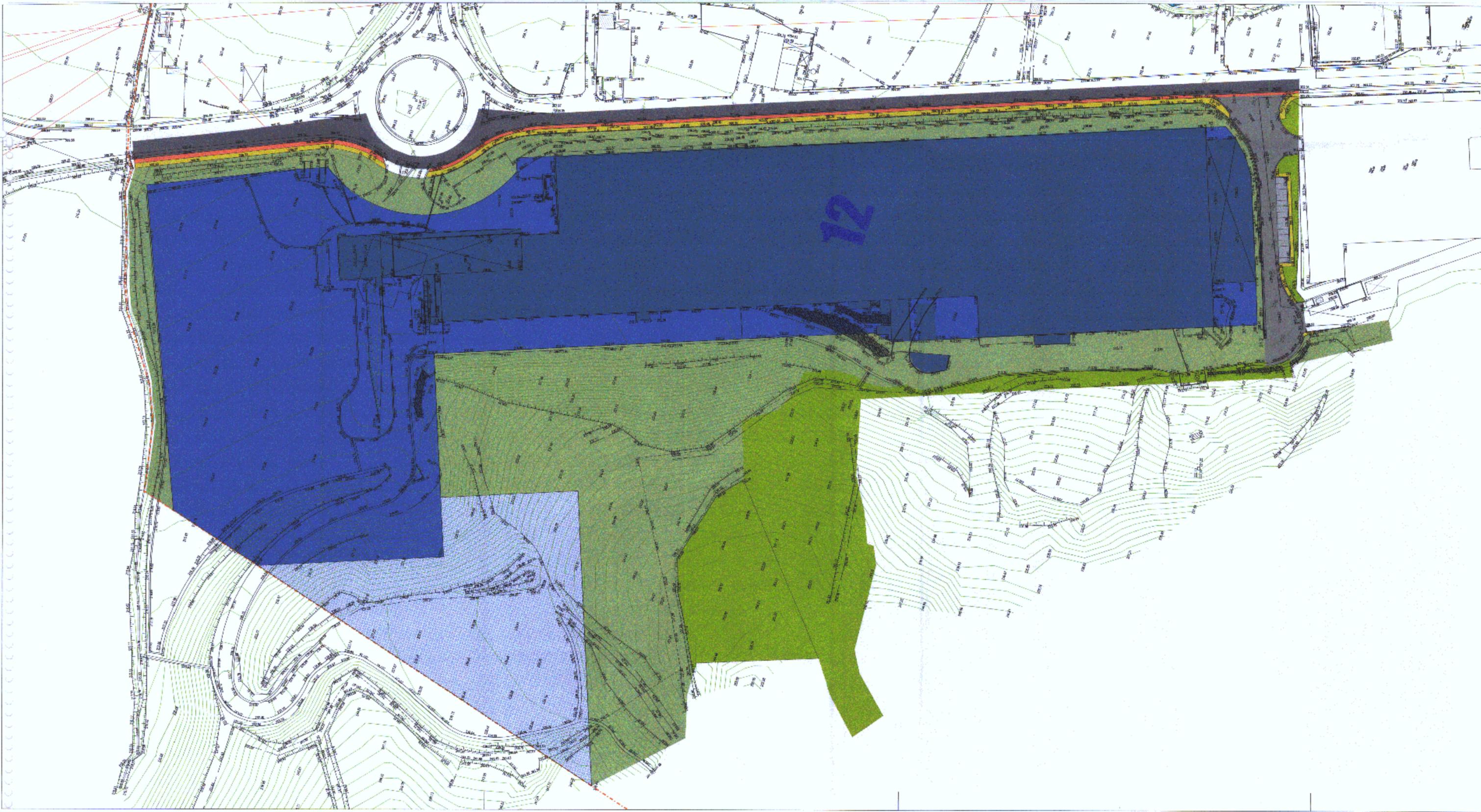
1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiarekin bat egiten duena
fasea/fase	Revisión de planeamiento BEHIN BEHINEKO ONARPENA APROBACION PROVISIONAL
data/ fecha	2010ko urria/ octubre de 2010
bertsioa/ versión	1
idazleak / redactoras:	Celia Lana M ^o Jose Moreno Miron Muñagorri Maidor Romo
Abokatuak/ Abogados:	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- BIZITZA RESIDENCIAL
 - INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - 2. MOTAKO MANTUTUMKO ERABEREA DUEN INDUSTRIAGINA INDUSTRIAL DE USO RESTRINGIDO TIPO 2
 - EXPANFENDU EQUIPAMENTOS
 - PARCELA PRIVATUA ERABAZTEA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
 - LURZORNO APARKALDEAK APARCAMIENTO SUPERFICIE 100 PIRKIDU EN SUPERFICIE
- ESPAZO LIBRE PUBLIKUA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**
- BIDEAK VIAS
 - APARKA-EREMUAK APARCAMENTOS
 - BIDEORRIAK CARRILES BICI
 - LORATEGIAK ETA ERREKIAK PARQUES Y JARDINES
 - ESPAZIOAK ETA PLAZAK ALERIOS Y PLAZAS

12 ZELAETA



7-Antolamendu orokorra
7-Ordenación general

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hirigintza eraldatzearen berrikuspena
fasea/fase	Revisión de planeamiento
data/fecha	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
bertsioa/versión	APROBACIÓN PROVISIONAL
idatzleak /redactoras:	2010ko urria/otubre de 2010
	1
	Celia Lana
	M ^a Jose Moreno
	Miren Muñagorri
	Maidor Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





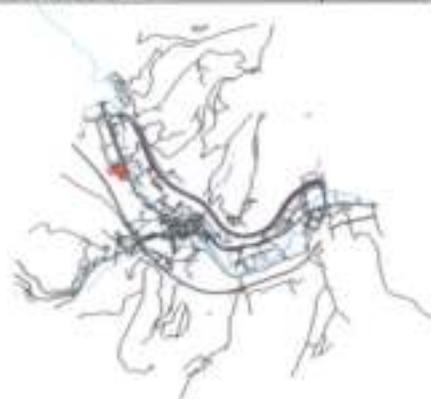
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_A.PROVISIONAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

13.- "LEZETA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	13.853 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	12.542 m2



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	1.311 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	12.542 m2.
SUPERFICIE TOTAL		13.853 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 13.- PEYDESA	TOTAL 12.542 m2.	CONSOLIDACION	5.175	1.918	7.093
		AMPLIACION			
TOTAL	12.542 m2.		5.175	1.918	7.093
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,57 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.

Se consolidan las edificaciones existentes posibilitándose la ampliación señalada en la actual normativa vigente según modificación de las Normas Subsidiarias, manteniéndose las condiciones fijadas en la mismas.

• **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 Área 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 Área, 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 Área.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

• **Condiciones de edificación:**

Se consolidan las edificaciones existentes posibilitándose la ampliación señalada en la actual normativa vigente según modificación de las Normas Subsidiarias, manteniéndose las condiciones fijadas en la mismas. Supone una ampliación de 1.918m² de ocupación en planta, que con la posibilidad de un 30% de entreplanta resulta una edificabilidad de 2.493m².

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		Índices 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.

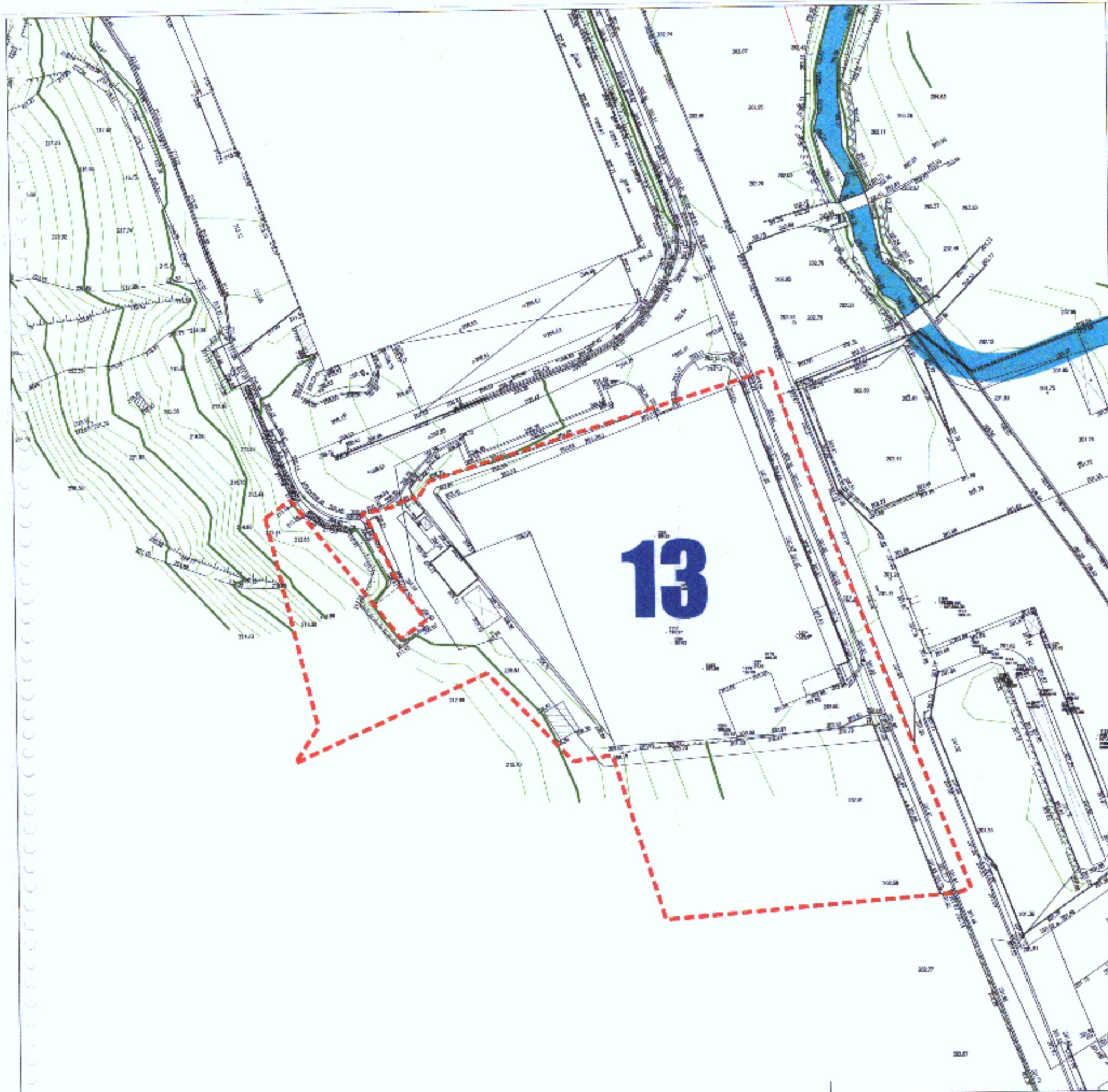
Criterios de diseño

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

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- 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.



UDAERRAREN MUGA
 ERENLURREN MUGA
 LIMITE DEL ÁREA

Pointos de agua de abastecimiento (H00C)
 Suxue polibotaberruak (P00E)



13 LEZETA

1-Topografikoa

1-Topográfico

1/1000

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA**

*PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA*

proiektua/ proyecto Hirigintza araudiarekin berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/ fase BEHIN BEHINEKO OMARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/ fecha 2010ko urria/ octubre de 2010

bertsioa/ versión 1

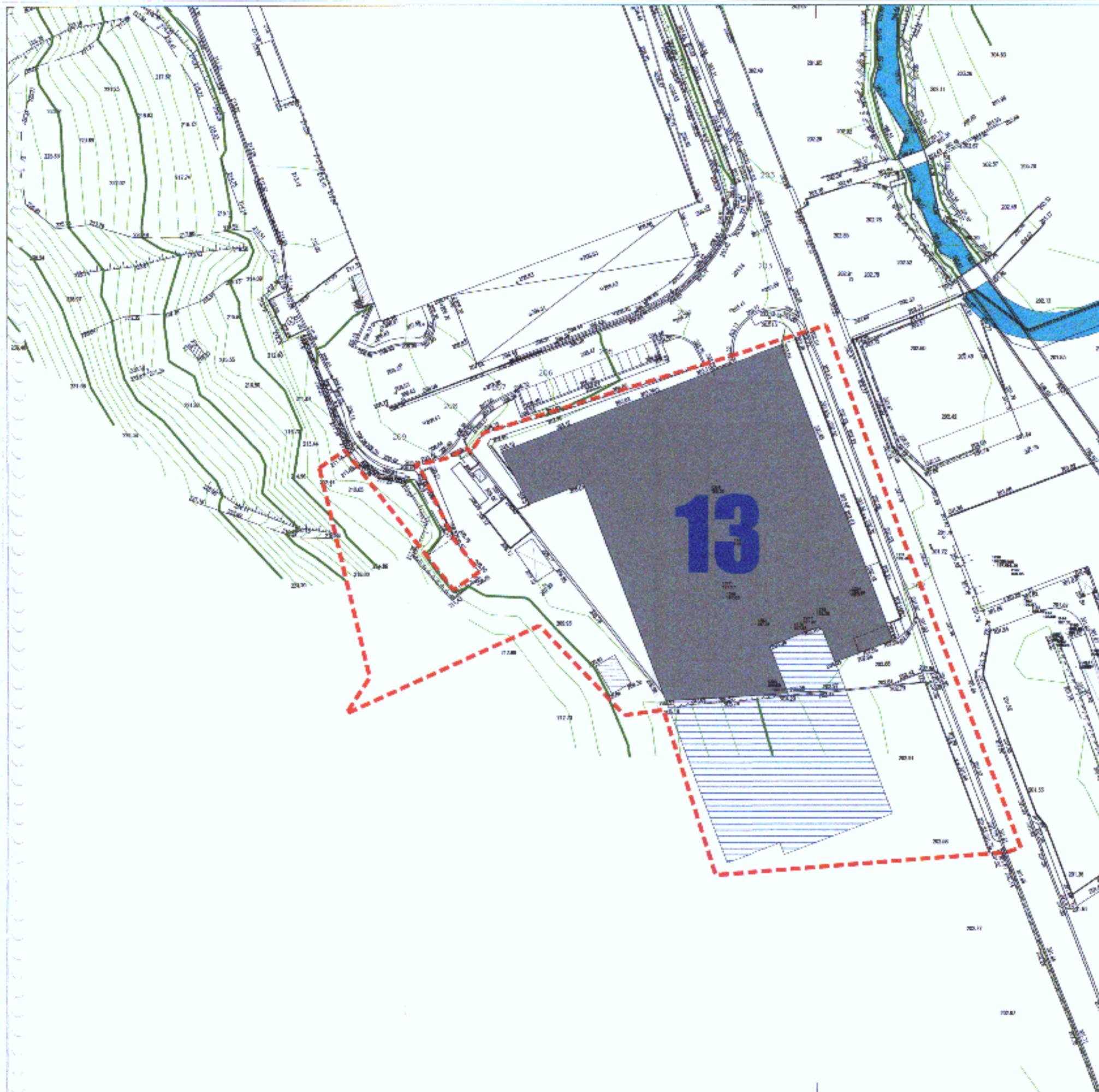
idazleak/ redactoras: Celia Lana
M^o Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- UDALERRIAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- ERREKIBAREN MUGA BERRIA
NUEVO LIMITE DEL AREA
- ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLANTZATZEAREN EZAZOAK
DISCONFORME CON EL PLANTAMIENTO
- INDUSTRI: LISKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL



13 LEZETA

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

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

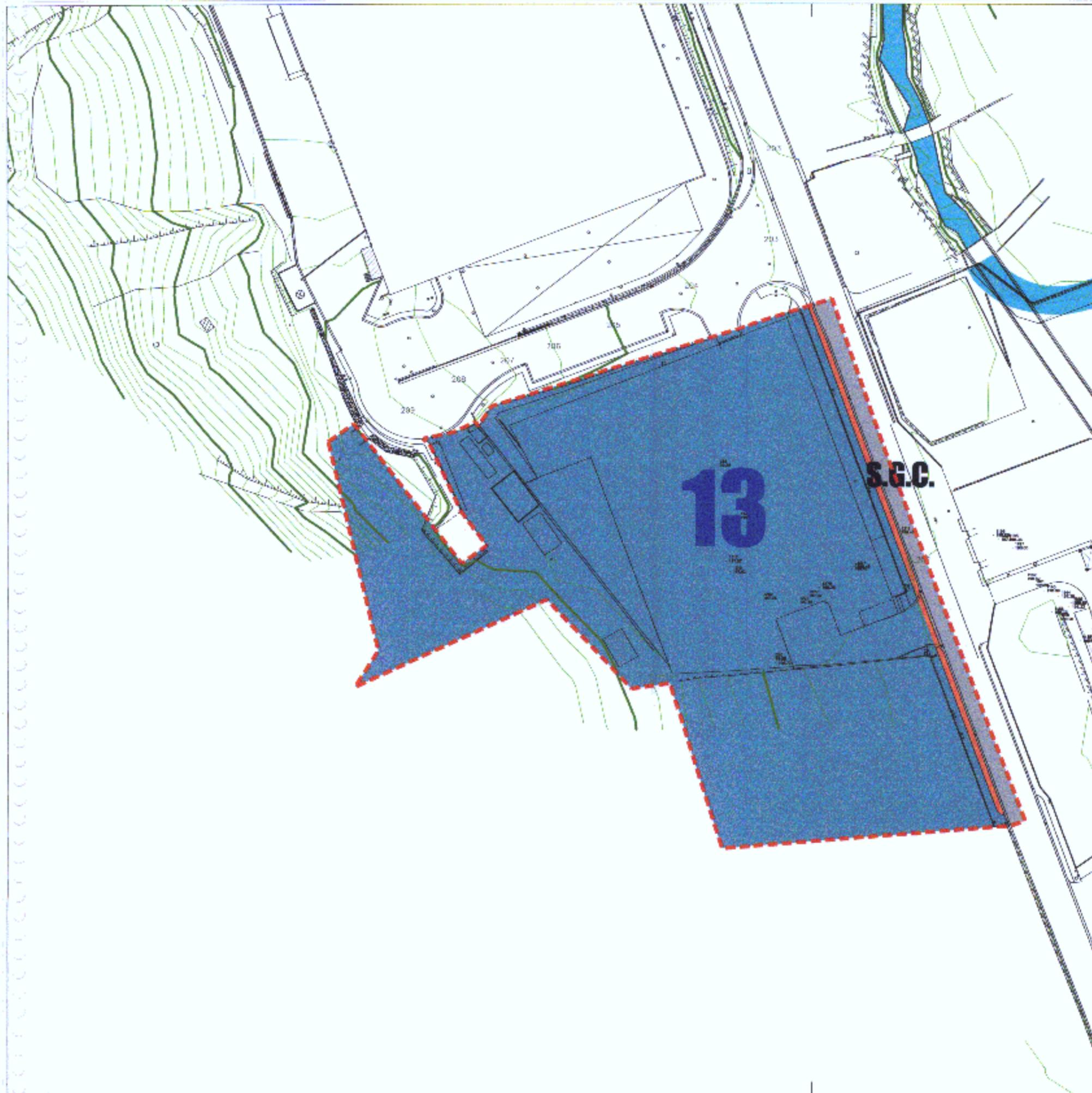
proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren barrikuespena <i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/ fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA <i>APROBACIÓN PROVISIONAL</i>
data/ fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertaltoa/ versión	1
idazleak / redactoras:	Celia Lana M ^a Jose Moreno Miren Muñagorri Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE F HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	 BERTZEKO-LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	 ERANTZA EKONOMIKOAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

 S.G.E.	EREMENDURAK EQUIPAMENTOS	F
 S.G.E.L.	BERTZEKONAK ESPACIOS LIBRES	E.1
 S.G.C.	URTEAK CAUCES	E.2
 S.G.C.	BIF MARRA	D.1
 S.G.C.	BIDEGARRA CALLEJA	D.2



13 LEZETA

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 araudiararen berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/ fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

idazleak /redactoras: Coñia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

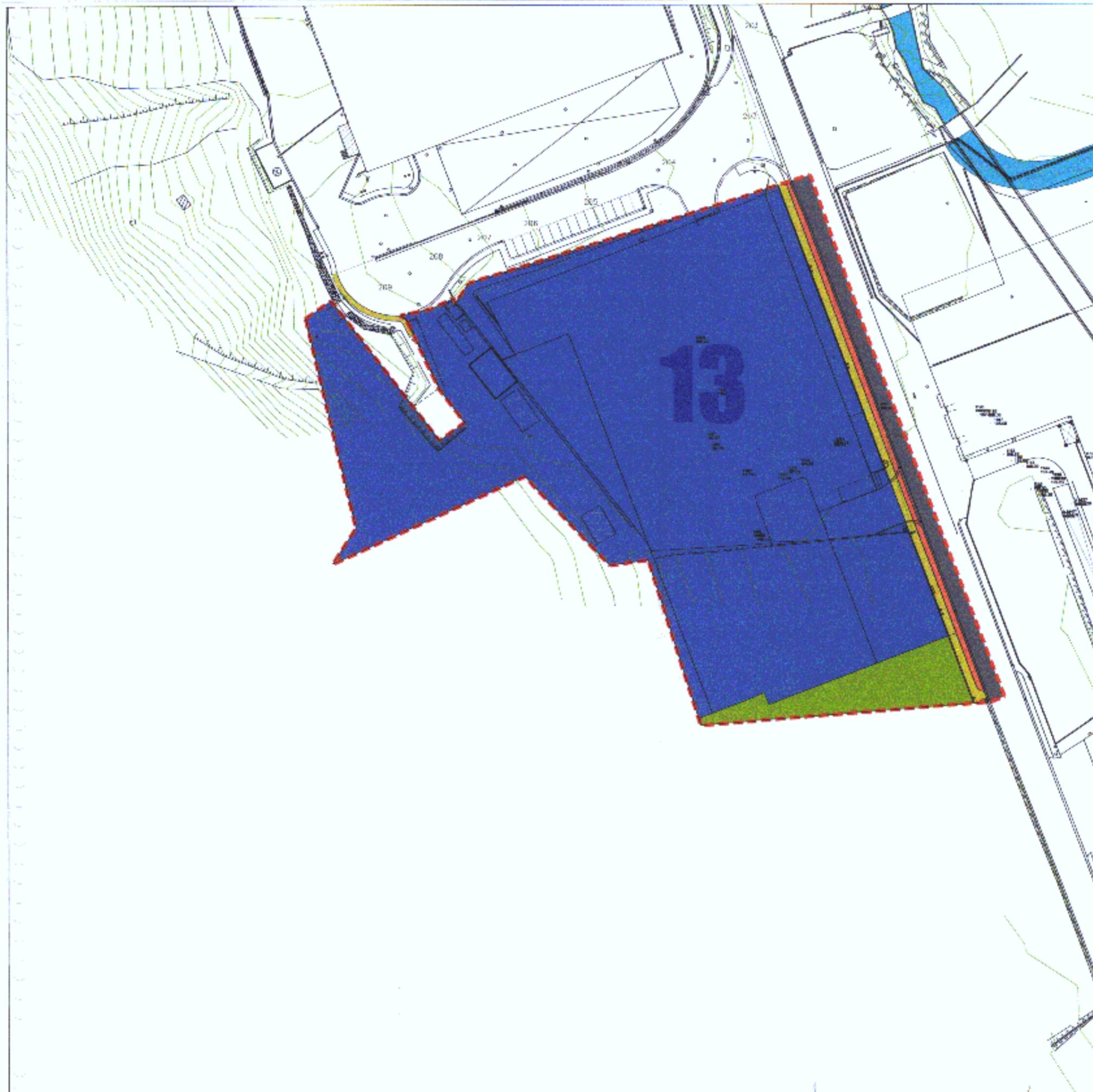
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- A** BIETEDI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - F** ENPLANTENI EQUIPAMIENTO
 - LURAZKO APARKALEKUAK APARCAMIENTO SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPAZIO LIBRE URBANO
- E-11** LORNEGAK ETA PARKERAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS LERENAK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPAZIOS LIBRES
- D** SISTEMA DE COMUNICACIONES
- D-11** PROBINTZIAL BIDEAK VALES PROVINCIALES
 - D-12** BERTAKO BIDEAK VALES LOCALES
 - D-13** USIALDIAK ETA DINGOZTEN BILBIDEAK ACERAS Y REDORRIDOS PEATONALES
 - D-14** APARKALEKUAK PARCELAS DE CARRAE
 - D-15** BIDEORRIAK VAS CICLISTAS

