



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_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.		

**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 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:**

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		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 Cantabrico) 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.

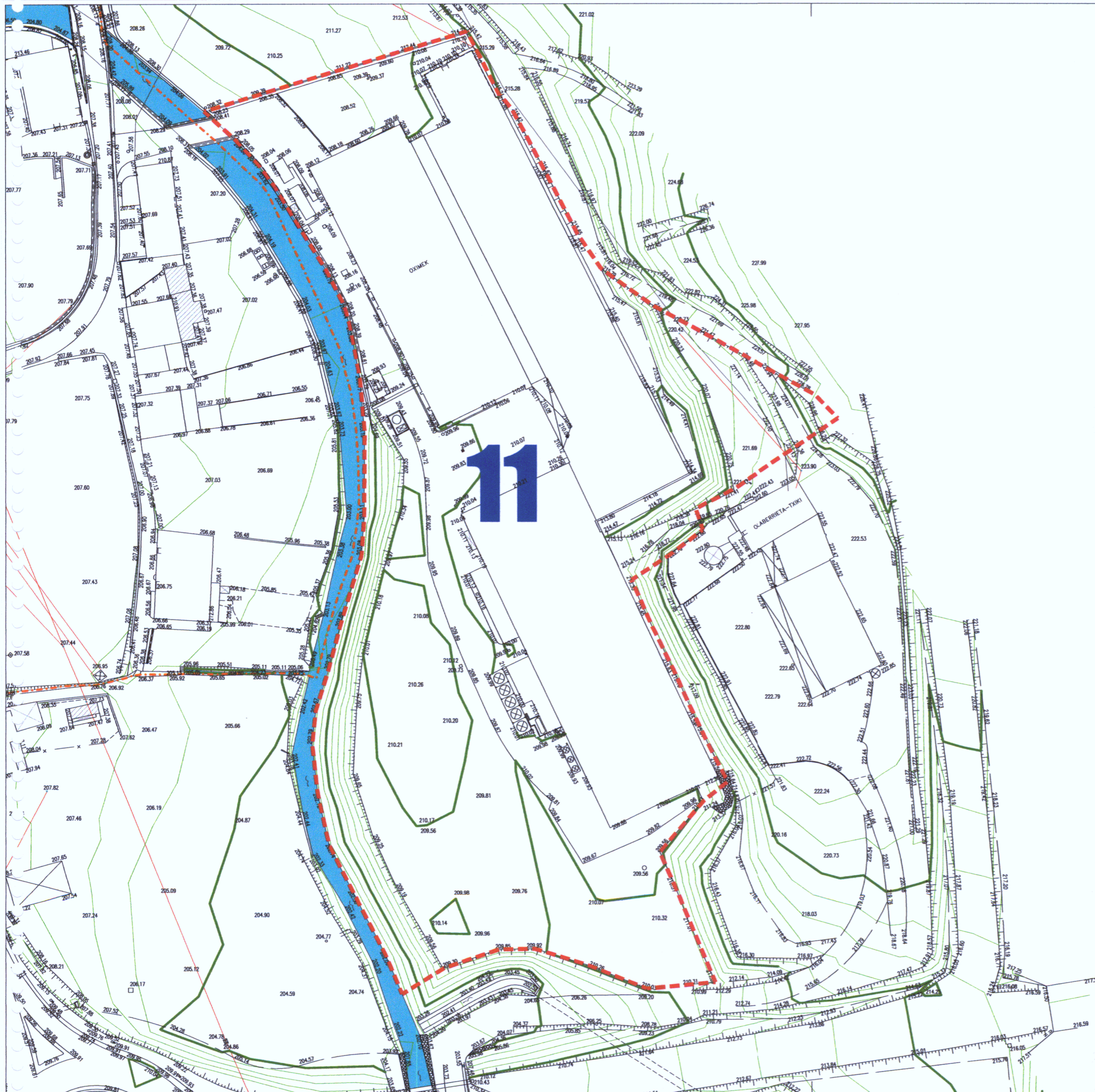



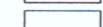
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

- 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.