13 LEZETA

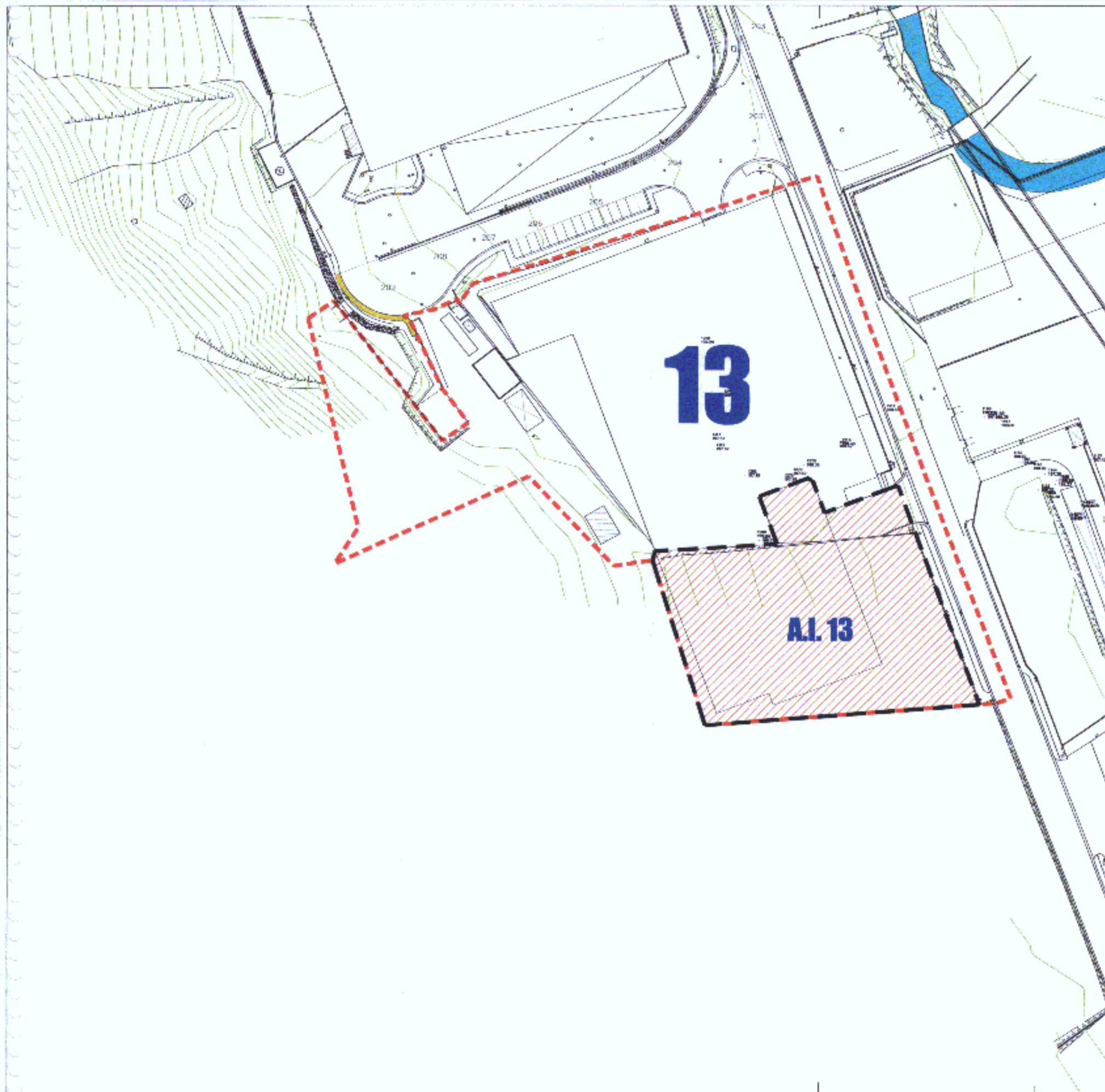
4-Calificación pomenorizada
 4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza areakaren 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
Abokaturia/ Abogado	Andoni Uhanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzaillea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





 **A.I. 13 3.628m²**

13 LEZETA



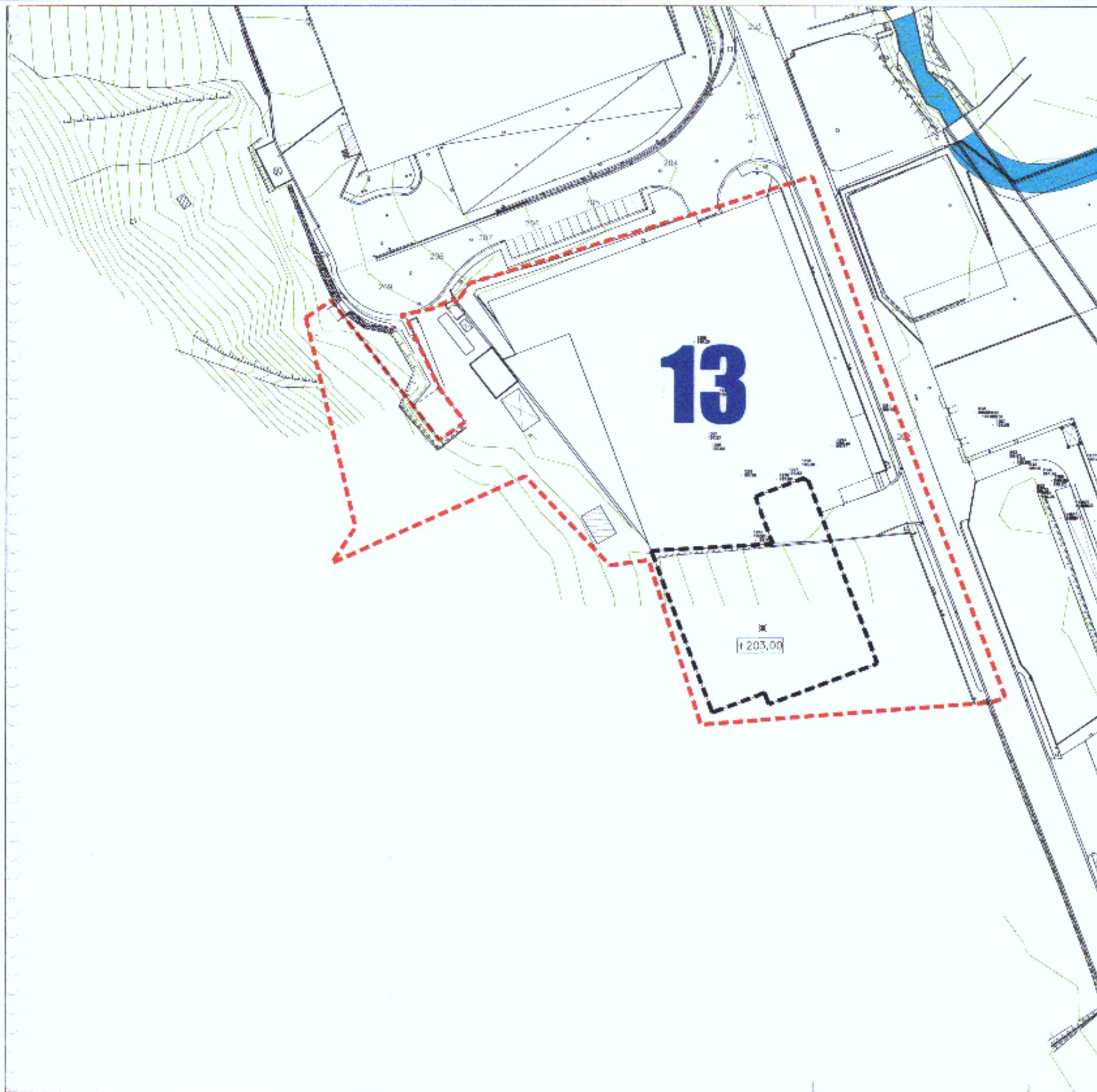
5-Condiciones de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritze baldintzak
 1/1000

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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maidor Romo
Abokatus/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHUNGO LERROKADURA
AJINEACION MAXIMA



ORDENAZIOAREN GUXIZORRIETRAKO SESTRA
RASANT: ORIENTATIBA DE LA ORDENACION

13 LEZETA



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

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto Hirigintza araudieren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertaioa/versión 1

idazleak/redactoras: Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

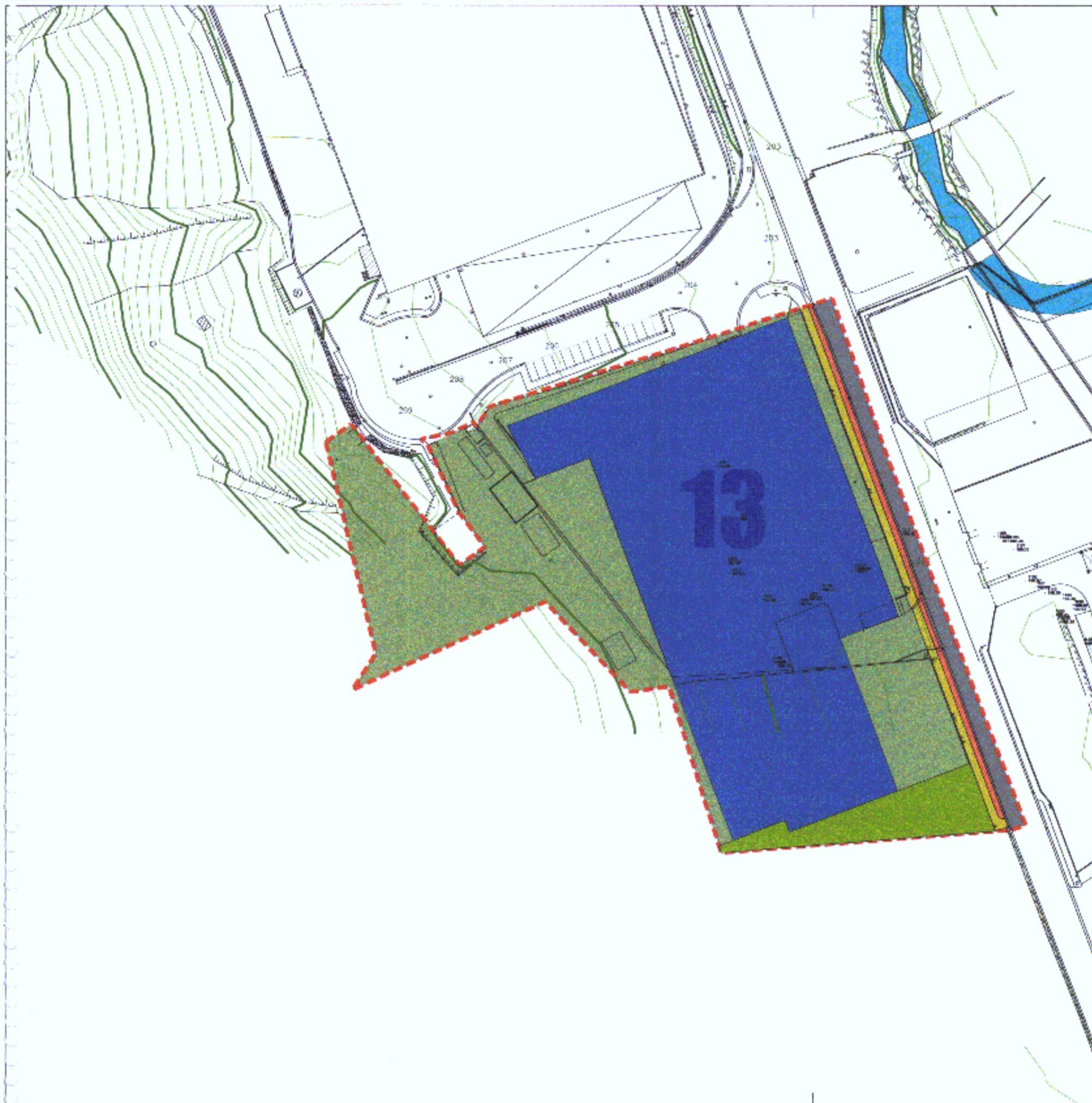
Maider Romo

Abokatua/Abogado Andoni Uinarue

Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- | | |
|--|--|
| ERRAUNTZA
EDIFICACION | ESPATZU LIRRE PUBLIKUA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS |
| EDIFIZIO
RESIDENCIAL | BIDEAK
VIALDES |
| INDUSTRIA
INDUSTRIA | APARKALEKUN
APARCAMENTOS |
| EKIPAMENDU
EQUIPAMENTOS | BIDEGURTIK
CARRIL BICI |
| PARZELA PRIVATUA ERABITZINA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE | LORJATEKAK ETA PARKEAK
PARKES Y JARDINES |
| LURAZPIRO APARKALEKUN
APARCAMENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLICO LH SUPERFICIE | ESPALDIAK ETA PLAZAK
ACERAS Y PLAZAS |

13 LEZETA



7-Antolamendu orokorra
7-Ordenación general
 1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hiritzinta 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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatuak/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





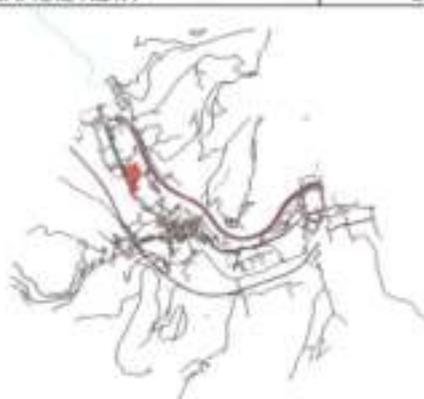
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

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.
SUPERFICIE TOTAL		23.689 m2.

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 NNSS 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 NNSS del 98. Supone una ampliación de 2.595m² de ocupación en planta, que con la posibilidad de un 30% de entreplanta resulta una edificabilidad de 3.373m².

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

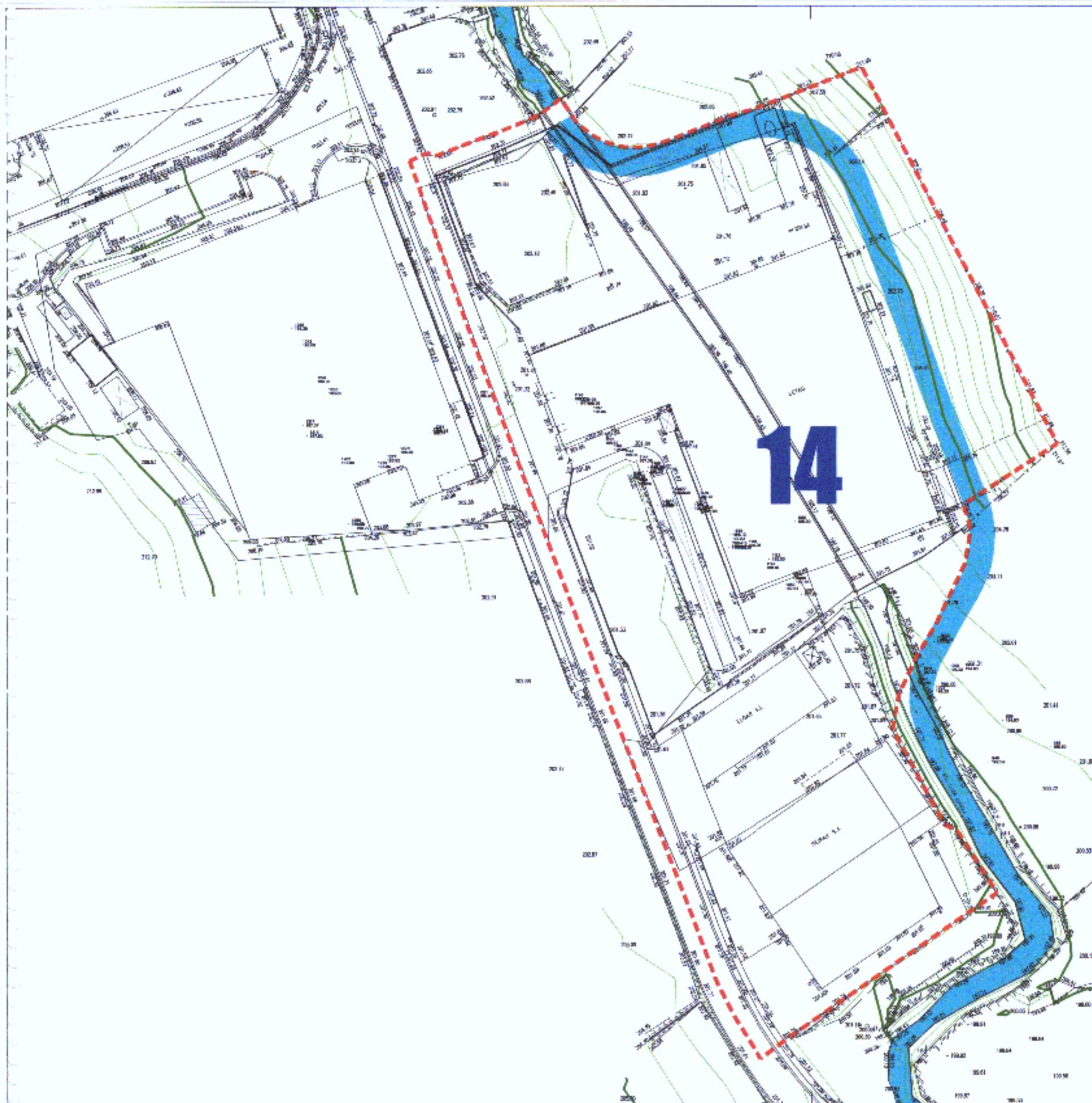
Criterios de diseño

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

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- 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.



 UDALEKONAREN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 ERREKONAREN MUGA
 LIMITE DEL AREA



 Polaketa egon daitezkeen lekuak (HORE)
 Suelos potencialmente contaminados (HORE)

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 Laria

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

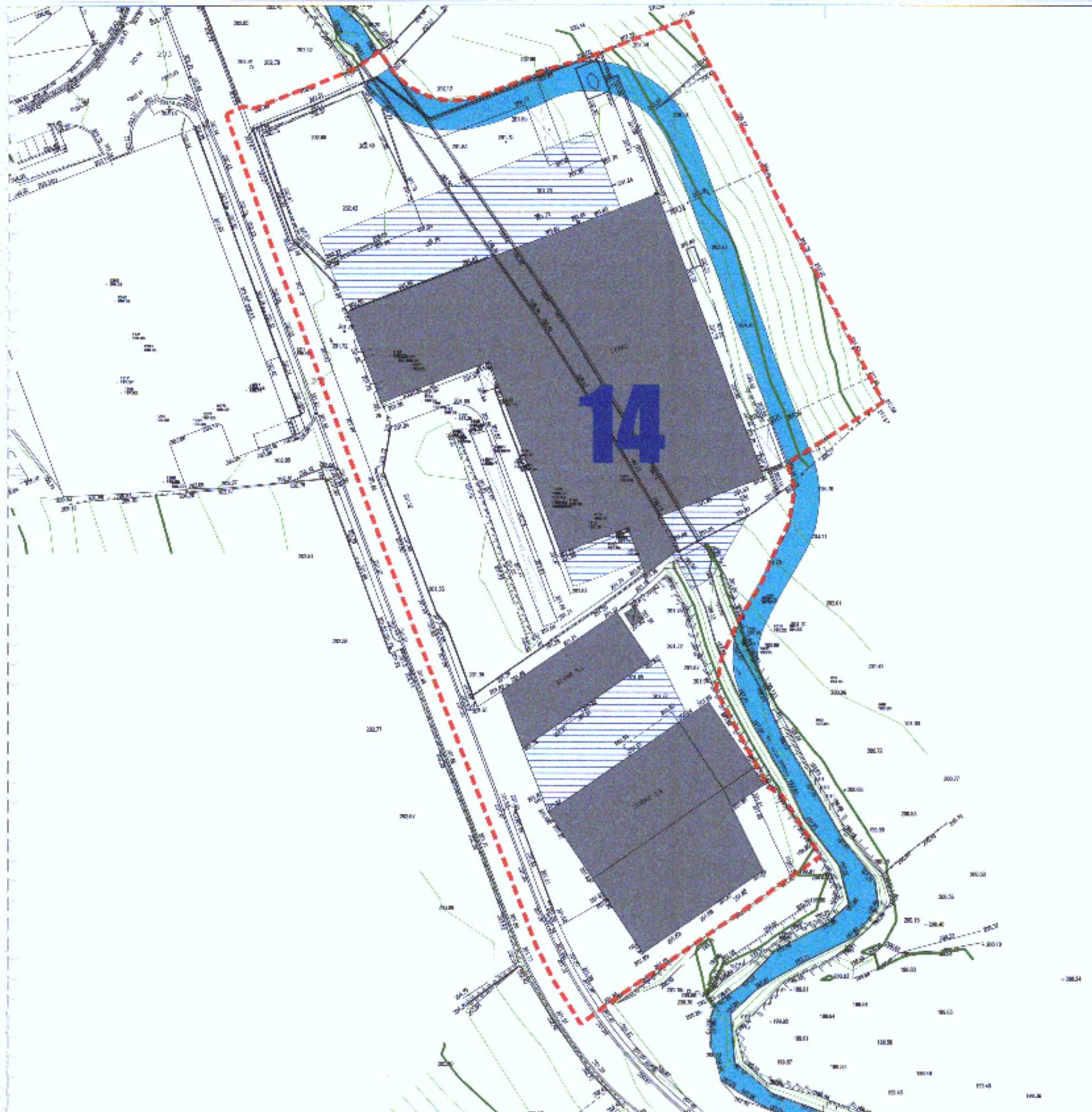
Maidor Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





UDALERRAREN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 UDALERRAREN MUGA BERRIA
 NUEVO LIMITE DEL AREA

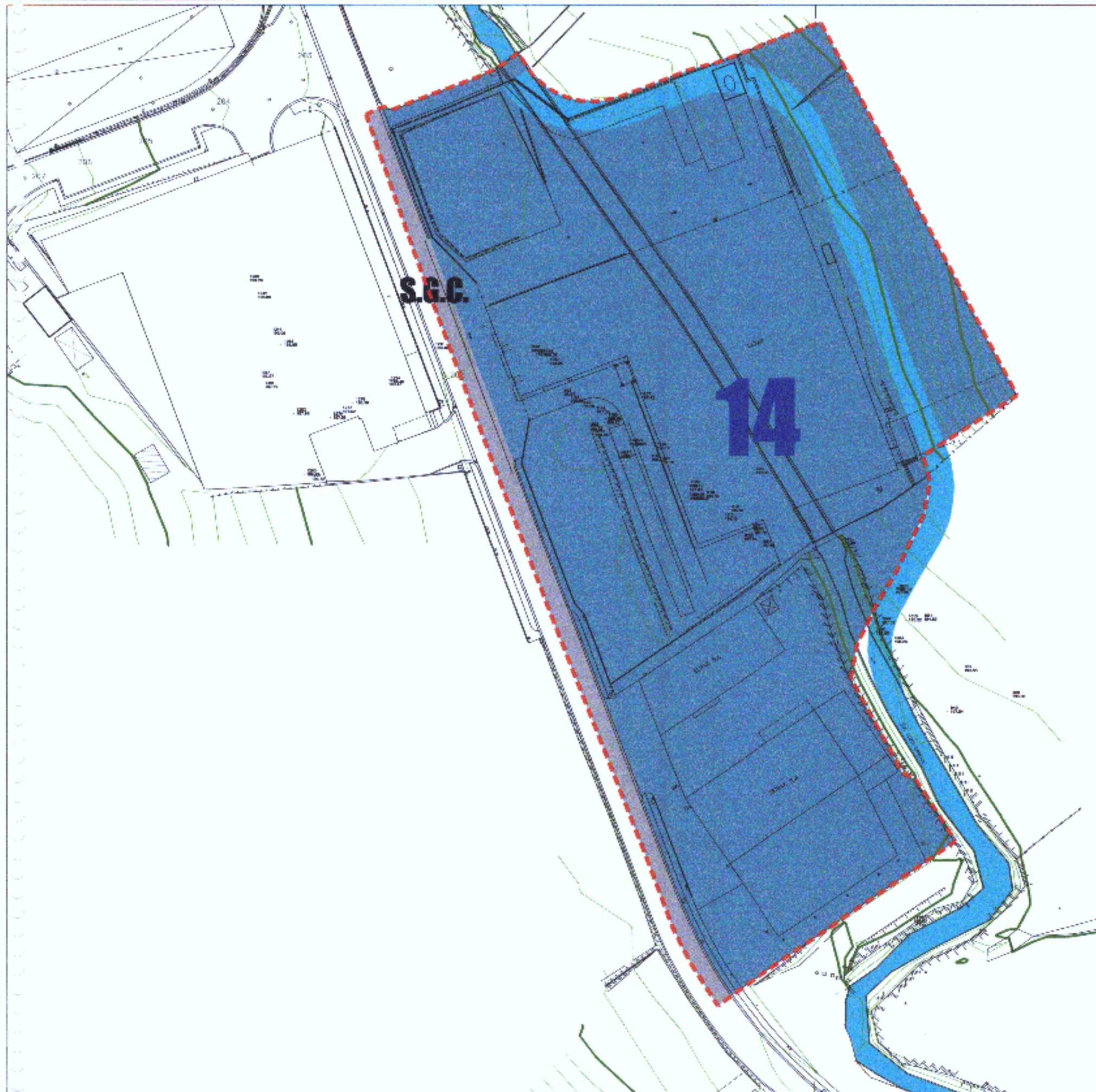
ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
 PLAZATZAREN ETADIO
 DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
 INDUSTRI ERAKUNTZA BERRIA
 NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL

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

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
 Mainer Romo
Abokatua/ Abogado Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.
sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

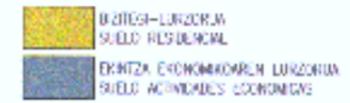




SUELO URBANO
HIRI LURZORUA



SUELO URBANIZABLE
HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA



SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.G.E.

ESPACIOS LIBRES

ESPANENIKAK
EQUIPAMIENTOS

F

S.G.E.L.

OSKORUNAK
ESPACIOS LIBRES

F.1

URDULAK
CAUCES

E.2

OSKORUNAK

S.G.C.

BIDE
VARIU

D.1

BIKORRIA
KIKLISTA

D.2

14 SOSOZABAL



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

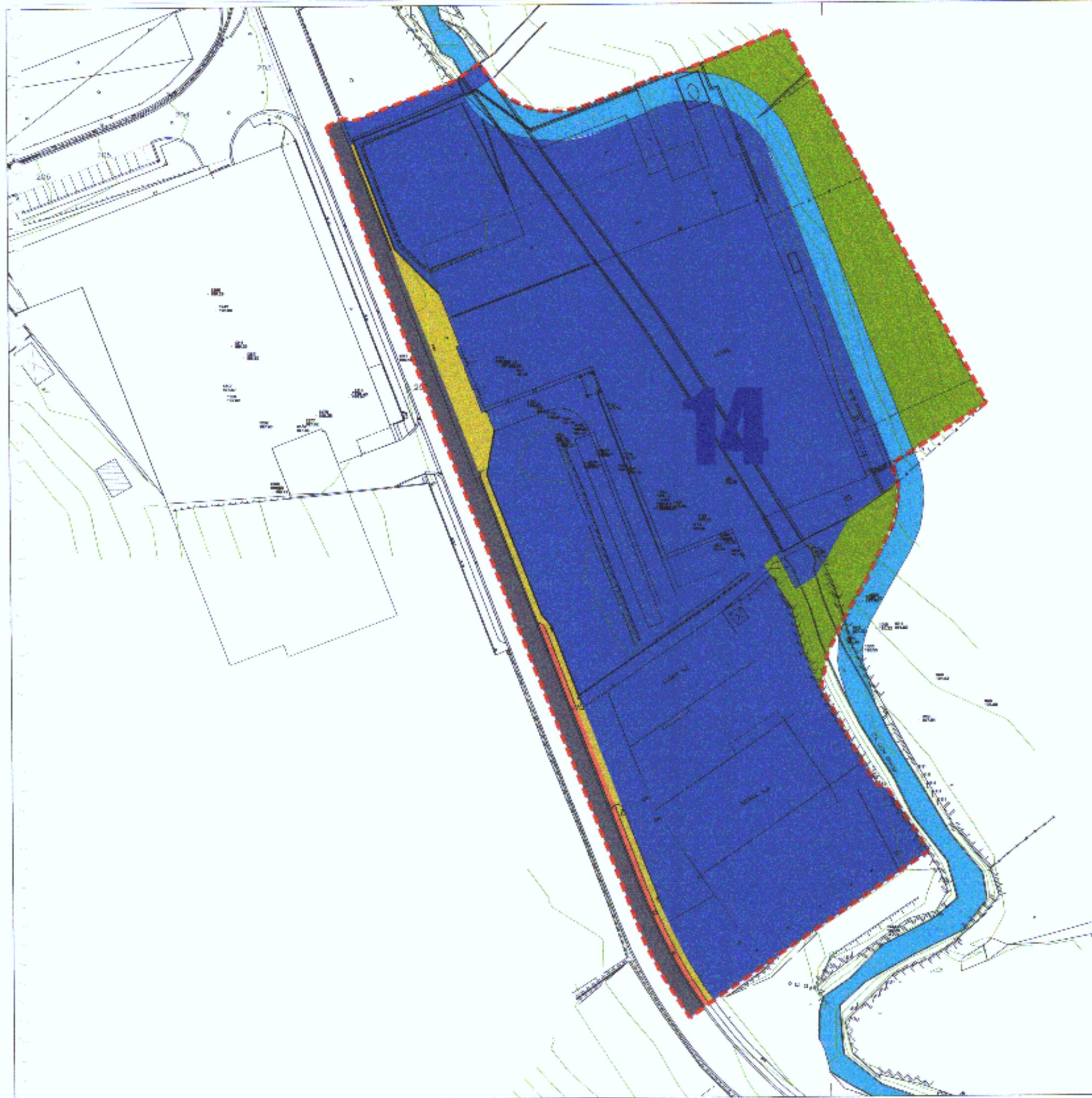
Maider Romo

Abokatsua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- R** BIZITEGI RESIDENCIAL
 - I** INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - F** ERPIKINDU EQUIPAMENTOS
 - LURARIN OINAKO KIMUNTAK SUBERRANEO USO PUBLICO EN SUPERIORE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZAL BIDEAK WAKES PROBINTZIALES
 - B-12** BERTAKO BIDEAK WAKES LOCALES
 - B-16** ERPAULOAK ETA OINEZKORREN IBILBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - B-17** APARKALDUK PARQUEOS DE VEHICULOS
 - B-21** BIKLOKARRAK WAKES CICLISTAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPAZIO LIBRES URBANOS
- E-11** LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOIAK ERREKIAK ARRAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDOAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPAZIOS LIBRES

14 SOSOZABAL



4-Calificación pomenorizada

4-Kalifikazio Xehekatua

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto Hirigintza araudilaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

idazleak/redactoras: Ceila Lana

M^a Josea Moreno

Miren Muñagorri

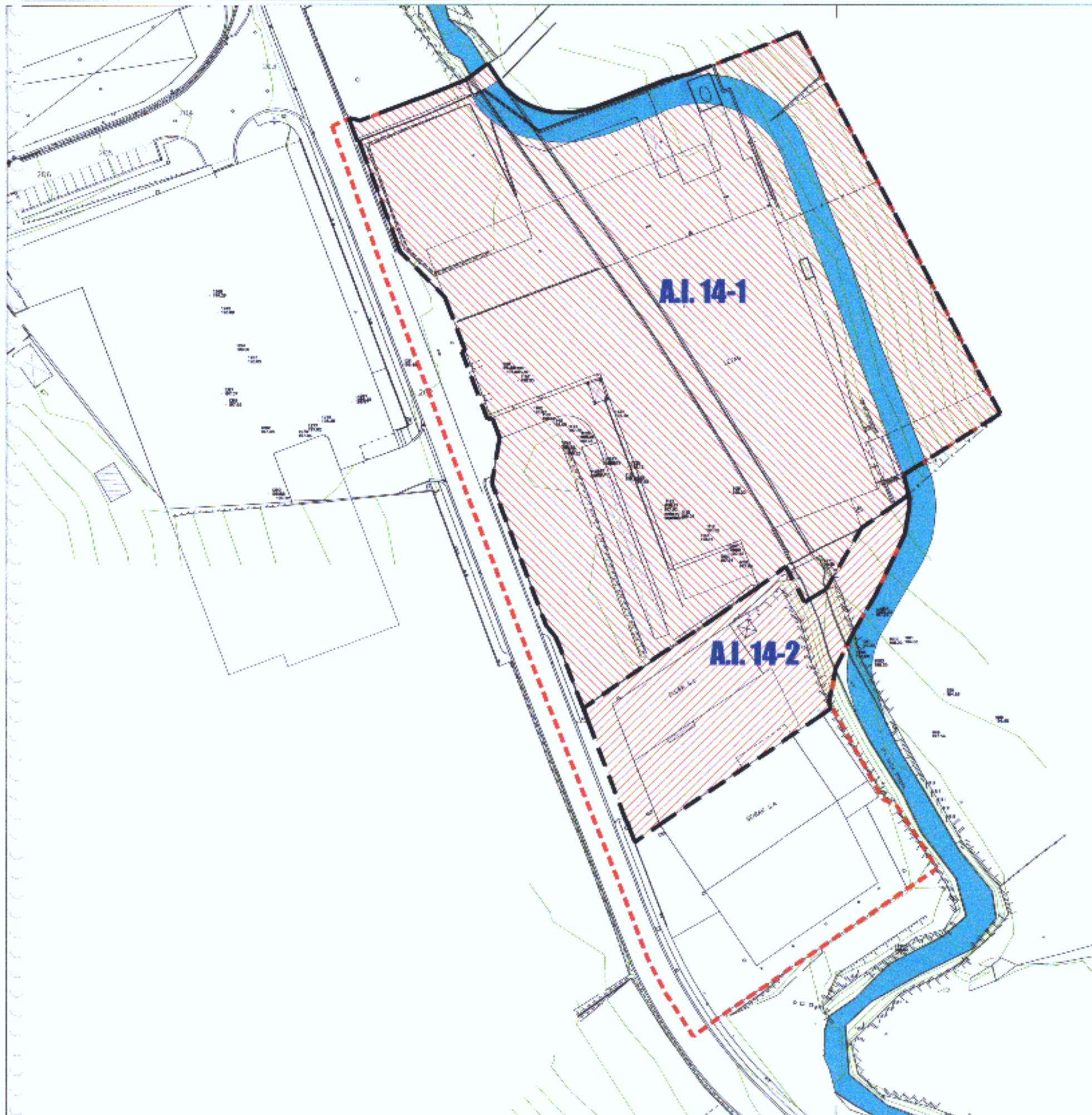
Maidor Romo

Abokatus/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





-  **A.I. 14-1 15.869m²**
-  **A.I. 14-2 2.705m²**

14 SOSOZABAL



5-Condiciones 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^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

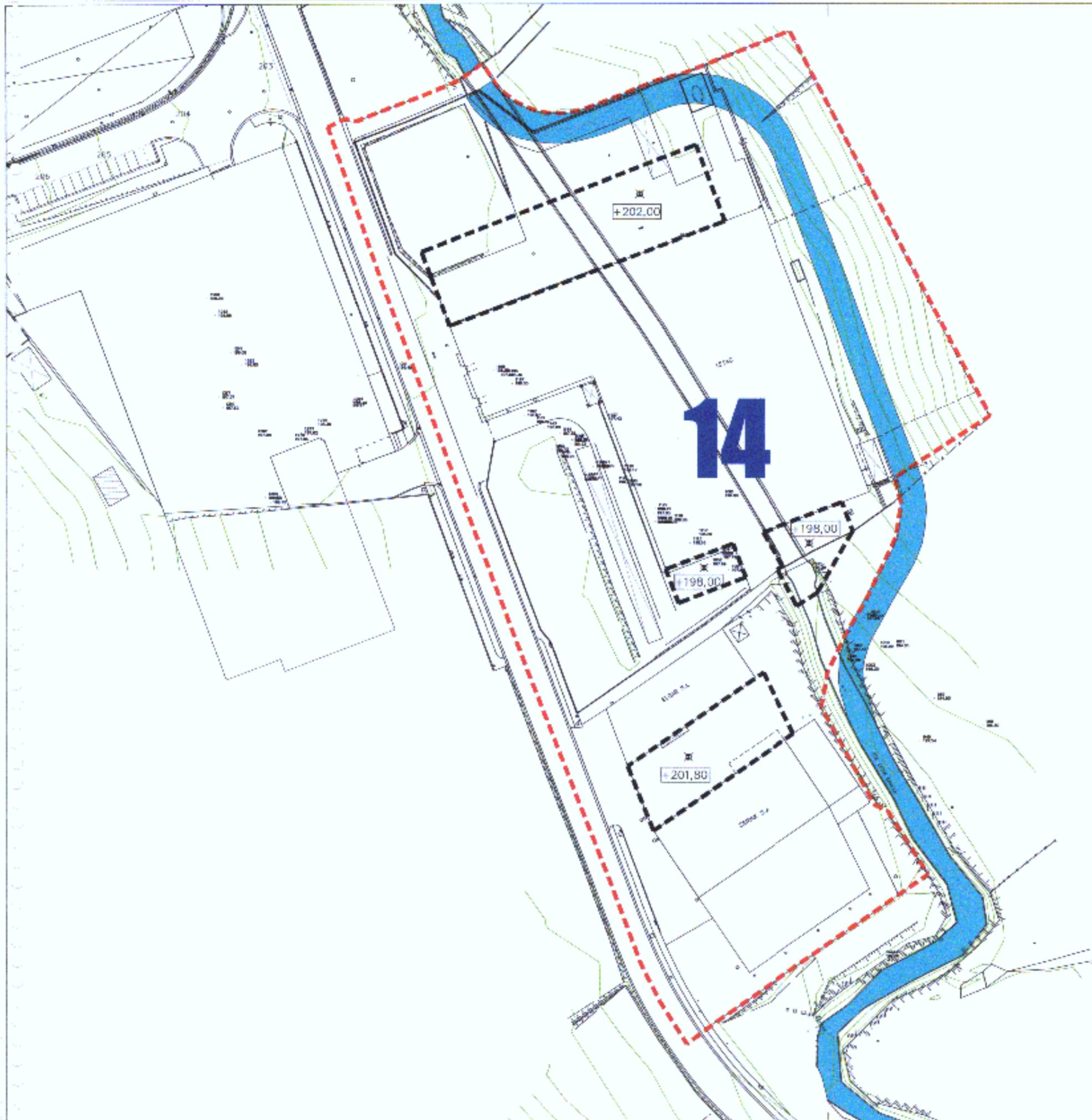
Maidor Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Uñarue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





BEHINGO LERROKADURA
ALINEACION MAXIMA



ORDENAZIOAREN GUTXIKORABEHERRAKO SESTRA
RASANTE ORIENTATIBA DE LA ORDENACION

±194,00

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 arealaren 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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzailea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





**ERAKUNTZA
EDIFICACION**

- BIZITEGI
RESIDENCIAL
- INDUSTRIA
INDUSTRIAL
- EKIPAMEN
EQUIPAMENTOS
- PARCELA PRIVATUA ERABITZENA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZPEAN APARKALEKURAK
APARCAMENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLIKOAN EN SUPERFICIE

**ESPAZKI LIBRE PUBLIKOAN
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- BIDEK
VALES
- APARKALEKURAK
APARCAMENTOS
- BIDEGORRIK
CAMINIL BICI
- LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES
- ESPALDIAK ETA PLAZAK
ACTAS 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^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maider Romo

Abokatua/ Abogado

Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekotur S.L.

sustatzalea/ promotor

ORMAIZTEGIKO UDALA





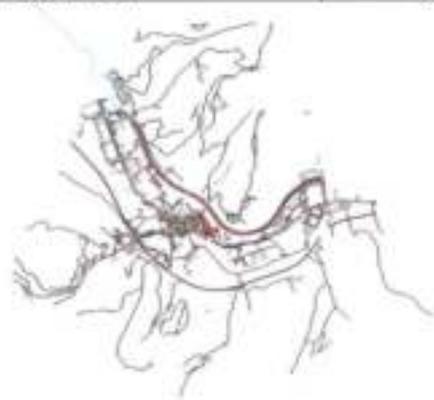
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

15.- "BEHEKO SOROA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	9.624 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	9.624 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES

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.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	9.624 m2.
SUPERFICIE TOTAL		9.624 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
IRIZAR CASCO	TOTAL 9.624 m2.	CONSOLIDACION	4.003	0	4.003
TOTAL	9.624 m2.		4.003	0	4.003
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0.42 m2/m2.	



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

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Consolidación de la edificación existente, que tiene agotadas las posibilidades de ampliación de sus aprovechamientos.

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad y justificando 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.

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

Deberá realizar el saneamiento de fecales en trazado sensiblemente paralelo al río, que recoja las aguas procedentes de las Areas situadas aguas arriba AREA-1 y conectar con el que se realizará aguas abajo en el AREA-8.

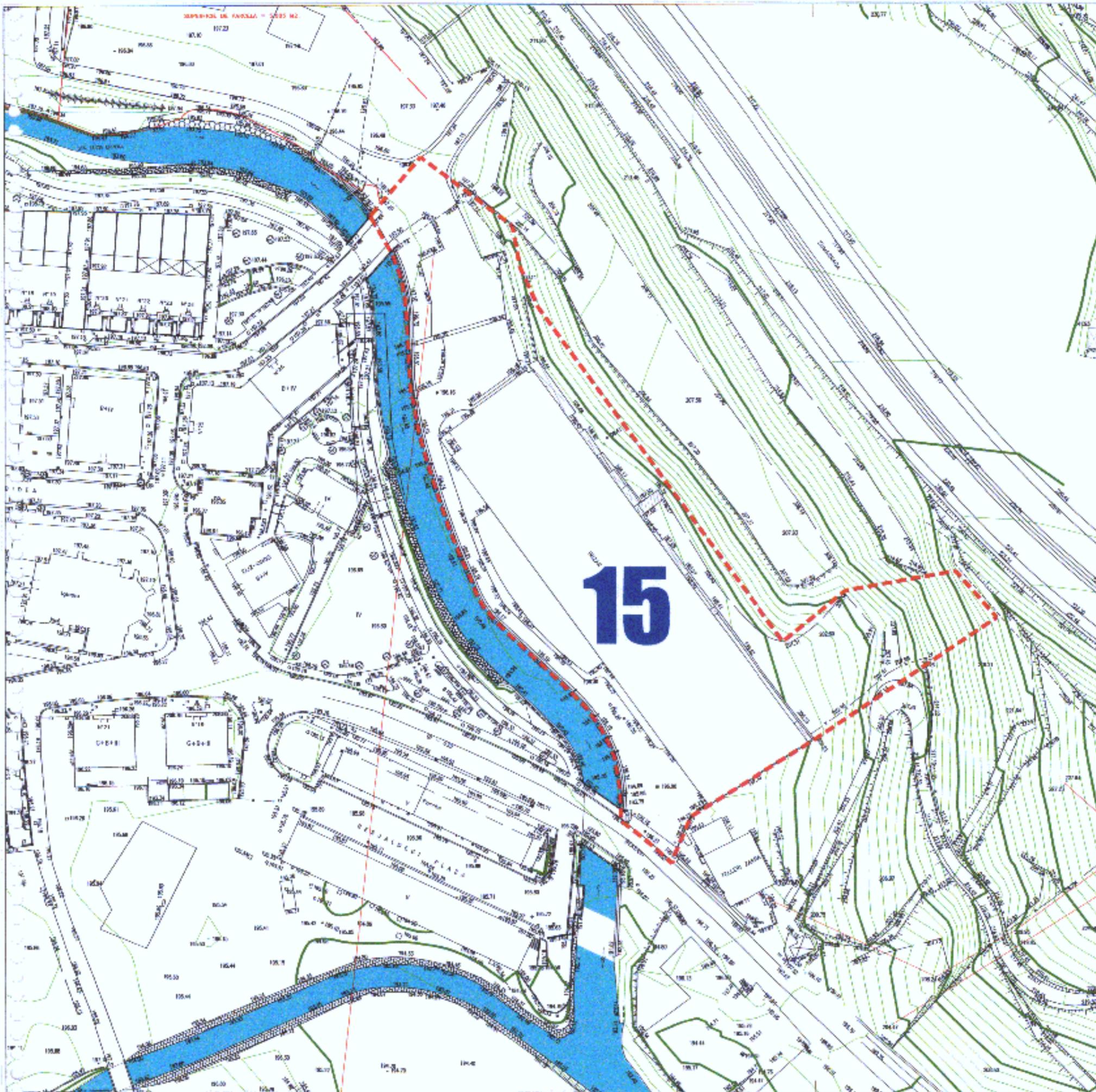
Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

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		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65



UDALERRAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL

EREMURAREN MUGA
LIMITE DEL AREA

Positibo egoi zatiaren lerroak (H00L)
Baxeko polidromea konturak (H00L)



15 BEHEKO SOROA



1-Topografikoa

1-Topográfico

1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspene
Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

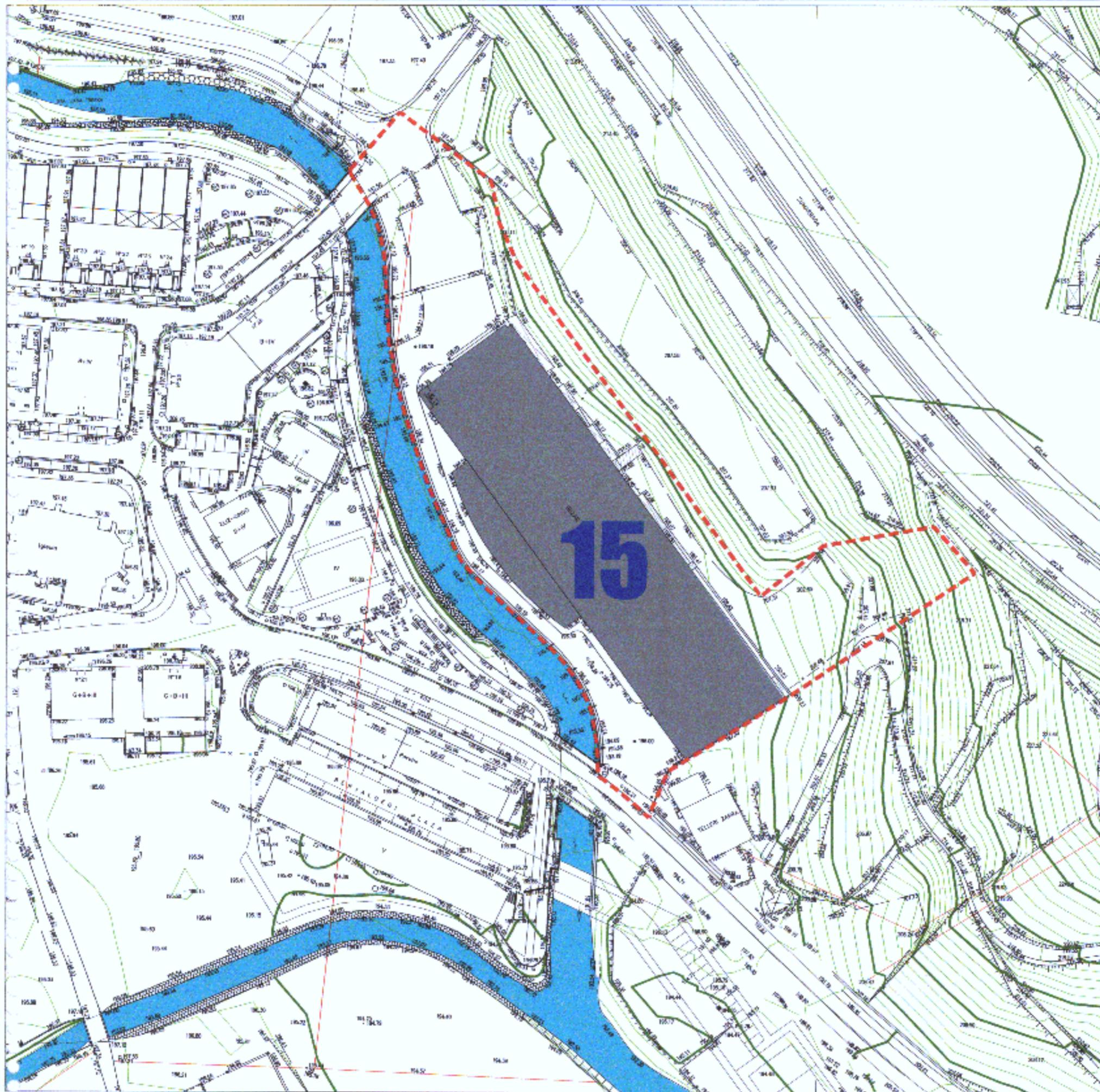
idazleak/redactoras: Celia Lana
M^{re} Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 UDALERRIAREN MUGA
 ERREKLAGAREN MUGA BERRIA
 NUEVO LIMITE DEL AREA

 ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
 PLAZANTZAREN ERATUAK
 DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
 INDUSTRI ERATUAK BERRIA
 NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL

15 BEHEKO SOROA

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
 Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
 APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

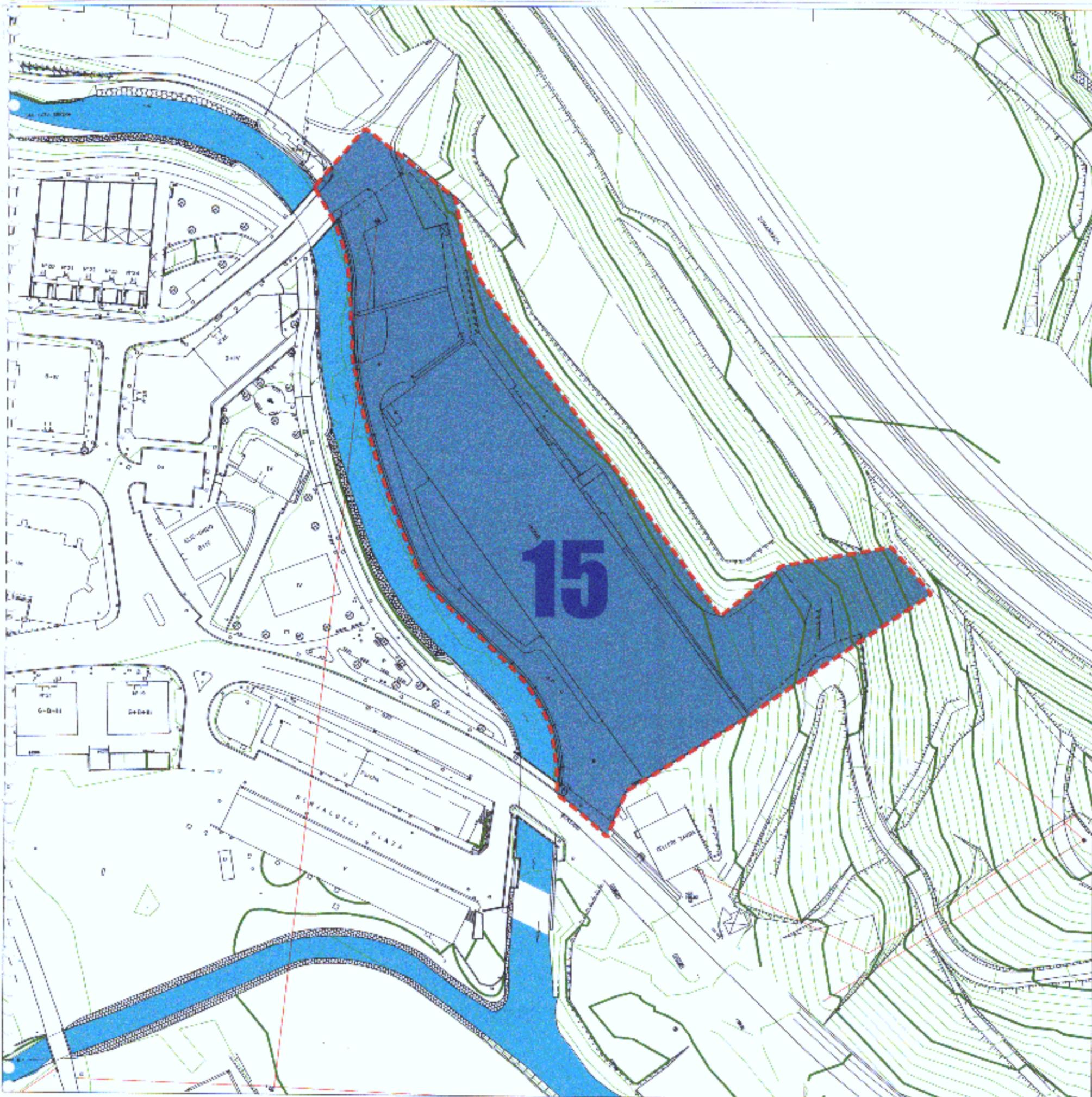
idazleak/redactoras: Celia Lana
 M^o Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	BIGITZI LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	UNITZA EKONOMIKAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

S.G.E. ESPACIOS LIBRES	ESPANILDUAK EQUIVALENTES	F
S.G.E.L.	BERDELUAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	UBIDEAK CALCES	E.2
S.G.C.	BOE WAGO	D.1
	URLEGIEN OCULTIA	D.2

15 BEHEKO SOROA

3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

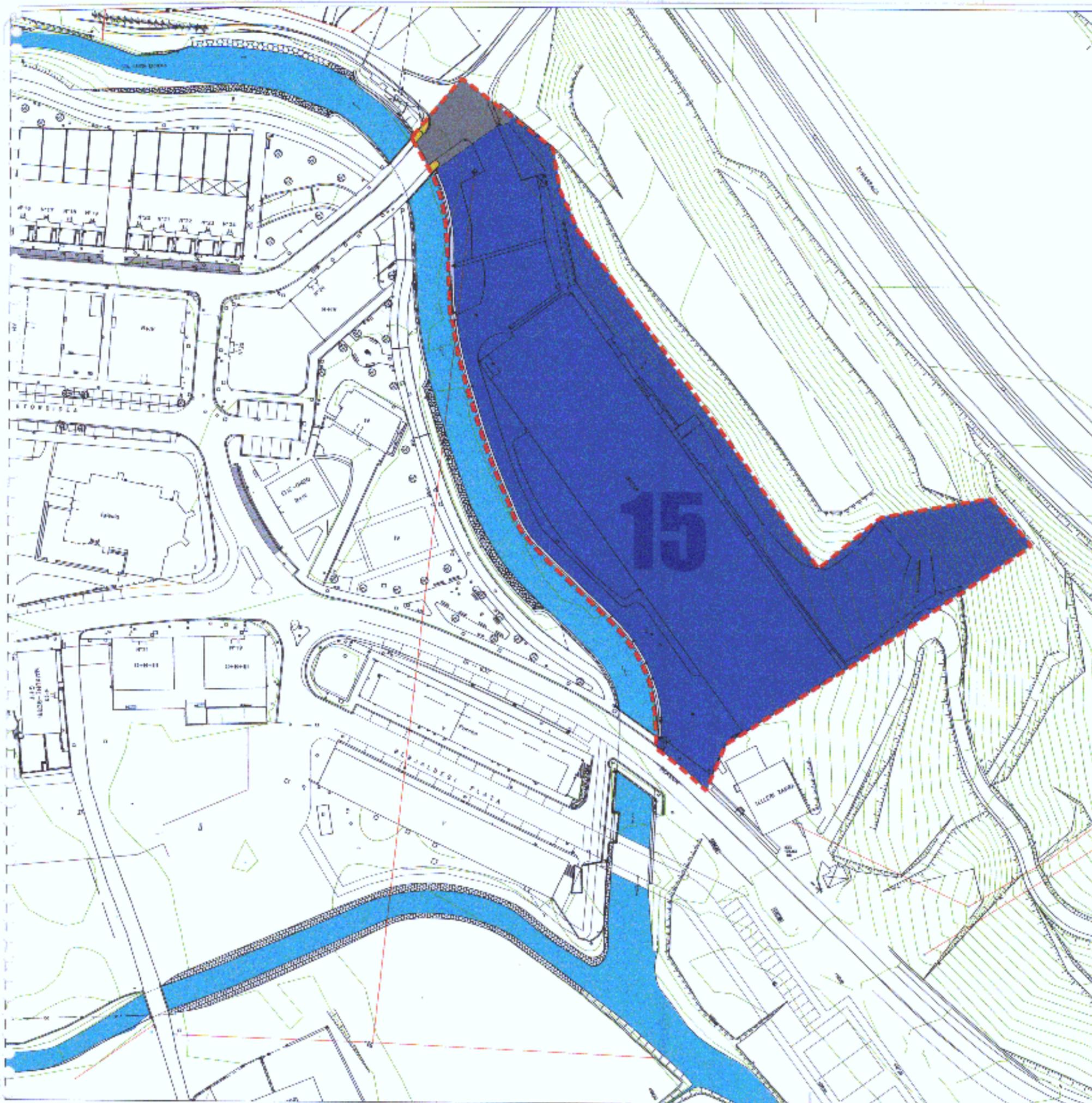
1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/ fase	BEHIN BEHINEKO OMARPENA <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
Abokaturia/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- A** ROTEA RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - F** ENFAMENDU EQUIPAMENTOS
 - LURAZKO ARABAKU/IRUK: APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZIAL BIDEAK VALES PROVINCIALES
 - B-12** BOTOIMO BIDEAK VALES LOCALES
 - B-16** ESPALDIAK ETA GINEZKOEN IBILBIDEAK ACERIAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - B-17** ANINHALLURIK PARCELAS DE GANAE
 - B-21** BULGOTZIKAK VAS CICLISTAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE ESPAZIO LIBRE URBANO
- E-11** LURAZKOAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS GROMUK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

15 BEHEKO SOROA



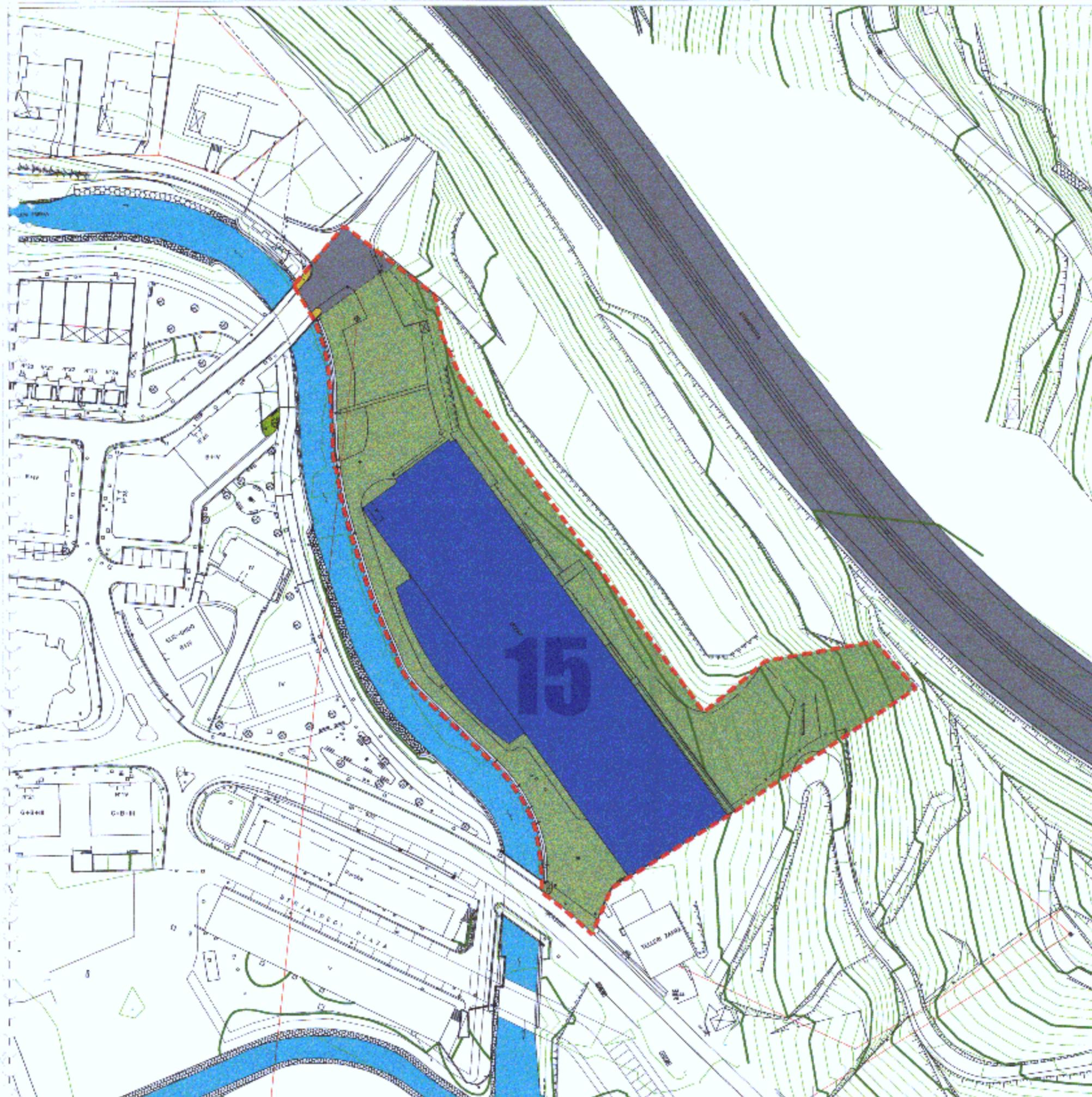
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

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
	<i>APROBACIÓN PROVISIONAL</i>
data/fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/versión	1
idazleak /redactores:	Celia Lana M ^a Jose Moreno Miren Muriagorri Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unzueta
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





**FRAKTINTZA
EDIFICACION**

- EDIFIZIO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA INDUSTRIAL
- EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS
- PARZELA PRIVATUA EDIFICAZIENA, PARZELA PRIVATUA NO EDIFICAZIENA
- LURAZPIKO APARKALEKUA, APARKAMENTSU SUTERRANUEKO, USO PUBLIKO EN SUPERFIZIE

**ESPAZIO LIBRE PUBLIKO
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- BIDEAK VIALDES
- APARKALEKUA, APARKAMENTSU
- DULGORRIKUA, GAZTEL BIKI
- LORTEGIAK ETA PARKEAK, PARQUES Y JARDINES
- ESPAZIOK ETA PLAZAK, ACERAS Y PLAZAS

15 BEHEKO SOROA



5-Antolamendu orokorra

5-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^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA



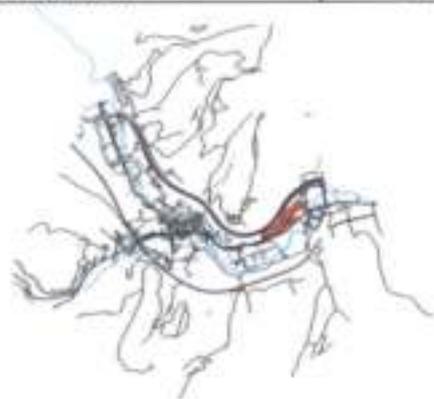


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA **16.- "IGARA"**

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	29.894 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	29.894 m2.



ZONIFICACION GLOBAL		
SISTEMAS GENERALES		
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.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	29.894 m2.
SUPERFICIE TOTAL		29.894 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
IGARA	MOD. DE LIMITES m2.	REGENERACION	6.665	5.365	12.040
TOTAL	29.894 m2.		6.665	5.365	12.040
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION			0,40 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 parcial de las edificaciones industriales existentes, posibilitándose ampliaciones y nuevas instalaciones, manteniéndose el aprovechamiento de 0.40 m²/m² sobre parcela privada.

Reordenación del tráfico y de los accesos desde la GI-2632, unificándose en un único punto la conexión con esta carretera, mediante un acceso adecuado y creación de un vial interno de servicio, que, a su vez, de acceso al Area 6.

Reurbanización general del área y señalamiento de un mínimo de aparcamientos.

• **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Proyecto de Urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

• **Sistema de Actuación: Cooperación.**

• **Condiciones de la edificación**

Ocupación máxima de las ampliaciones en planta de 5.365 m², correspondiente a un porcentaje del 40% de la superficie privada del sector.

Se admite la posibilidad de entreplantas, en la edificación propiamente industrial, del 30% de la ocupación en planta. Resulta una edificabilidad de 6.974,50m².

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 uso:**

El uso global del Area es el industrial, admitiéndose las industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría, y usos terciarios comerciales y de oficina.

• **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. 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.

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

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

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		Índices 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 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.

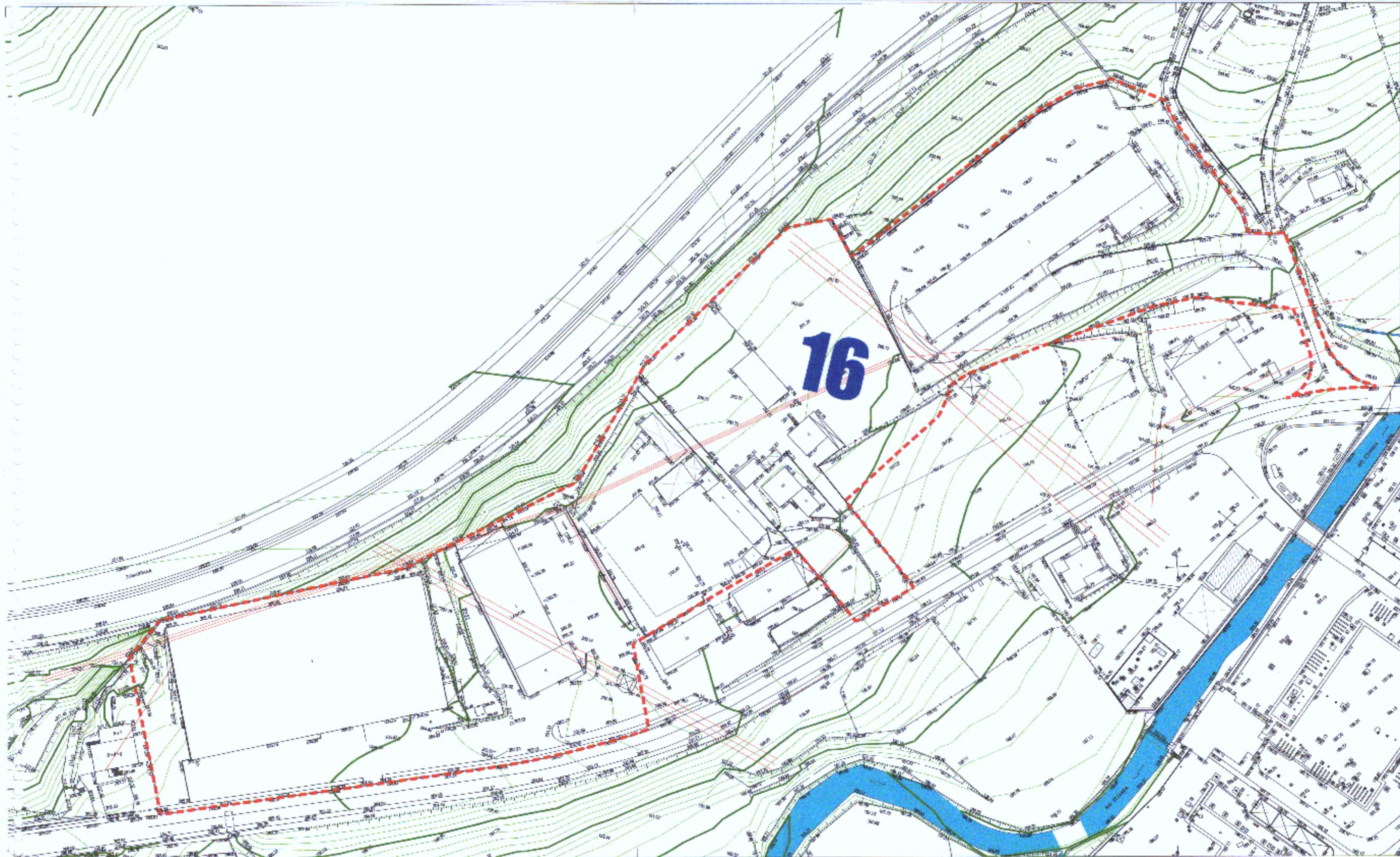
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.



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

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.



 DUNLARRAREN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 ORDENAREN MUGA
 LIMITE DEL AREA



 Posatuta egon daitezkeen lantzerak (IK6E)
 Suelo adosatuaren zantzarantz (IK7C)

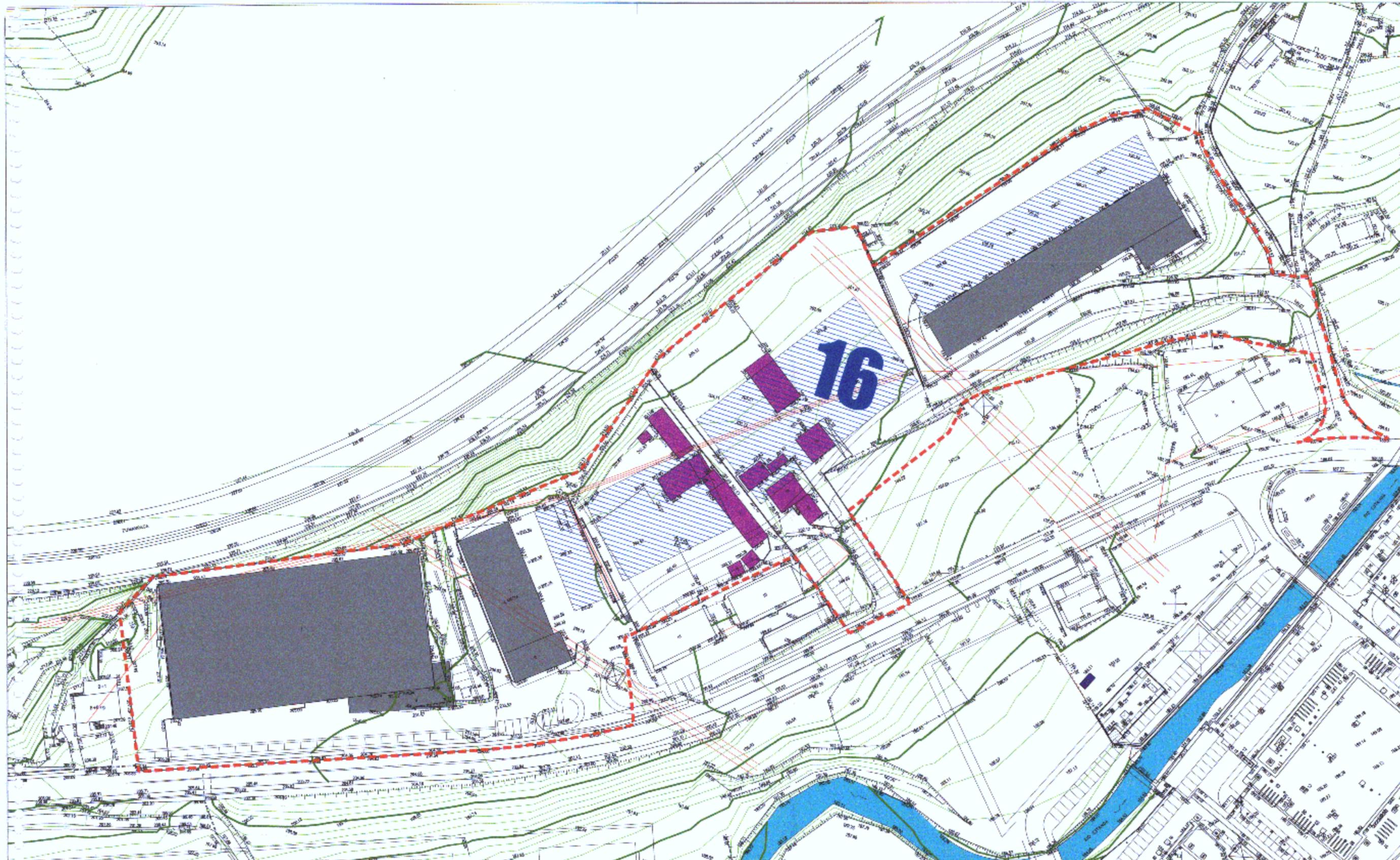
16 IGARA
1-Topografikoa
 1-Topográfico
 1/1000



ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hirigintza araudaren 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	Ekotur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- UDARRAREN MUGA
LINTE MUNICIPAL
- ERREKAREN MUGA BERRIA
NUEVO LINTE DEL AREA
- ANTOLAMENDUTIK KANPOTIK DERRIBURUTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLANITZARENKIN EZAZOAK
DESCONFORME CON EL PLANIMANTO
- INDUSTRIA DERRIBURUTZAK BERRIA
NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL

16 IGARA



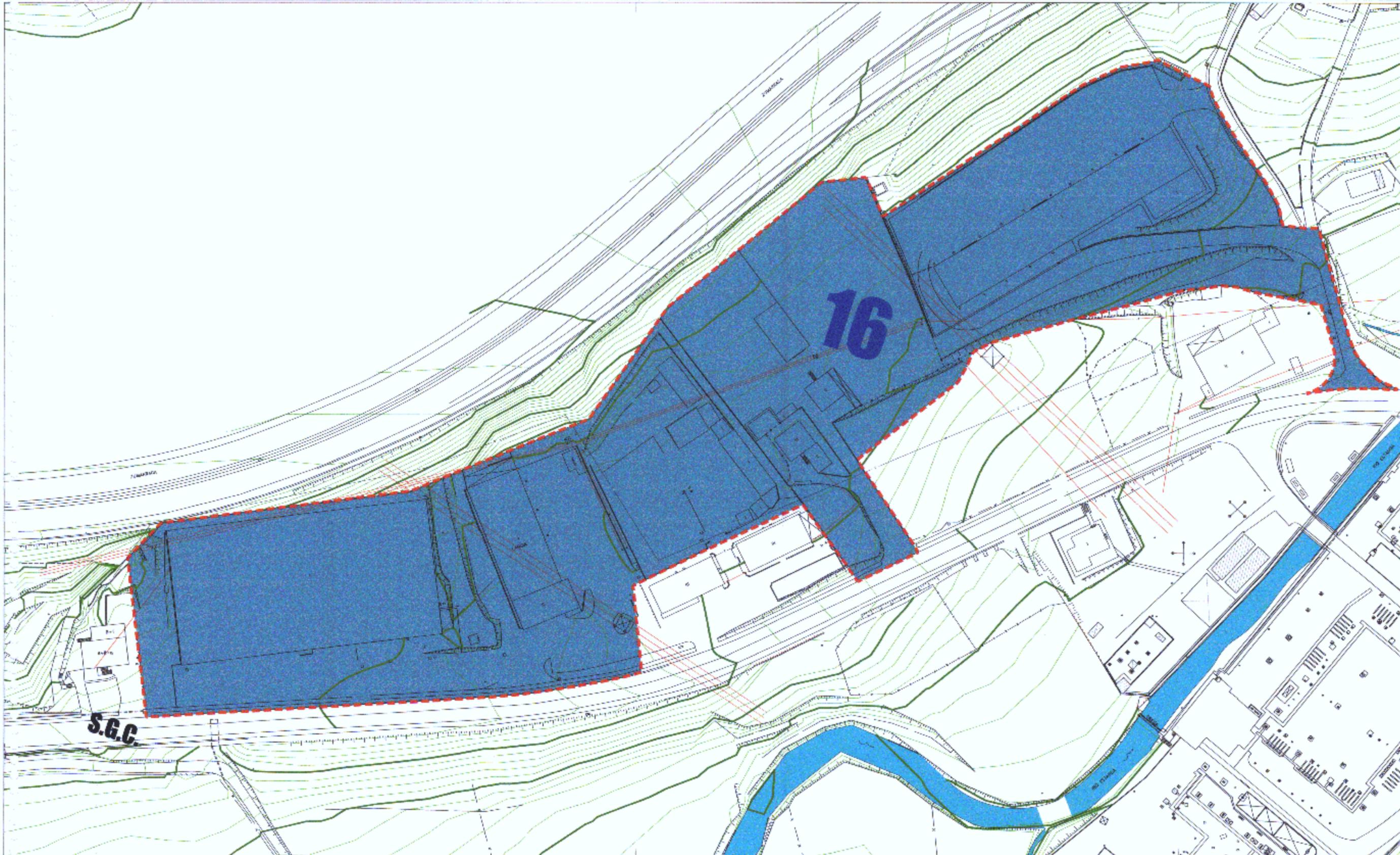
2-Gainjarria
Antolaketaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/ fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA <i>APROBACIÓN PROVISIONAL</i>
data/ fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertaldea/ 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





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

	ESPACIOS LIBRES	ESPANCIÓNEK EQUIPAMENTOS	F
	BUILDUNAK ESPACIOS LIBRES	UBIDEAK CAUCES	E.1 E.2
	COMUNICACIONES	BOC VIALD	D.1
		BIDLOKHA CULSTIA	D.2

16 IGARA



3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

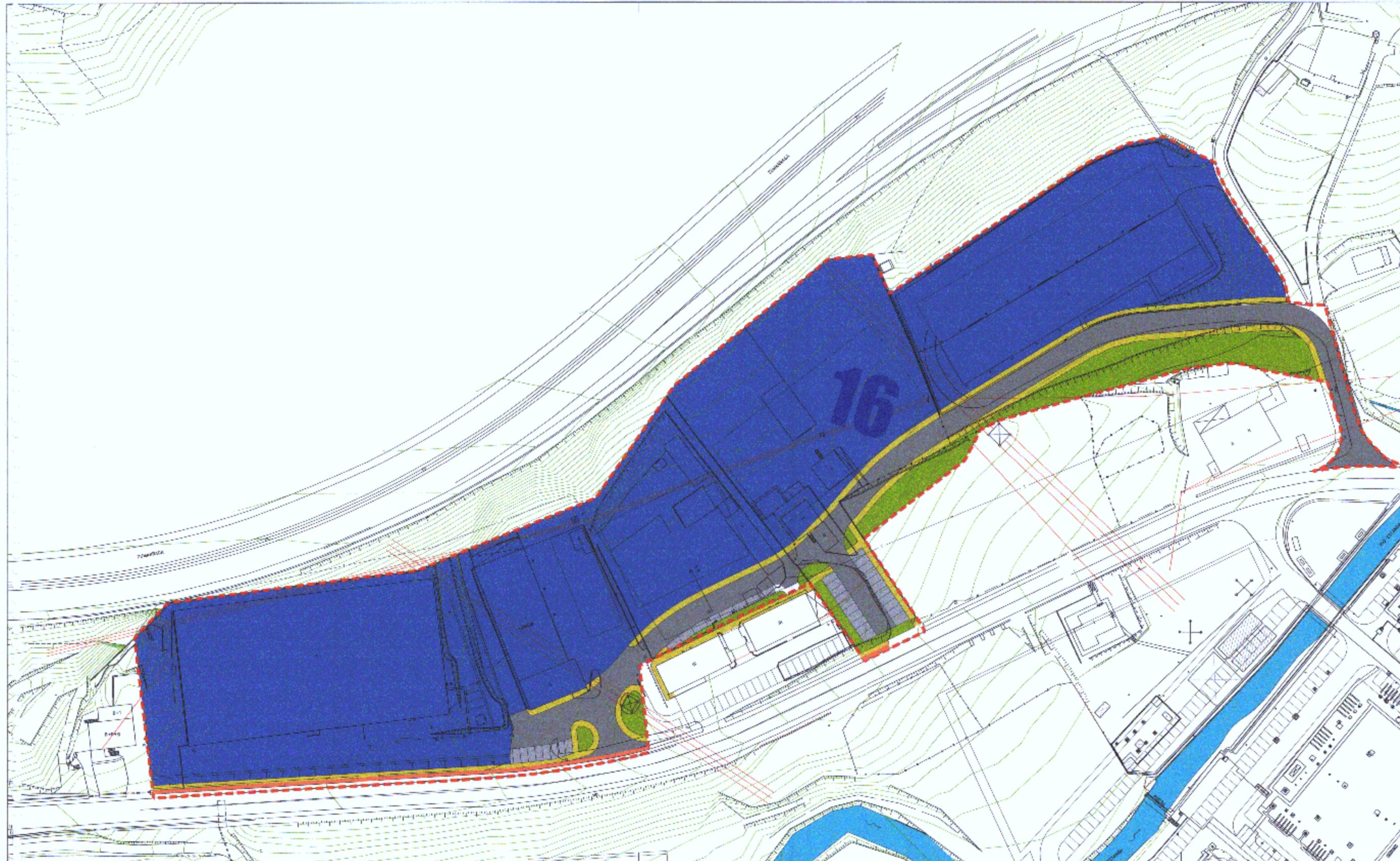
1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Rorro
Abokatua/ Abogado	Andoni Unzué
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA**
EXPLICACION
- A** BIZITEGI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA
 - F** FORTANAZIO LORURMENTU
 - LURAZTAN KANAKAZIAK: APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUZTANDE
- E-1** ESPAZIO LIBRE URBANOA
ESPAZIO LIBRE URBANOS
- E-11** LORATZAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** AZALAS EREMIKAK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALONAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES
- B** SISTEMA DE COMUNICACIONES
- B-11** PROBINTZIAL BIDEAK VALES PROVINCIALES
 - B-12** BERTAKO BIDEAK VALES LOCALES
 - B-13** ESPALONAK ETA BIDEZIBEN BILBOZAK AZALAS Y BIDEZIBEN PROVINCIALES
 - B-17** APARKALEKURAK PARCELAS DE GARAJE
 - B-21** BIDEZIBENAK PASADIZOAK

16 IGARA

4-Calificación pormenorizada

4-Kalifikazio Xehekatua

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto Hirigintza araudiararen berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertaioa/version 1

idazleak/redactoras: Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

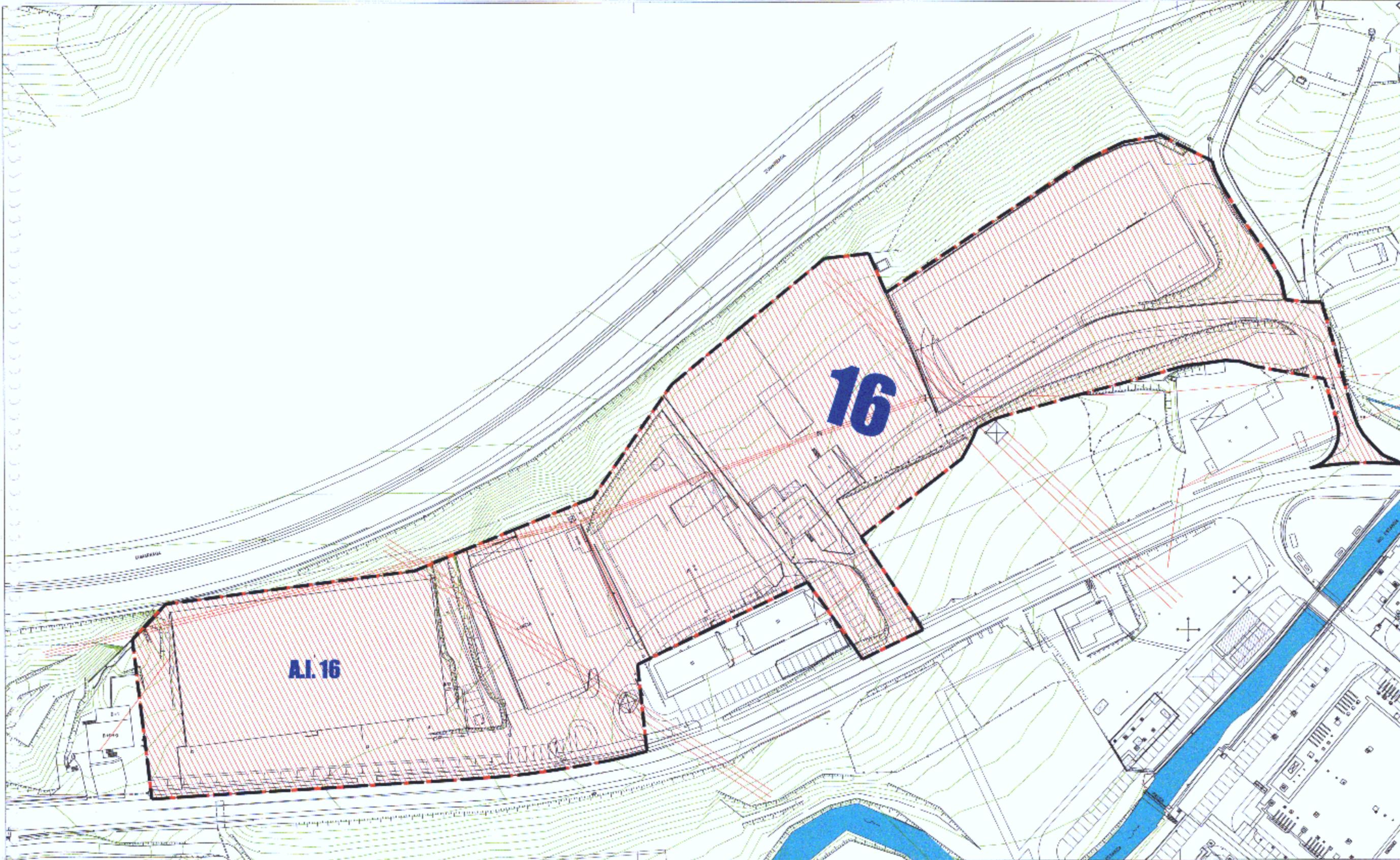
Maidier Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

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

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 **A.I. 16 29.894m²**

16 IGARA



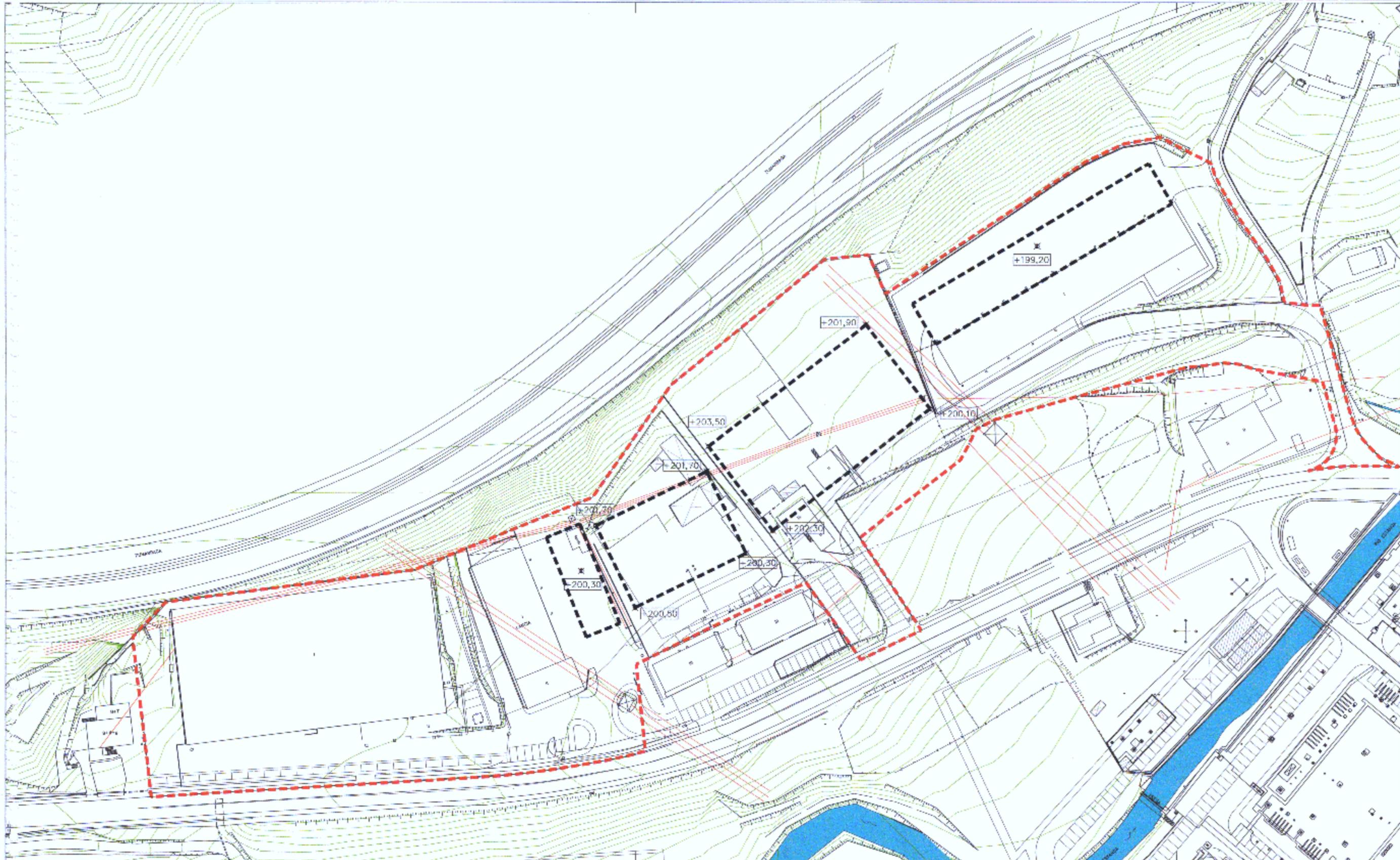
5-Condición de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritze baldintzak
 1/1000

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 Josee Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Uhanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





BEHIN BEHINEKO ONARPENA
ALINEACIÓN MÁXIMA



ORDENAZIAREN GUTXIGORABEERAKO SESTRAK
RASANTE DIENTATNA DE LA ORDENACION

16 IGARA

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



ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto Hirigintza araudieren berrikuspena
Revisión de planeamiento

fasea/ fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

data/ fecha 2010ko urria/ octubre de 2010

bertsioa/ versión 1

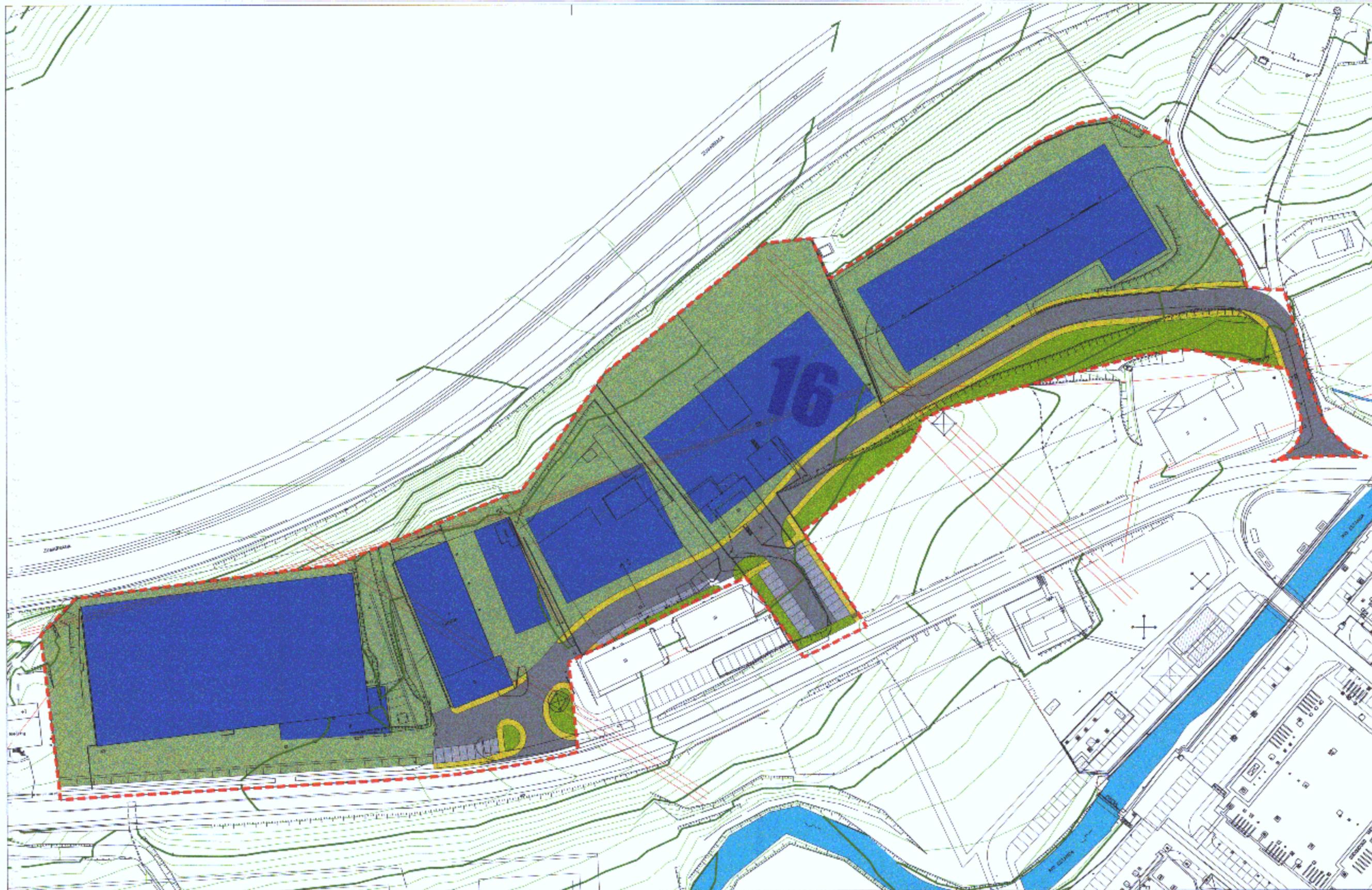
idazleak/ redactoras: Celia Lana
M^a Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maidier Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

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

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKUNTZA
EDIFICACION

- BIZITZU
RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- EKIPAMEN
EQUIPAMENTOS
- PARCELA PRIVATU ERABILTZU
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURZORRIK APARKALEKUM
APARCAMENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

ESPAZIO LIBRE PUBLICO
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- BIDEAK
VIALES
- APARKALOKUAK
APARCAMENTOS
- BIDEORRIK
CARREteras
- LURATEGIAK ETA PARKEAK
PARKES Y JARDINES
- ESPALDIAK ETA PLAZAK
ACTIVAS Y PLAZAS

16 IGARA

7-Antolamendu orokorra
7-Ordenación general
1/1000



ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto	Hiritzintza araudiararen 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 Maidor Rorro
Abokatsua/ Abogado	Andoni Unanue
Ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





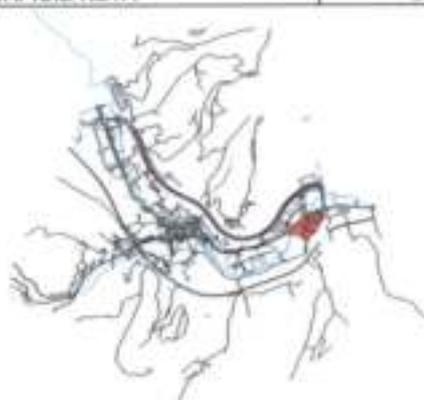
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

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.	



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.

Las actuales instalaciones de fibra óptica 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 (Irri 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 Área 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 Área, 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 Área.

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 Área, 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 Área 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 CORRECTORA 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	Índices 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:

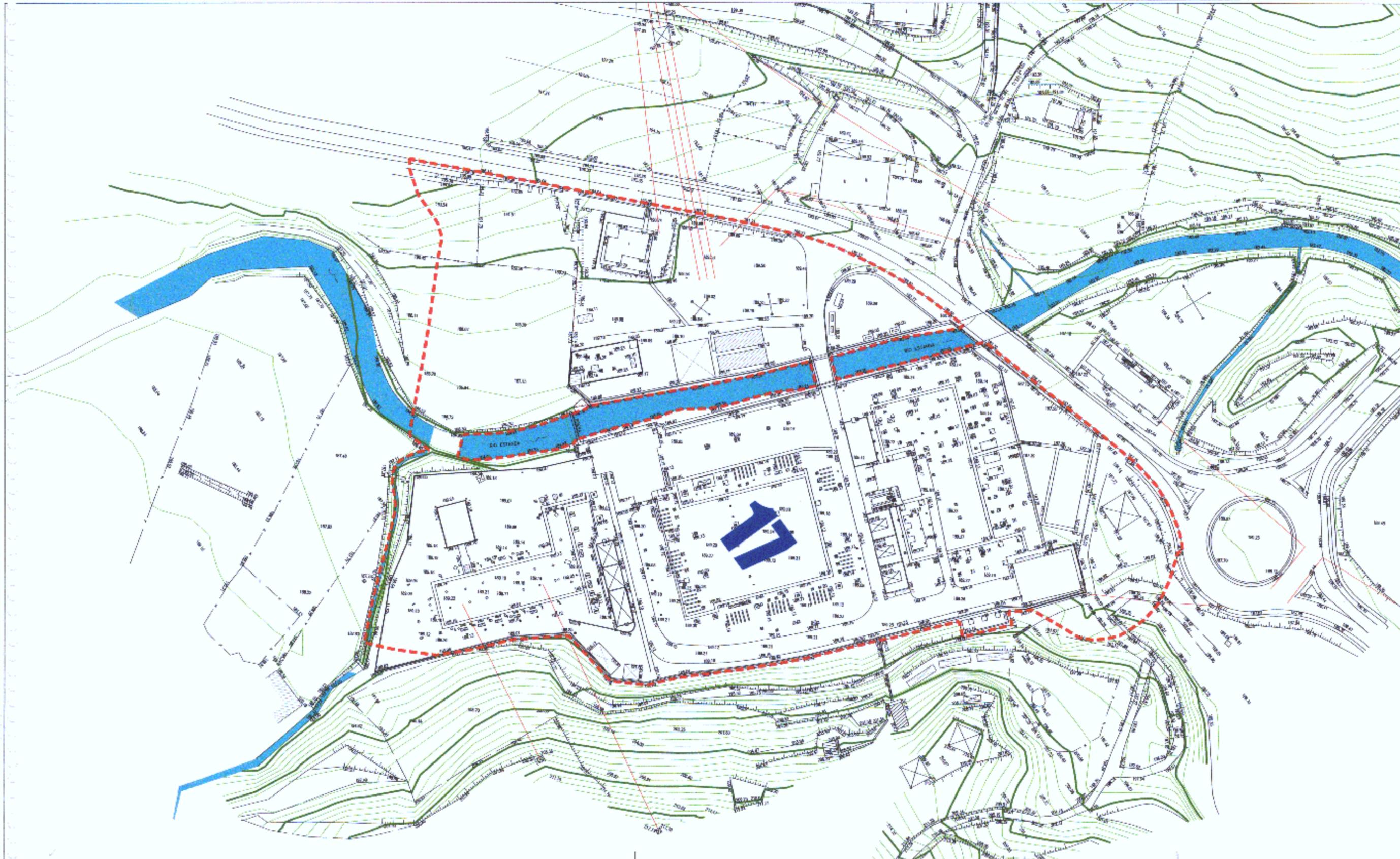
la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río 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.



 HIRIARRAREN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 ERREKIBAREN MUGA
 LIMITE DEL AREA



 Pasaia eta inguruko herriak (HRR)
 Suelo potencialmente contaminado (HRR)

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/lase

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/ fecha

2010ko urria/ octubre de 2010

bertsioa/ versión

1

idazleak/ redactoras:

Celia Lana
 M^o Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo

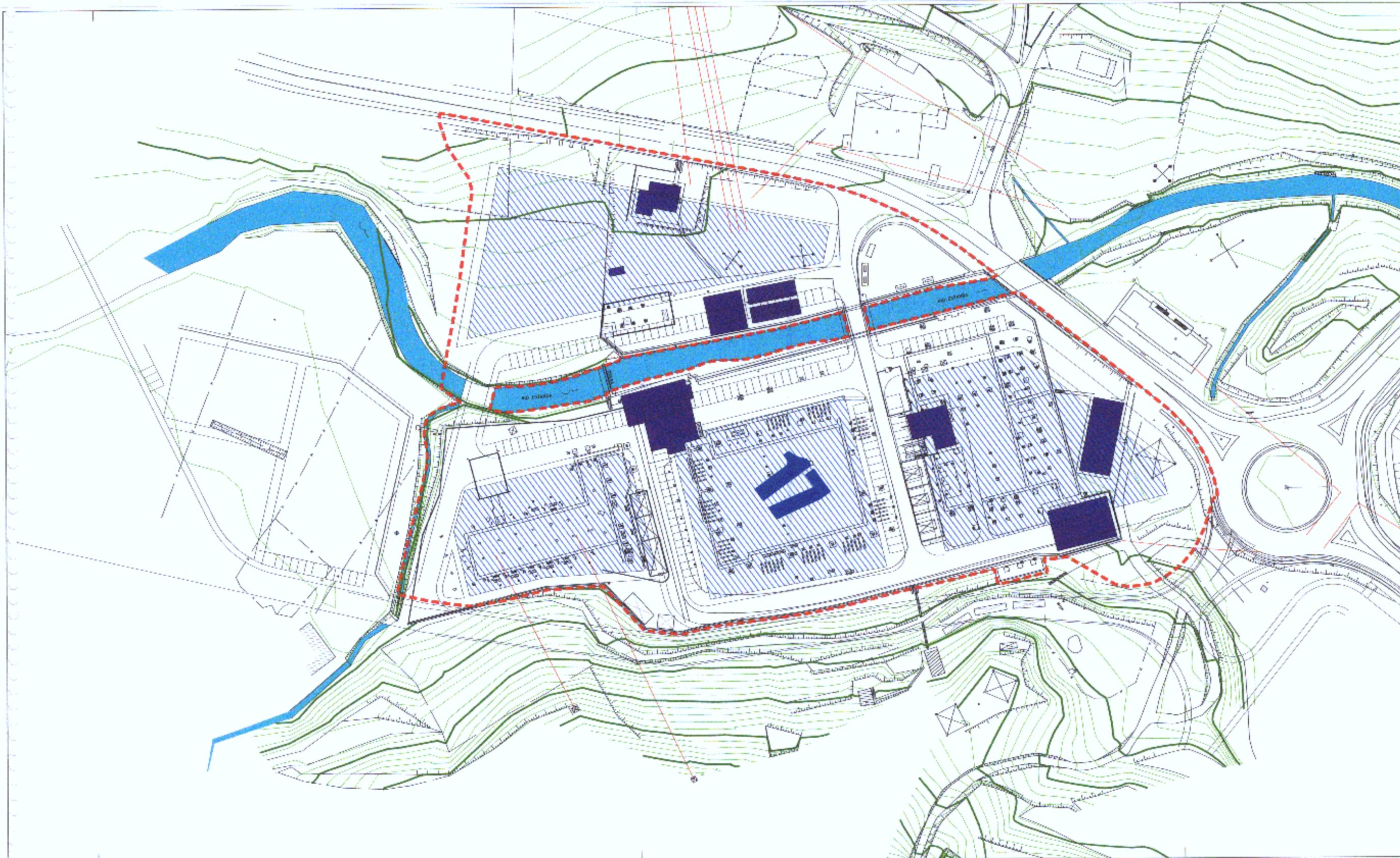
Abokatuak/ Abogado

Andoni Unzueta

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

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- UDALERRIAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- ERREKULAREN MUGA BERRIA
NUPYO LIMITE DEL AREA
- ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLANIZTARTARIN EZADOS
DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
- BIZITEGI ERAKUNTZA BERRIA
NUPYO CONFIGURACION RESIDENCIAL

17 UGARTE



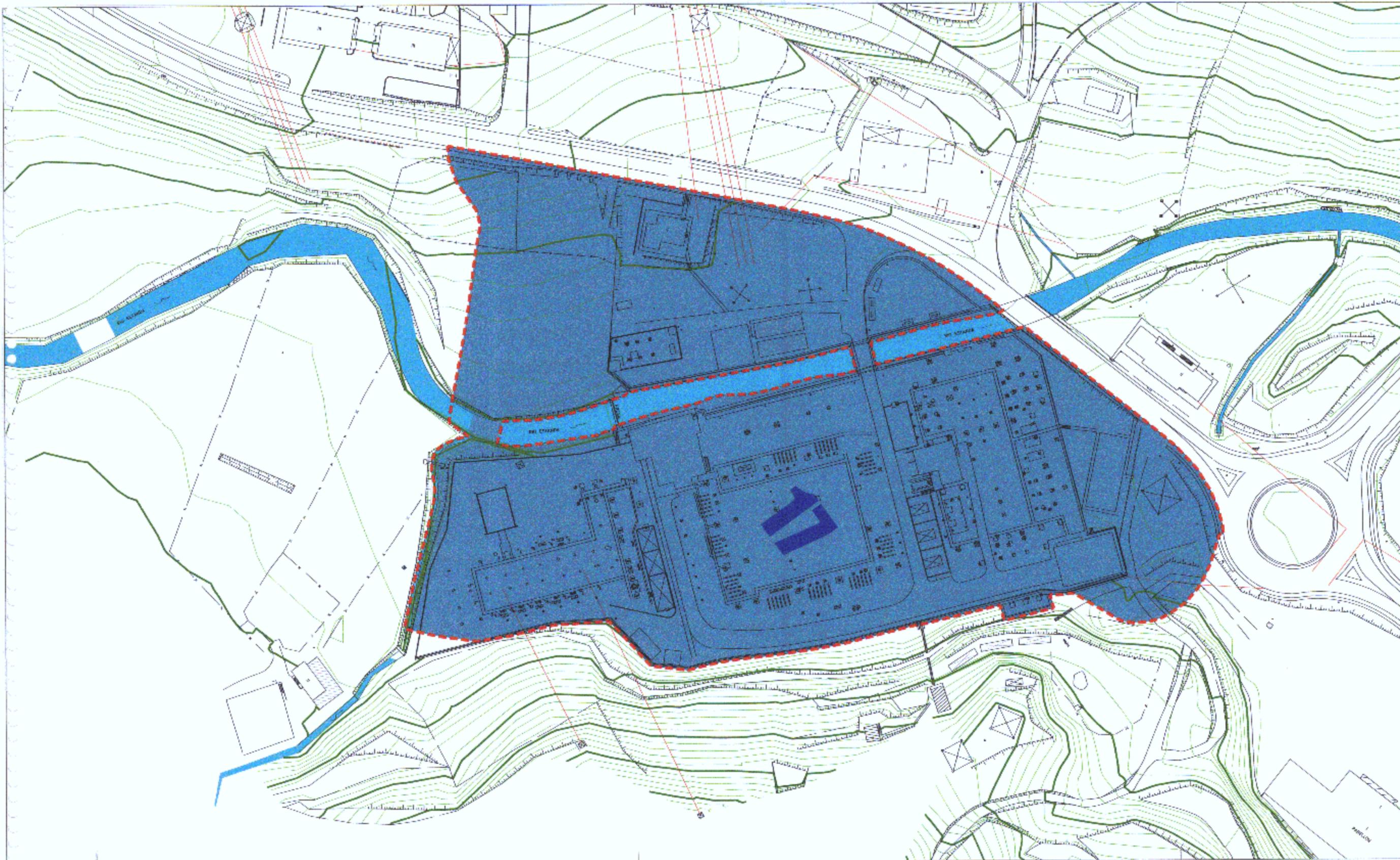
2-Gainjarria
Antolaketa kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

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
Abokatua/ Abogado	Andoni Uhanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzaillea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	BIZITEGI-LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	ERKITA EKONOMIKOEN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

S.G.E.	ENFITEUTIKO EQUIPAMENTOS	F
ESTACIOS LIBRES		
S.G.E.L.	BERDUGUNAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	URELAR CANALES	E.2
COMUNICAZIOEN		
S.G.C.	REF. VIARIO	D.1
	BIDEORRIA COSTERA	D.2

17 UGARTE



**3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua
eta lurzoru urbanizagarria**
3-Calificación global, suelo urbano
y urbanizable

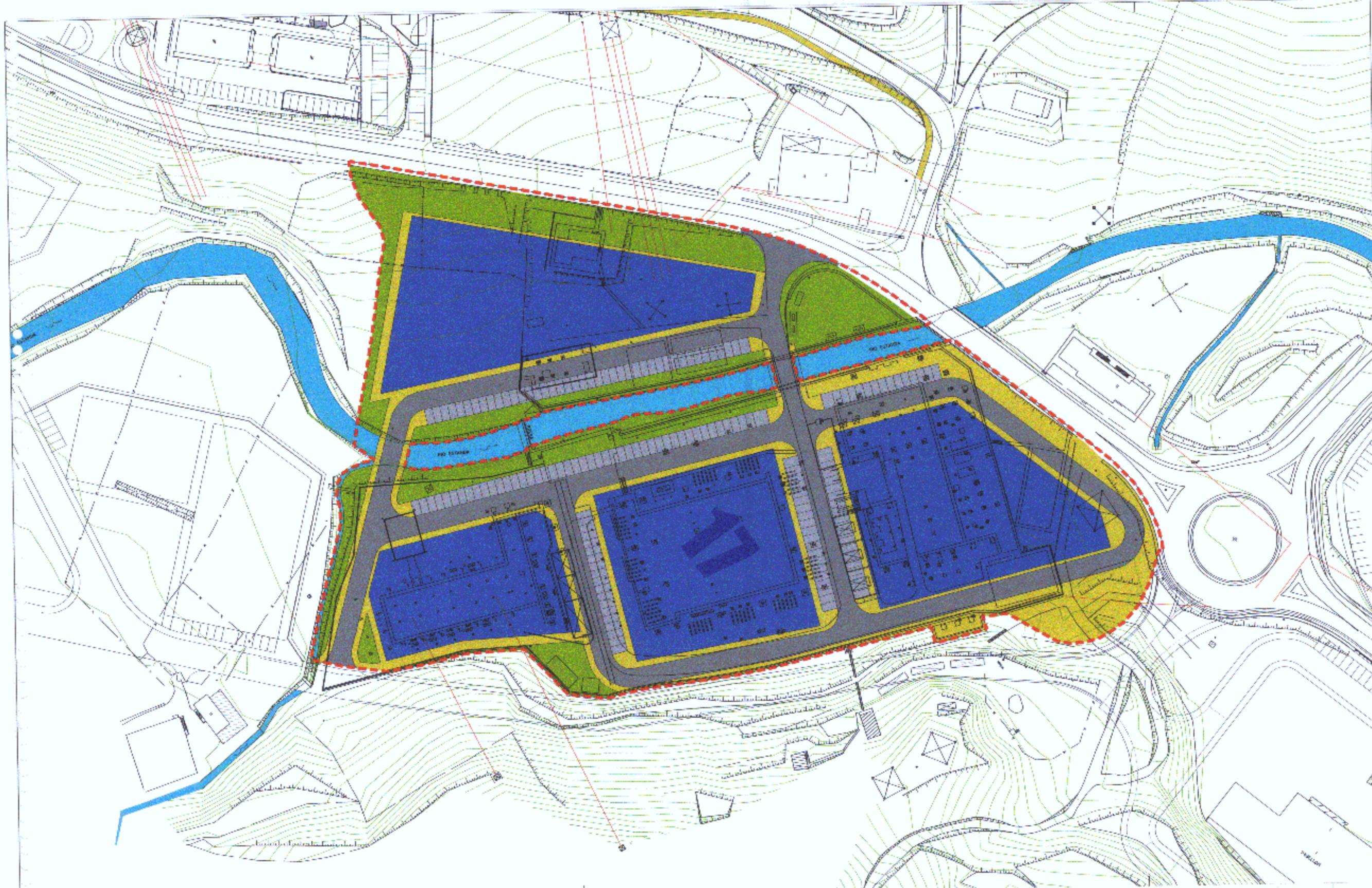
1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
Ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKUNTZA EDIFICACION

- A** BIZITEK RESIDENCIAL
- B** INDUSTRIA INDUSTRIAL
- F** EQUIPAMENTU EQUIPAMENTOS
- LURAZKO APARKALEKUM APARCAMIENTOS SUBTERRANEO KEO PUBLICO EN SUPERFICIE

E-1 ESPAZIO LIBRE ESPACIO LIBRE JARDANOS

- E-1-1** LORATZEDAK LIA INBARTAK PARQUES Y JARDINES
- E-1-2** JOLUAK EREMUAK AREAS DE JUEGO
- E-1-3** ESPALDUK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

B SISTEMA DE COMUNICACIONES

- B-11** PROBINTZIAL UDENAK VALES PRONINCIALES
- B-12** BERTIKO UDENAK VALES LOCALES
- B-15** LURAZKOAK ETA OHEZKOAK UDENAK ACERAS Y ILUSTRACIONES PEATONALES
- B-17** APARKALEKURAK PARQUEOS DE GARAJE
- B-21** BIDEORRIAK VAS CICLISTAS

17 UGARTE



4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekaturia
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto Hirigintza araudaren berrikuespena

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^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

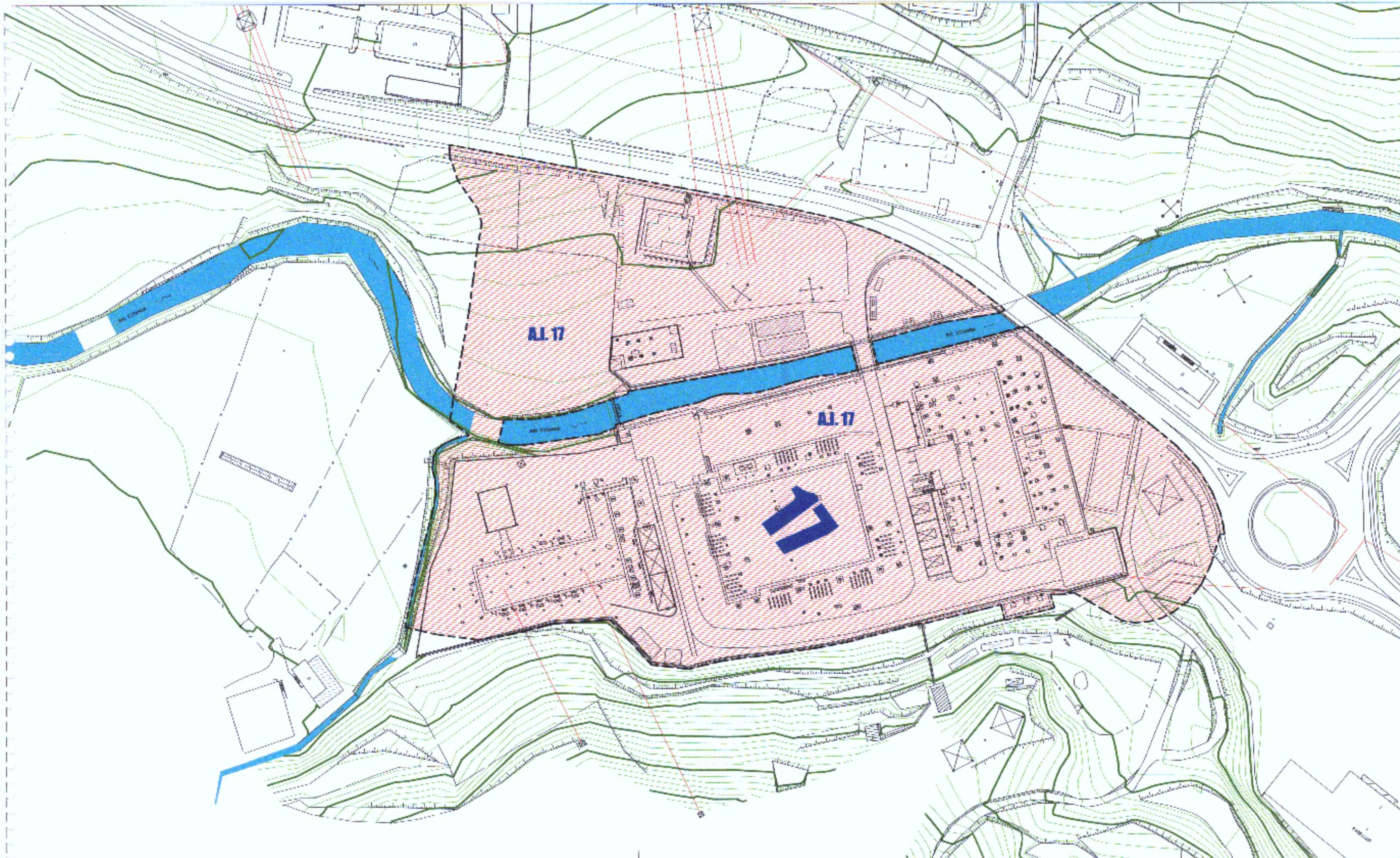
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unzué

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 A.I. 17 30.111m²

17 UGARTE



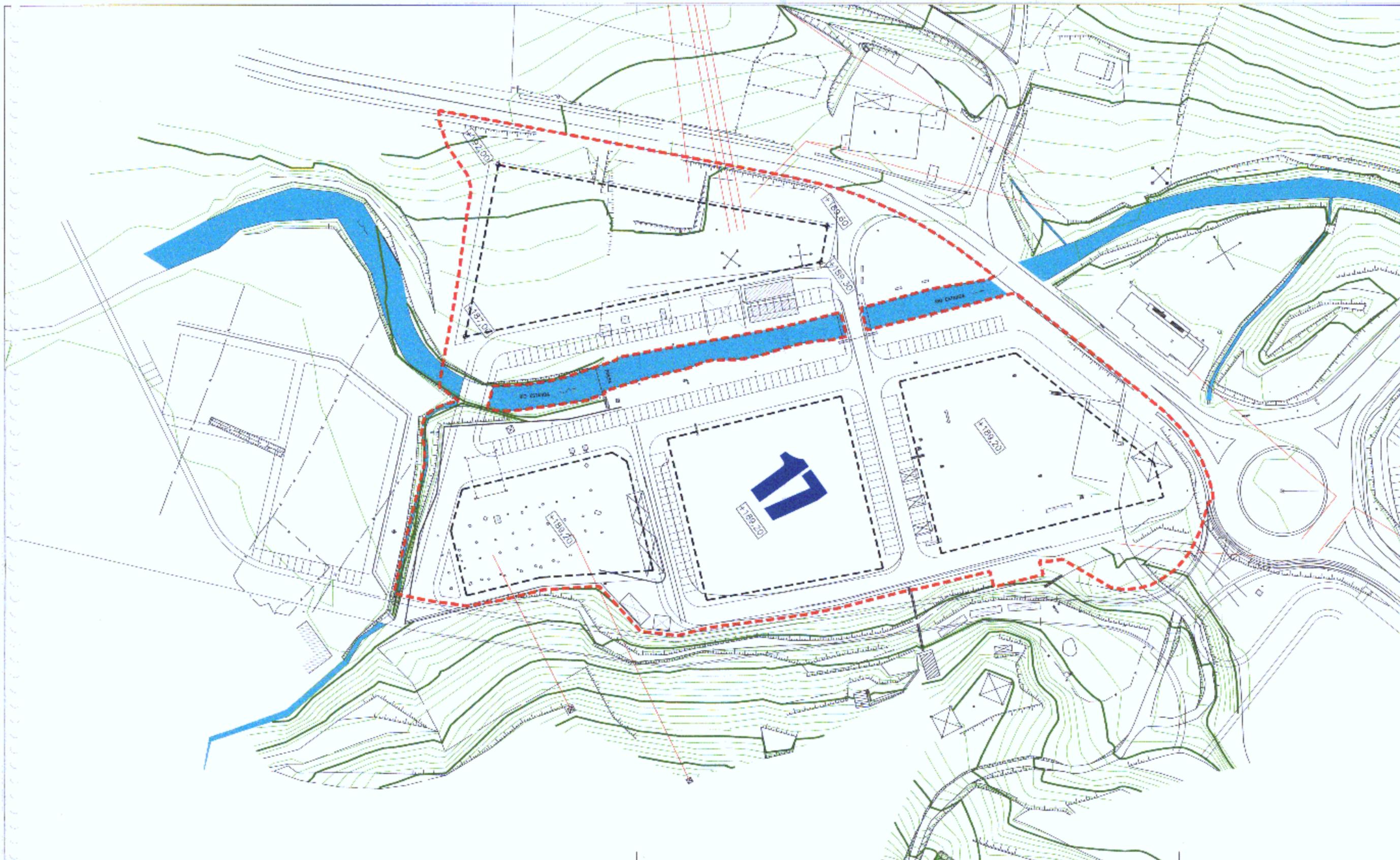
5-Condición de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritza baldintzak
 1/1000

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:	Colia Lana M ^o Jose Moreno Miren Munagorri Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzaillea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHIKOO TERRIKADURA
 AJINEACION MAXIMA
 ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEERAKO SISTEMA
 HASANTE ORIENTATIBA DE LA ORDENACION

17 UGARTE



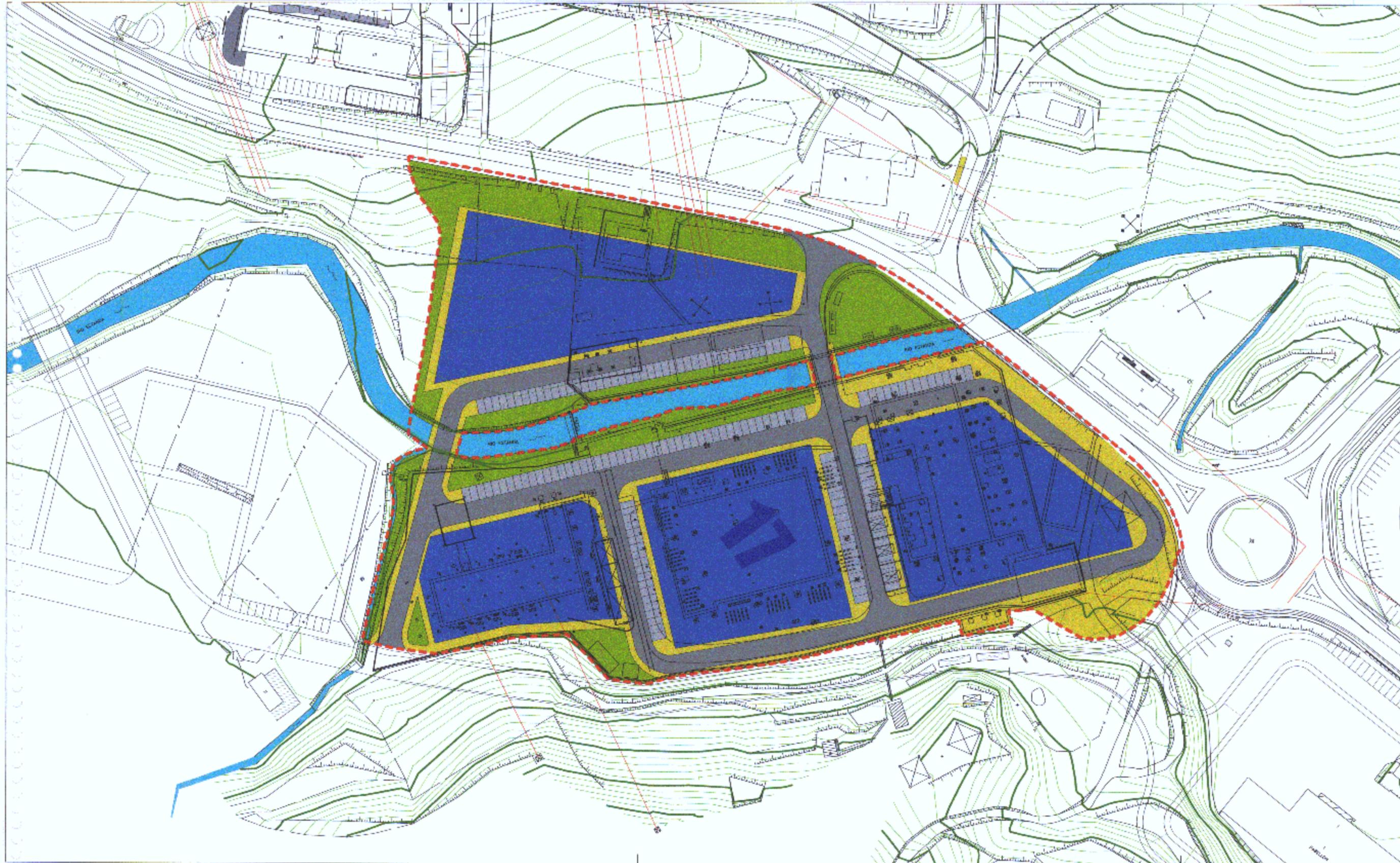
6-Alineacione y rasantes
 6-Lerokadurak eta sestrak
 1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/ fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA <i>APROBACION 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 Urianue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKUNTZA EDIFICACIÓN	ESPACIO LIBRE: PUBLICO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
BIZITOKI RESIDENCIAL	BIDEAK VIALS
INDUSTRIAL	APARKALAK APARCAMENTOS
ERREKUNTZA EQUIPAMENTOS	BIDEKORAK CARRETERAS
PARZELA PRIVATUA ERABITZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE	LURRERAK ETA PARKEAK PARKS AND GARDENS
LURAZPEKO APARKALAK APARCAMENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUBSUELO	ESTALDIAK ETA PLAZAK ACROPS AND 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^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidier Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





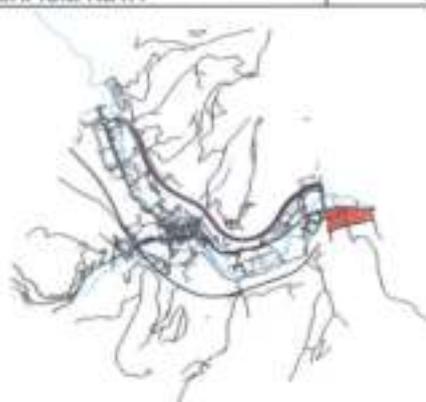
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

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.
SUPERFICIE TOTAL		41.484 m2.

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
TOTAL	41.484 m2.		2.545	12.301	14.846
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0.37	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.

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 Área 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.

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

OBJETIVOS Y CONDICIONANTES

Las ordenaciones grafadas se consideran vinculantes en los siguientes elementos.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

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

Separación mínima del borde del bidgorri 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 Área 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 Área, 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 Área.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

• Condiciones de edificación:

Parcela privada industrial: 16.000m².

Ocupación en planta de la edificación industrial: 14.846m², (0.37m²/m²)

Superficie máxima edificable industrial: 40.170m² x 0,45m²/m² = 18.076,50m².

Altura máxima de la edificación: 10,00m.

Sección: PB + Entrepantalla. 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 Área 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 Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

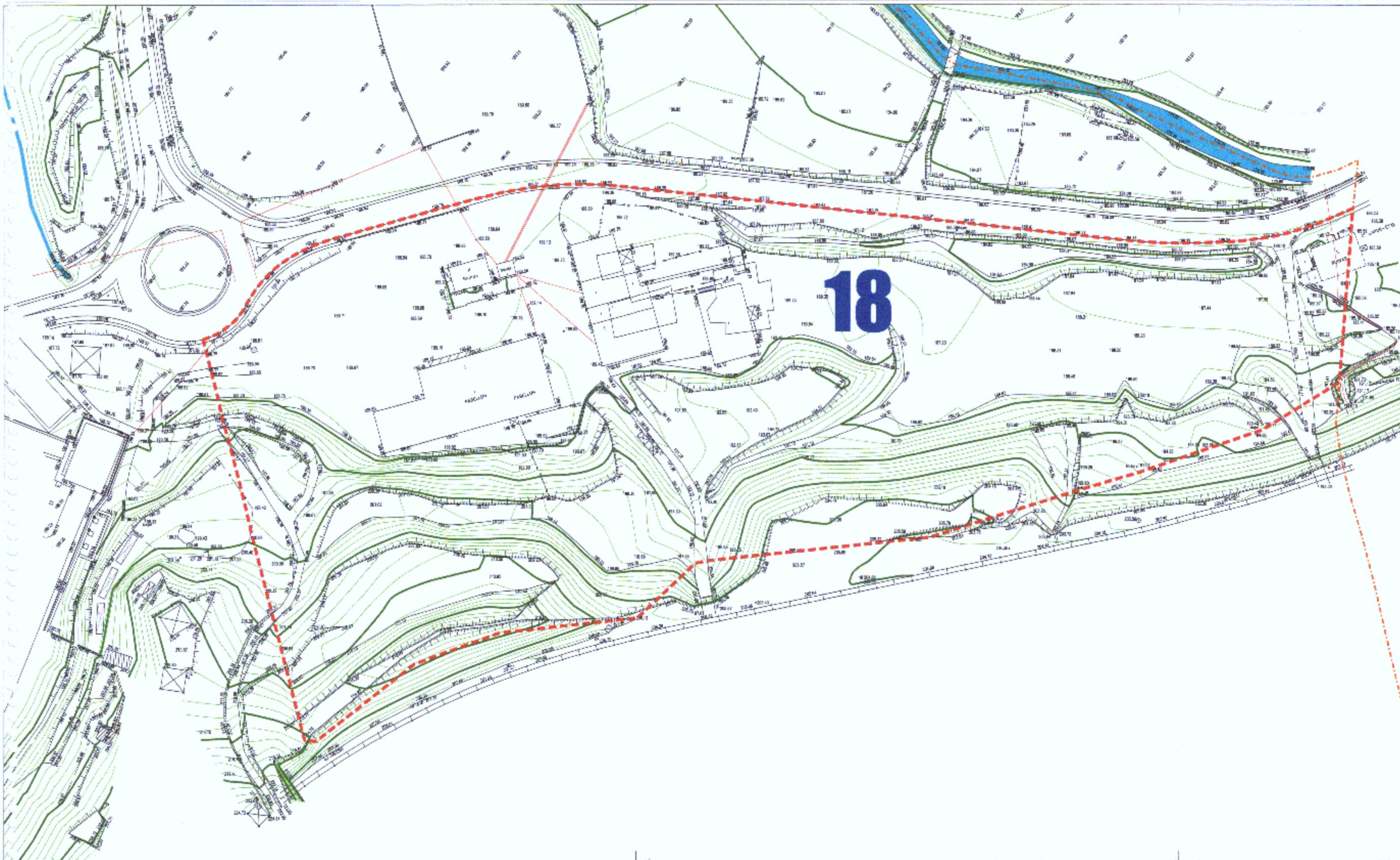
El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

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.



Polakuts egin behar diren lurzak (I-40EE)
 Suelos potencialmente contaminados (PUSL)



18 ZELAIKOA

1-Topografikoa

1-Topográfico

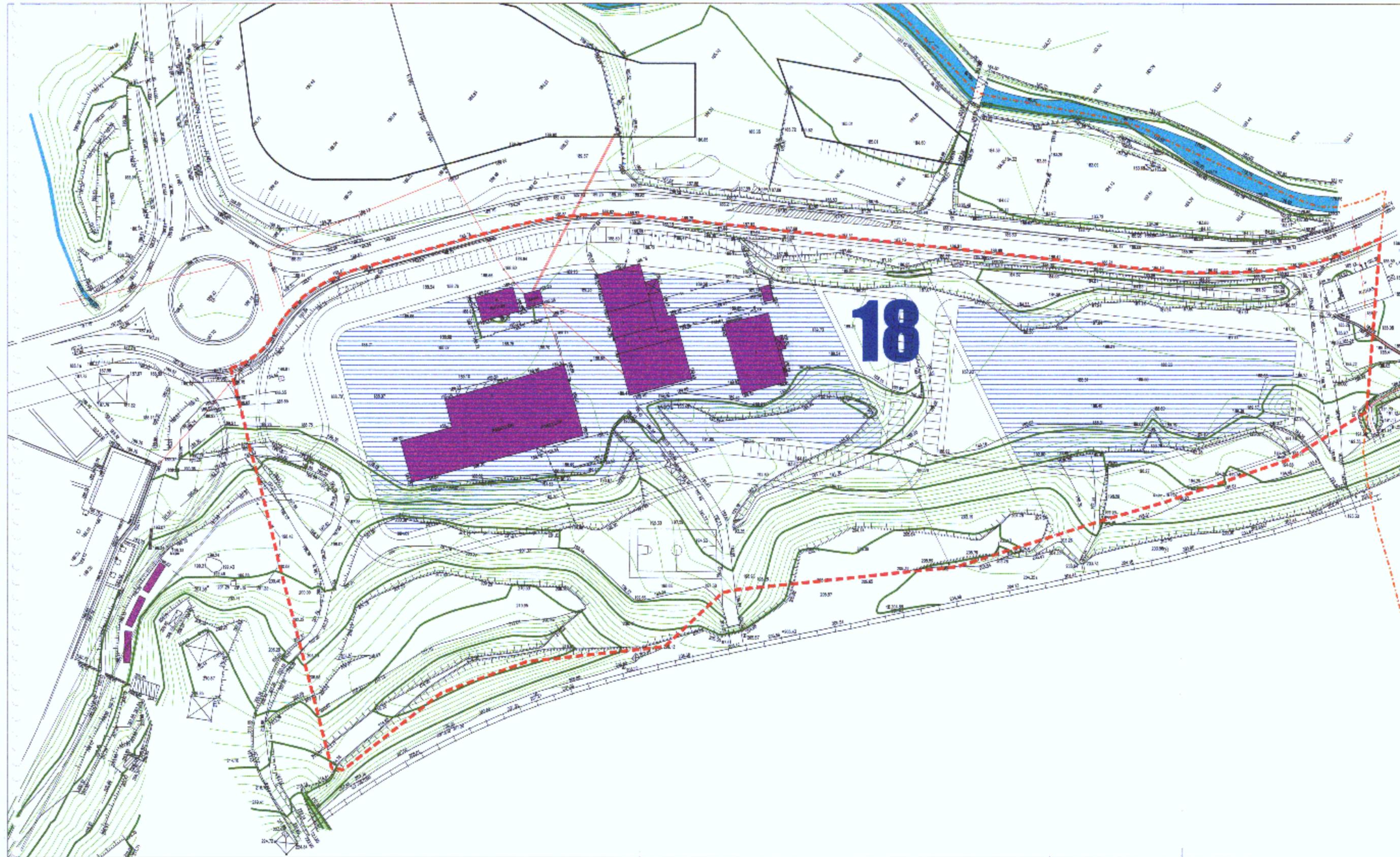
1/1000

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 Meider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- UGALDIRIKER MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- EREMAREN MUGA BERRIA
MARGEN LIMITE DEL AREA
- ANTOKUTIK KANPOKO ERAKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLAZAZENDEK, EZABO
CISQUEROS CON EL PLAZAMIENTO
- BIZITZA ERAKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL

18 ZELAIKOA



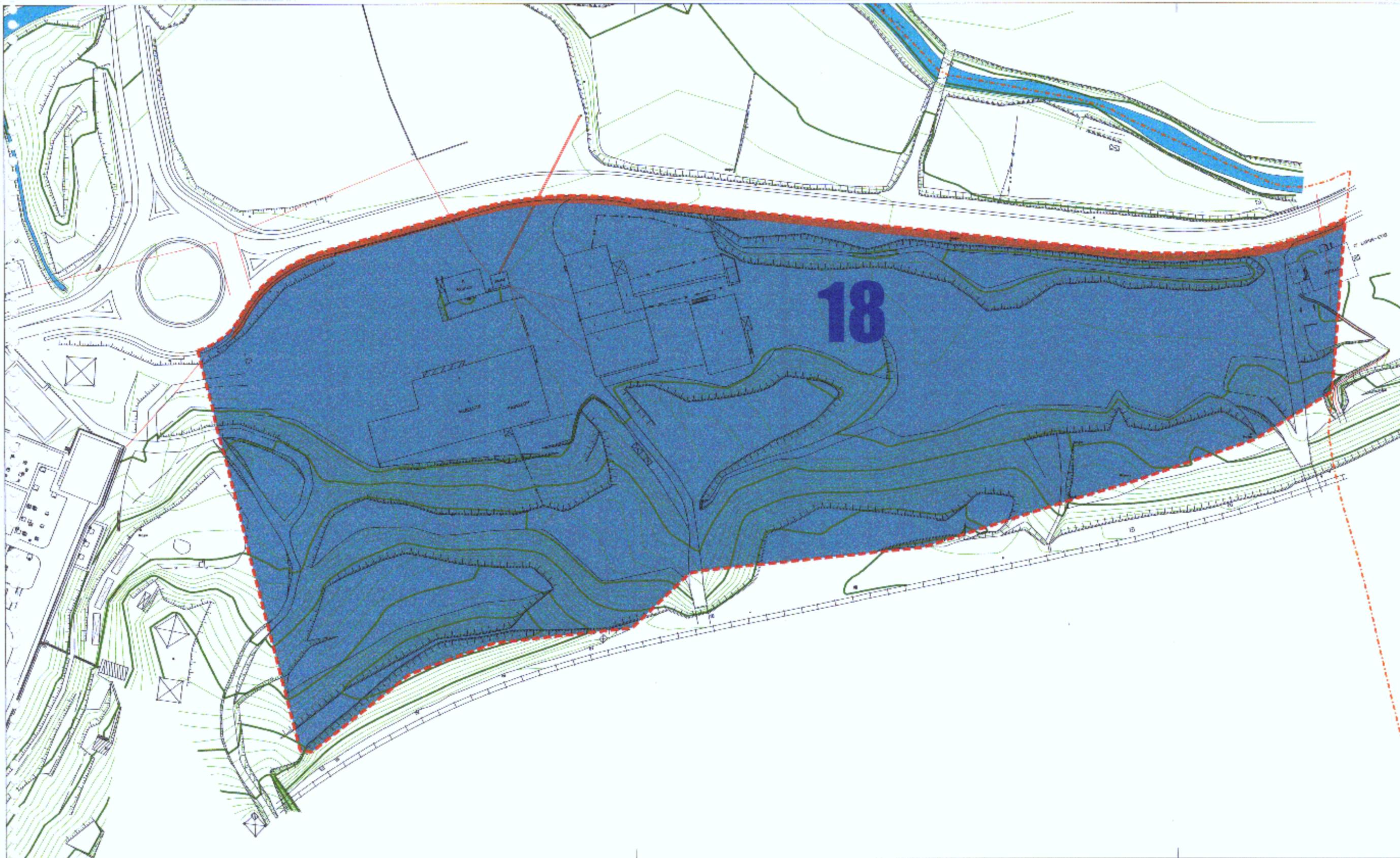
2-Gainjarria
Antolaketaz kanpoko erakuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza eraularen 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/ redactores:	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





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	BIZITEGI-LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	ERREKREAZIO-EREMUEN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

	ERREKREAZIO-EREMUEN ESPACIOS LIBRES	F
	ERREKREAZIO-EREMUEN ESPACIOS LIBRES	E.1
	ERREKREAZIO-EREMUEN ESPACIOS LIBRES	E.2
	ERREKREAZIO-EREMUEN ESPACIOS LIBRES	0.1
	ERREKREAZIO-EREMUEN ESPACIOS LIBRES	0.2

18 ZELAIKOA



3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzoru 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 <i>Revisión de planeamiento</i>
fasea/fase	BEHIN BEHINEKO OMARPENA <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.
sustatzaila/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA**
E-1
- A** RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIAL
 - F** EQUIPAMIENTO
 - LIBERTAD APARKALOKIAK
APARCAMENTOS SUBTERRANEO
EBO INBILDUO EN SUPEZTICE
- SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZIAL BIDEAK
AVENIDAS PRINCIPALES
 - B-12** BERTSIKO BIDEAK
AVENIDAS LOCALES
 - B-18** ESPALDUK ETA OINEZKOEN BILBIDEAK
ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - B-17** APARKALOKIAK
PARKINGS DE GARAJE
 - B-21** BIDEGORRIAK
VÍAS CICLISTAS
- E-1** ESPAZIO LIBRE
ESPAZIO LIBRES URBANOS
- E-11** LUGARAKIEN ETA PARKEAK
PARKS AND GARDENS
 - E-12** JASOEN ERREKIAK
AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDUK ETA PLAZAK
PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

18 ZELAIKOA



4-Calificación pormenorizada

4-Kalifikazio Xehekatua

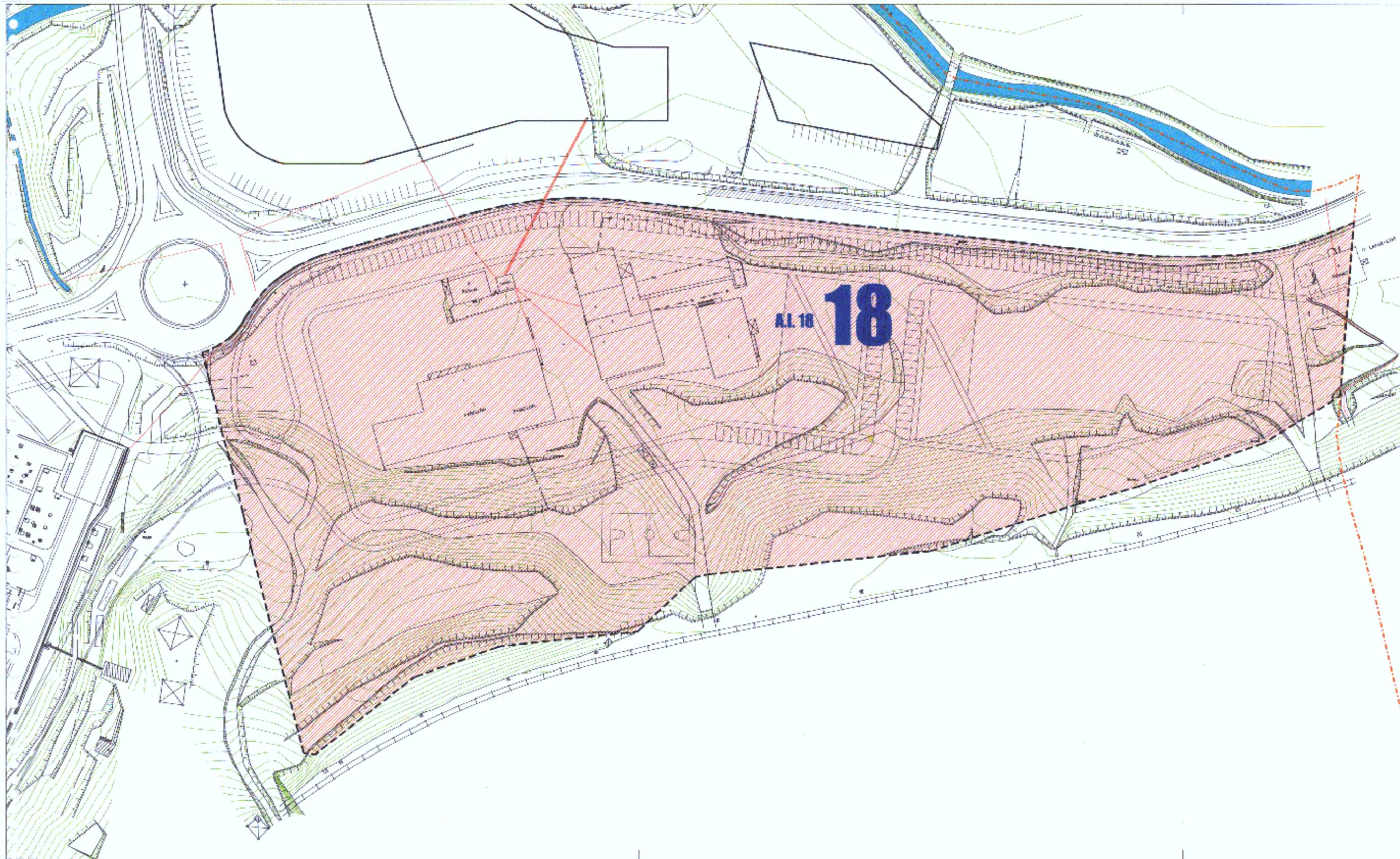
1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspene <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 Uharue
Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzalea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





 A.I. 18 41.323m²

18 ZELAIKOA



5-Condiciones de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritz 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^o Jose Moreno

Miren Muñagorri

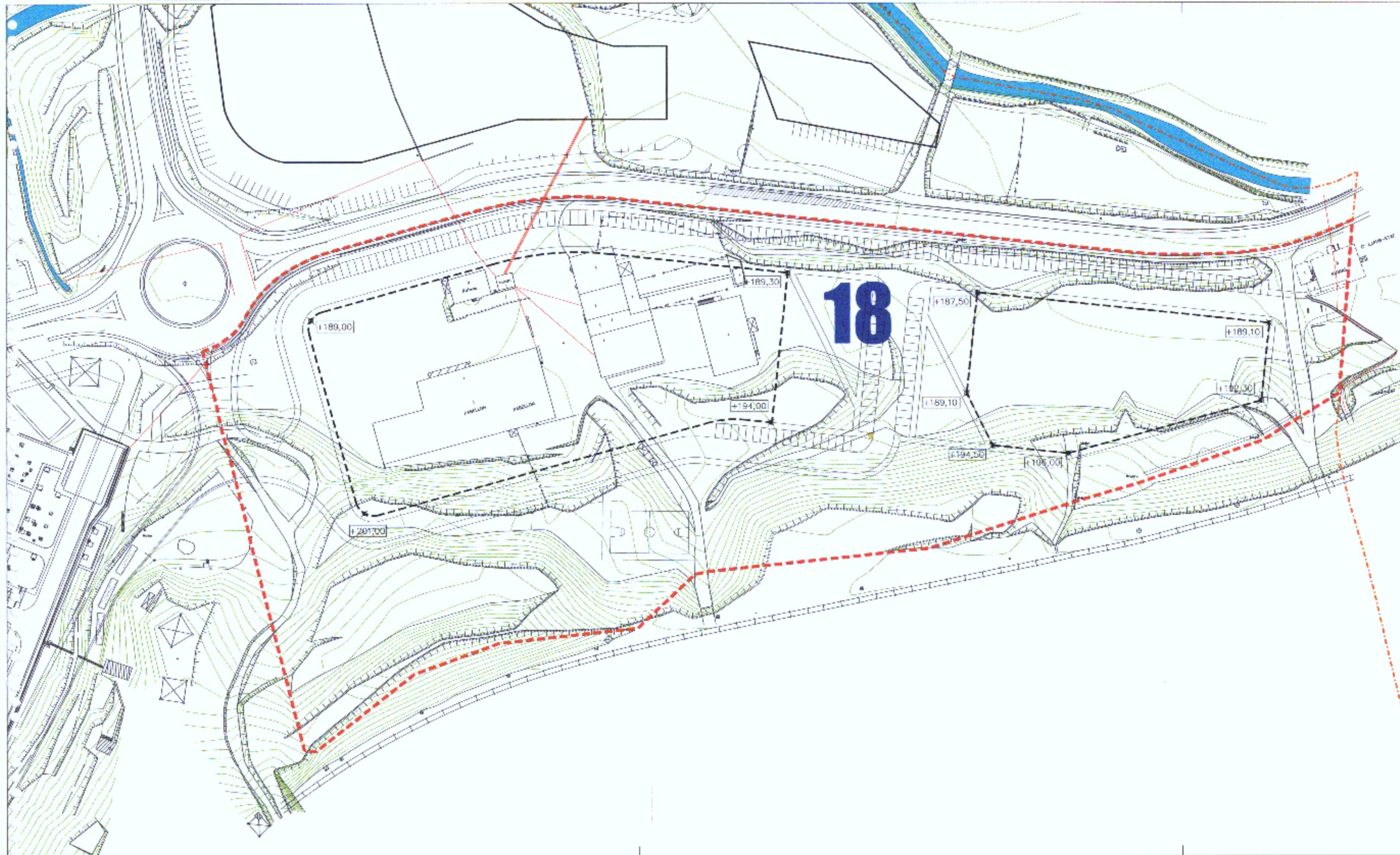
Maidor Romo

Abokatsua/ Abogado Andoni Unanue

Ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental/ Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





 GEHIENGO LERROKADURA
 ALINEACION MAXIMA
 ORDENA/CAREN BUIXOGORABEHERRAKO SESTRA
 RASANTE ORIENTATIBA 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

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





FRANZITZA
EDIFICAZIÓ

- BIZITEK
- INDUSTRIAL
- LAGUNTZA
- PARTEA PRIVATUA, FRANZITZA
- PARTEA PRIVATUA NO EDIFICARTE
- LURAZTIRIO APARKALDEAK
- APARKAMIENTOS SUBTERRANEO
- USO PUBLICO EN SUPERFICIE

ESPATIO LIBRE PUBLICO
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- BIDEAK
- VIALDES
- APARKALDEAK
- APARKAMIENTOS
- BILGODUNAK
- CANALIZAZIÓ
- LURAZTIRIO, LUR PAKILAK
- PARQUES Y JARDINES
- ESPALDAK 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 <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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





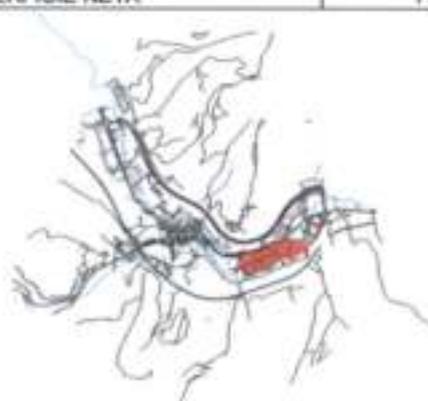
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

19.- "IRAI ERROTA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	80.991 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	77.835 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	3.156 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	77.835 m2.
SUPERFICIE TOTAL		80.991 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
INCORPORACION DE NUEVO SUELO	77.835 m2.	NUEVA CREACION	0		
TOTAL	77.835 m2.		0	30.885	30.885
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,40 m2/m2.	

EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.
SIN DETERMINAR SOCIAL	800	600	1.800
DEPORTIVO	1.600	0	0
COMERCIAL	800	600	1.800

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

El uso global del Área es el de industrial, admitiéndose las industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría y el uso terciario comercial y de oficina.

Creación de una zona industrial con carácter de "Industriaidea" de acuerdo con las determinaciones del PTP y las propias necesidades municipales.

El acceso se realiza a través de la rotonda de la "antigua Tejería" de forma que exista una conexión directa con la autovía, sin interferir con el tráfico rodado municipal.

La ordenación grafiada es a título orientativo.

1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Ocupación máxima en planta de 30.885 m².

Altura libre máxima de la edificación: 10,00 m.

El Plan Parcial podrá admitir elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

Se admite la posibilidad de entreplantas, en la edificación propiamente industrial, del 30% de la ocupación en planta.

Las edificaciones comercial y de equipamientos, tendrán una sección máxima de PB+2, con altura máxima de 10,00 m.

La edificabilidad máxima resultante será en consecuencia 38.590m² + 1.800m² + 1.800m² que suman un total de 42.190m²

2.- CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

El Plan Parcial dará cumplimiento de los criterios y objetivos de ordenación establecidos al respecto por la presente ficha urbanística. 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 la promotora del Sector el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de sus límites de ordenación, así como las posibles conexiones con las redes generales exteriores.

La cesión del 15% al Ayuntamiento se materializará en la realización de un "bidegorri" según "Convenio de Desarrollo Urbanístico del Polígono de Iral Errota de Ormaiztegi", firmado el 28 de septiembre de 2004, o en el caso de llegarse a un acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora podría este modificarse, adaptándose a nuevas necesidades municipales.

De conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada 40.000m², superficie máxima de techo edificable 13.000m².

3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Programa de Actuación Urbanizadora.

El sistema de actuación será el de expropiación, salvo que antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se haya alcanzado un acuerdo con la propiedad en orden a la gestión y desarrollo del ámbito, en cuyo caso se podrá optar por los de cooperación o concertación.

• Plazos para el desarrollo del planeamiento:

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento:

Plan Parcial: 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

-Se respetará íntegramente la vegetación de interés para la conservación señalada en el plano I.05 "Vegetación de interés" del informe de Sostenibilidad Ambiental.

-Serán de obligada aplicación las medidas correctoras sobre "Restauración ambiental y paisajística" contenidas en el ISA.

-Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia: las actuaciones de restauración y mejora ambiental se realizarán de acuerdo a las prescripciones específicas incorporadas al respecto en el apartado 5.2. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

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



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

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.

La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda 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.

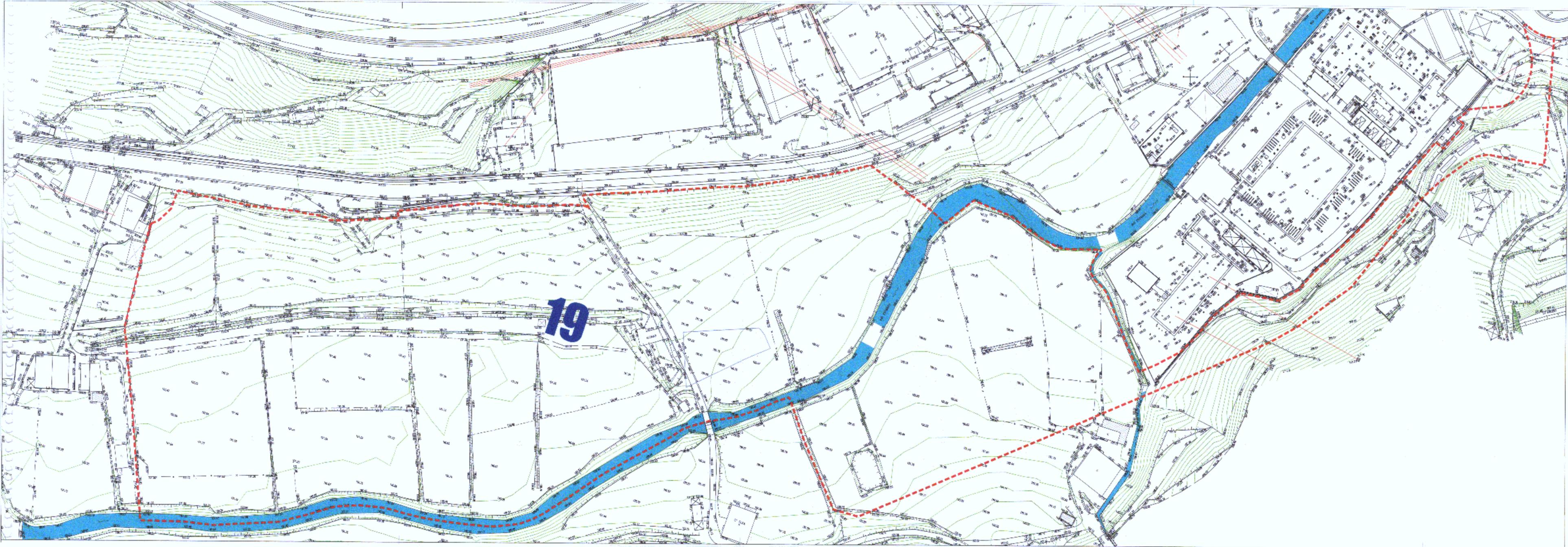
Se recuperará la conectividad ecológica de las márgenes de los ríos incluidas en los sectores. Se dispondrán los espacios libres preferentemente en ellas y se restaurará el bosque de rívera.

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		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65



UZLERBARRI
LIMITE MUNICIPAL
EREMUEN MUGA
LIMITE DEL AREA

Posailek eron dotzaizen lurrak (HURU)
Sarek inbentarioa dotzaizenak (HURU)

19 IRAI ERROTA

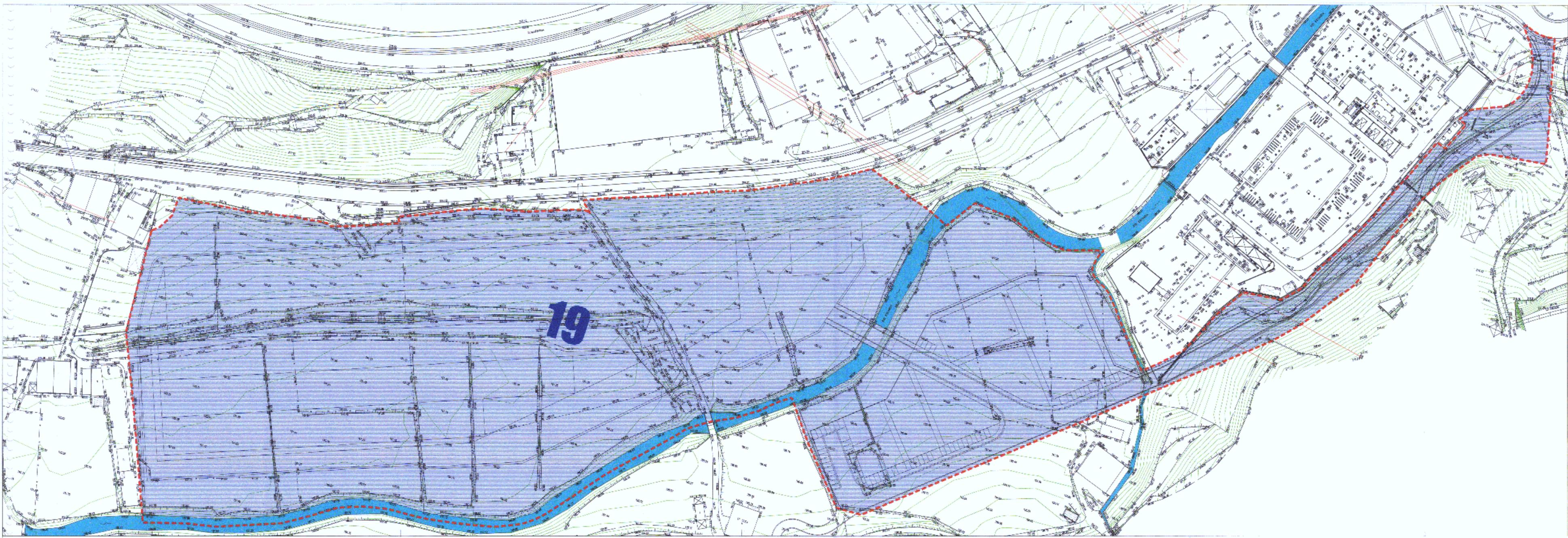
1-Topografikoa
1-Topográfico
1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hiritzita araudiaren berrikuspena
fasea/fase	Revisión de planeamiento
data/fecha	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
bertsioa/versión	APROBACIÓN PROVISIONAL
idazleak/redactoras	2010ko urria/octubre de 2010
	1
	Celia Lana
	M ^a Jose Moreno
	Miren Mufagorri
	Maidier Romo
Abokatua/Abogado	Andoni Unzueta
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekotur S.L.
sustatzailea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- LUGAREREN MUGA
- MUGA MUNDIAL
- ERREKAREN MUGA BERRIA
- MUGA ANTIGUA
- ANTOLAKETAZ KANPOKO ERAIKUNTZAK
- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLANTEZAREN ETATUAK
- ORDENACION CON EL PLANEAMIENTO
- BIZILEKIA ERABILTZEKO BERRIA
- MUGA EDIFICACION RESIDENCIAL

19 IRAI ERROTA

2-Gainjarria
Antolaketaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación

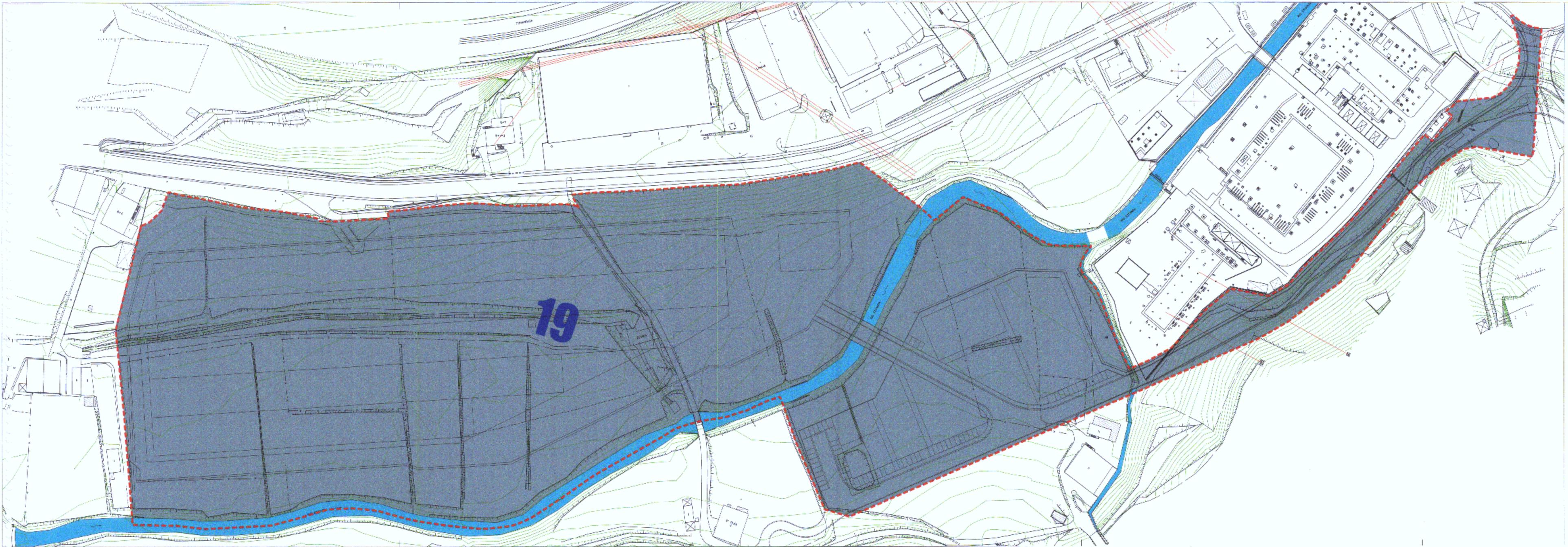
1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza erasidieren berrikuspene
fasea/ fase	Revisión de planeamiento
data/ fecha	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
bertsioa/ versión	APROBACION PROVISIONAL
idazleak/ redactoras:	2010ko urria/ octubre de 2010
Abokatua/ Abogado:	1
Ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental:	Celia Lana
sustatzalea/ promotor:	M ^o Jose Moreno
	Miren Muñagorri
	Maider Romo
	Andoni Unanue
	Ekour S.L.
	ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	BULTO LURZORUA SUELO RESIDENCIA LANITZA EKONOMIKORRI LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.G.E.	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	F
S.G.E.L.	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	E.1
S.G.C.	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	E.2
S.G.C.	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	D.1
S.G.C.	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	D.2

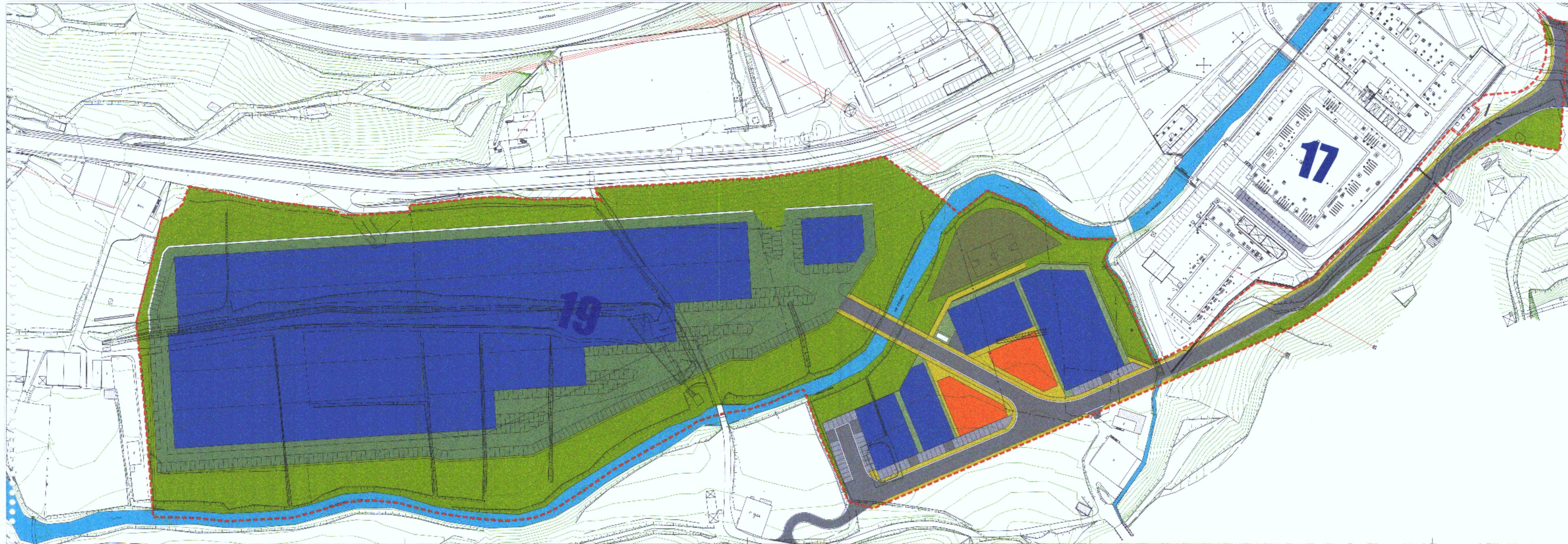
19 IRAI ERROTA

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 barrikuspena
fasea/ fase	Revisión de planeamiento BEHIN BEHINEKO ONARPENA
data/ fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/ versión	1
idazleak/ redactoras	Celia Lana M ^a Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo
Abokatuak/ Abogado	Ancóni Unzué
ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental	Ekolur S.L.
austratzailea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKUNTZA EDIFICACION	ESPATZIO LIBRE FUB. KID. ESPACIOS LIBRES FUDJ. KIDS
BOTTEIA RESIDENCIA	BDEAK VALLES
INDUSTRIA INDUSTRIAL	AFARBALEKURAK APARCAMENTOS
URFARMENDU EQUIPAMENTOS	BESIDORIKAK CARREIL. BCI
PARTZIA PIRAKIA EBANKEZA PARTZIA PIRAKIA NO EDIFIKAZILE	LURKIDEAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
LURAZKO APARBUKELURAK APARCAMENTOS SUBTERRANEO USU PUBLICO OY SUPERFICIE	ESTALDIAK ETA PLAZAK ACCESOS Y PLAZAS

19 IRAI ERROTA

4-Ordenazio orientagarria
4-Ordenación orientativa

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena
fasea/fase	Revisión de planeamiento BEHIN BEHINEKO ONARPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data/fecha	2010ko urria/otubre 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



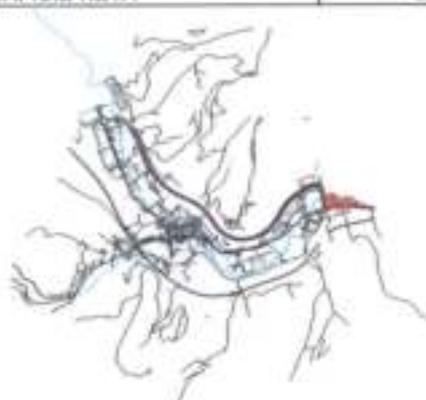


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR **20.- "DORRALDEGI"**

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	22.577 m2
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	22.577 m2



ZONIFICACION GLOBAL		
SISTEMAS GENERALES		
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.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	22.577 m2.
SUPERFICIE TOTAL		22.577 m2.

AREA	SUPERFICIE AFFECTADA	NUEVA CREACION	SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
DORNALDEGI	TOTAL 22.577 m2.		0	9.031	9.031
TOTAL	22.577 m2.		0	9.031	9.031
COEF. OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,40 m2/m2.	

EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.
SIN DETERMINAR(SOCIAL)	340	200	600
DEPORTIVO	470		



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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El uso global del Area es el de industrial, admitiéndose las industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría y el uso terciario comercial y de oficina.

La ordenación grafada es a título orientativo.

Se establecen unos aprovechamientos máximos similares a las áreas 18 y 19, que presentan características comunes.

Se mantienen las determinaciones establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias.

1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Ocupación máxima en planta de 9.031 m², correspondiente a un porcentaje del 40% de la superficie privada del sector.

Altura libre máxima de la edificación: 10,00 m. El Plan Parcial podrá admitir elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

Se admite la posibilidad de entreplantas, en la edificación propiamente industrial, del 30% de la ocupación en planta.

Las edificaciones comercial y de equipamientos tendrán una sección máxima de PB+2, con altura máxima de 10,00 m.

La edificabilidad máxima resultante será en consecuencia 12.290m² + 600m² que suman un total de 12.890m².

2.- CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

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% al Ayuntamiento.

Se establecerá un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos, incluidas las posibles entreplantas.

3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Concertación o Reparcelación según proceda. Se podrán establecer subsectores.

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.

• Plazos para el desarrollo del planeamiento:

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

Plan Parcial: 5 años a partir de la aprobación de las Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 6 años a partir de la aprobación de las Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

-Se respetará íntegramente la vegetación de interés para la conservación señalada en el plano 1.05 "Vegetación de interés" del informe de Sostenibilidad Ambiental.

-Serán de obligada aplicación las medidas correctoras sobre "Restauración ambiental y paisajística" contenidas en el ISA.

-Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia: las actuaciones de restauración y mejora ambiental se realizarán de acuerdo a las prescripciones específicas incorporadas al respecto en el apartado 6.2. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegui.

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.



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 izquierda 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.

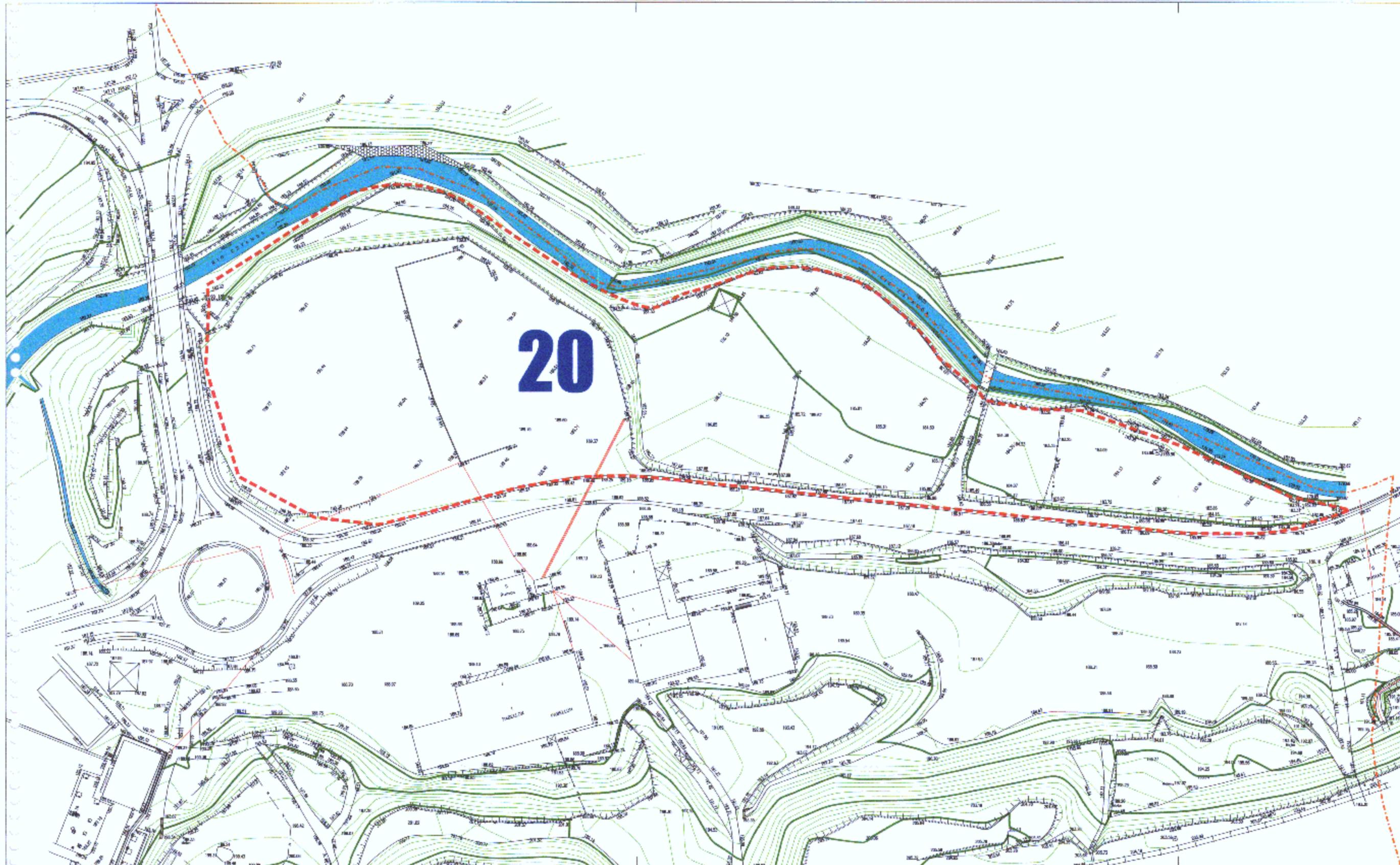
Se recuperará la conectividad ecológica de las márgenes de los ríos incluidas en los sectores. Se dispondrán los espacios libres preferentemente en ellas y se restaurará el bosque de rívera.

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		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65



 HIRIARRAREN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 ERREKIBAREN MUGA
 LIMITE DE L'AREA



 Pribidala ogor dabilakun larrerak (HOB)
 Suelos potencialmente contaminados (HOB)

20 DORRALDEGI



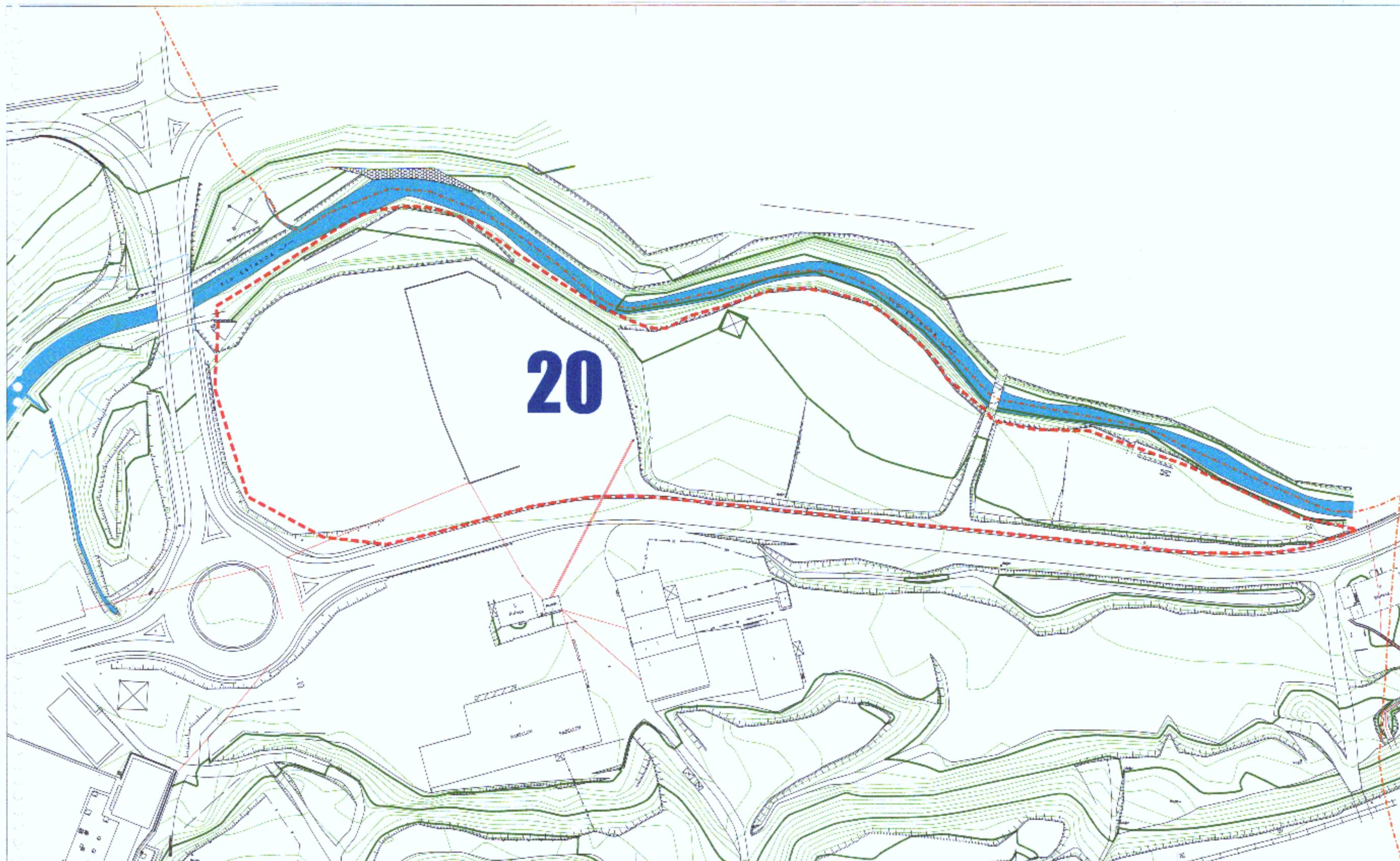
1-Topografikoa
 1-Topográfico
 1/1000

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.
sustatzalea/ promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- UDALEKONAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- UDALEKONAREN MUGA BERRIA
NUEVO LIMITE DEL AREA
- ANTO-AMENDOTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLANITZARENKIN EGADIS
ORDENIFORME DOW EL PLANEAMIENTO
- BERTZE ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL

20 DORRALDEGI

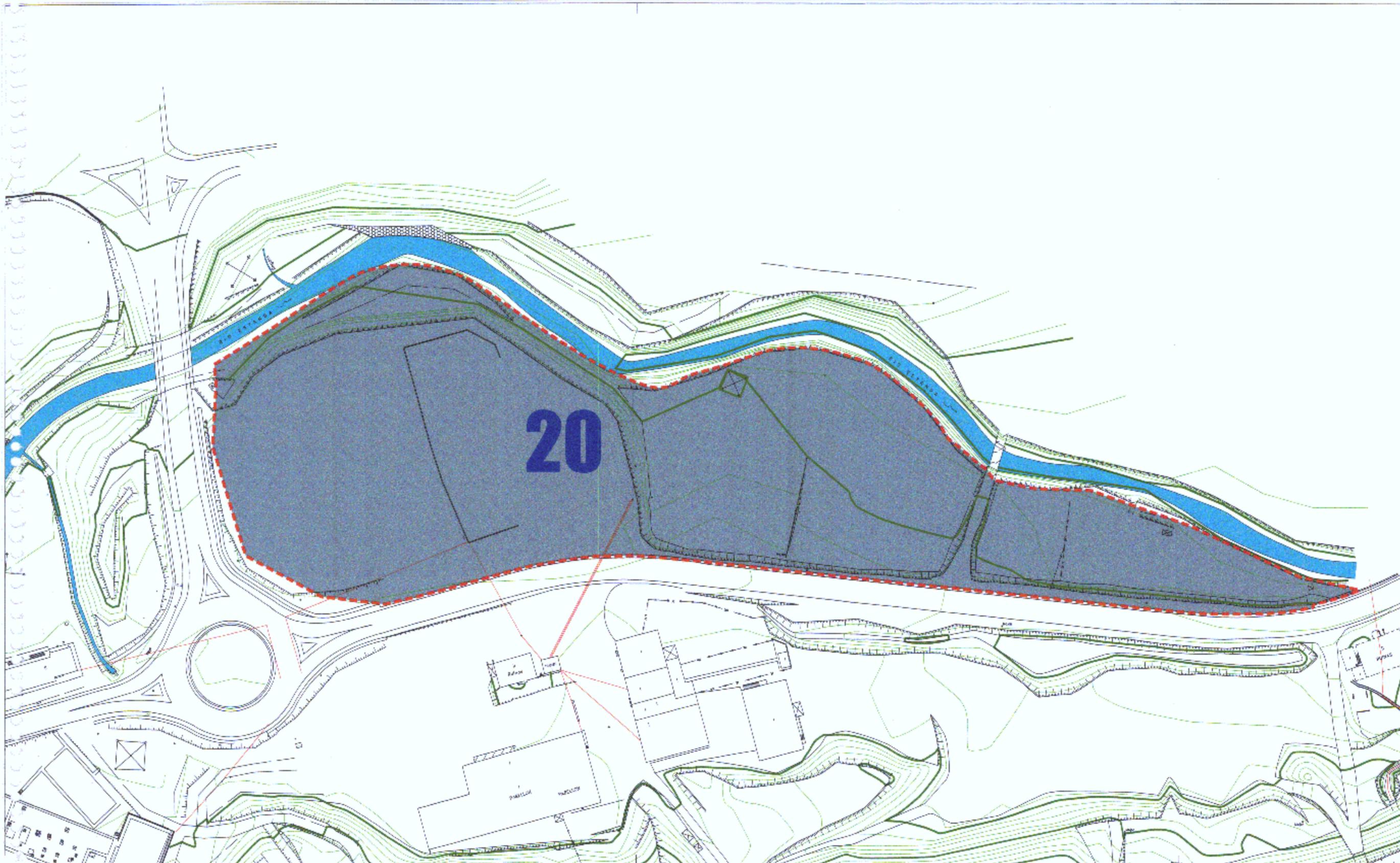
2-Gainjarria
Antolaketaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

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





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
	 BIZITEGI-LURZORUA SUELO RESIDENCIAL
	 ERANTZA EKONOMIKOAREN LURZORUA SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

 S.G.E.	ESPANDEKUNTZA EQUIPAMENTUS	F
 S.G.E.L.	BERBECUENAK ESPACIOS LIBRES	E.1
 S.G.C.	URTEAK CALLES	F.2
 S.G.C.	EDE VARDIO	D.1
 S.G.C.	BIDEORRIA DOLUTA	D.2

20 DORRALDEGI

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/ redactores: Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñigorri

Maider Romo

Abokatua/ Abogado Ardoni Unanue

Ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental/ Ekolur S.L.

sustatzaila/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