 UDALERRIAREN MUGA
 LIMITE MUNICIPAL
 EREMUAREN MUGA
 LIMITE DEL AREA



 Poluituta egon daitezkeen lurzorukoak (IHOBE)
 Suelos potencialmente contaminados (IHOBE)

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

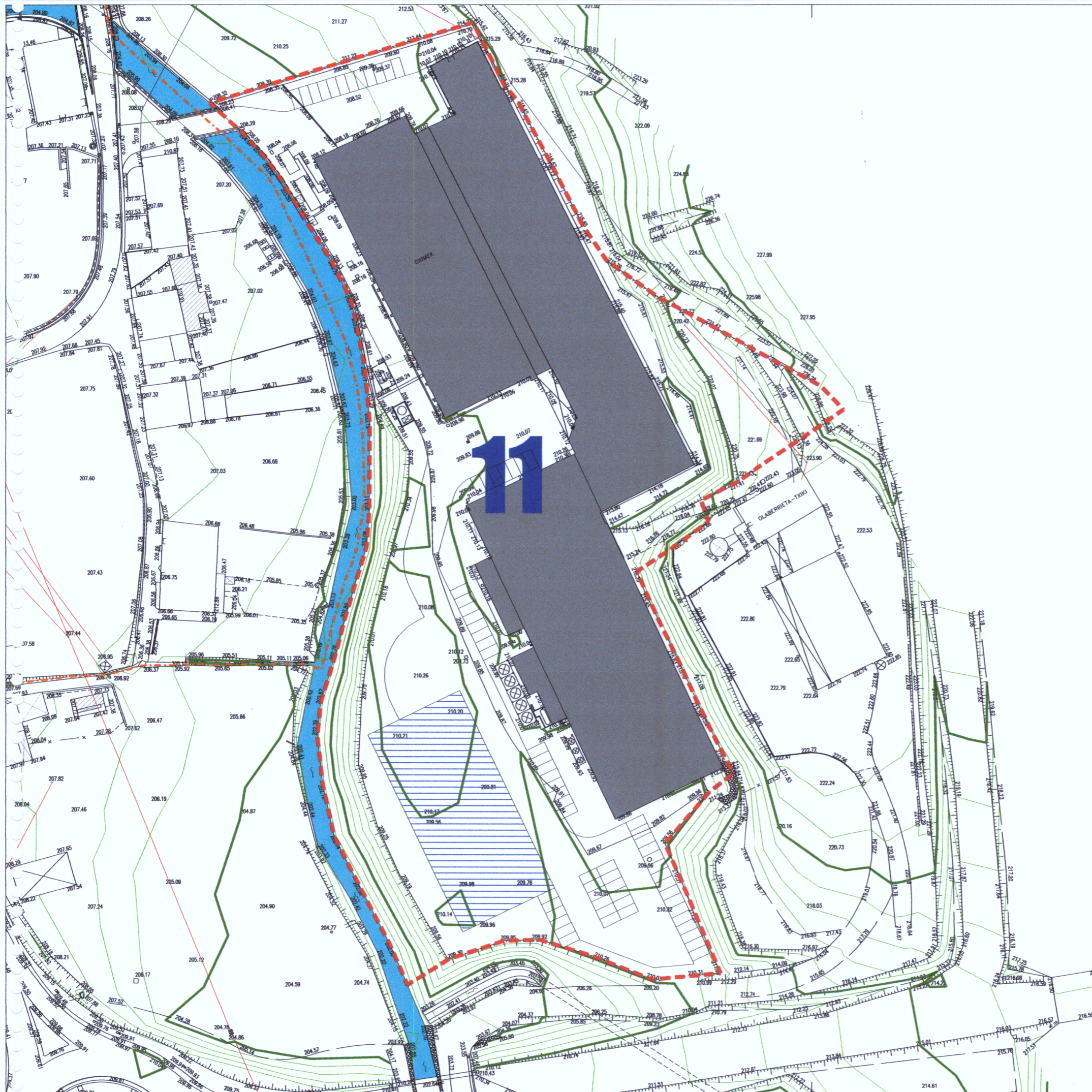
Maidar Romo



Abokatua/ Abogado Andoni Unanue




ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





-  UDALERRIAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
-  EREMUAREN MUGA BERRIA
NUEVO LIMITE DEL AREA

-  ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
-  PLAGINTZAREKIN EZADOS
DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
-  INDUSTRI ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL

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

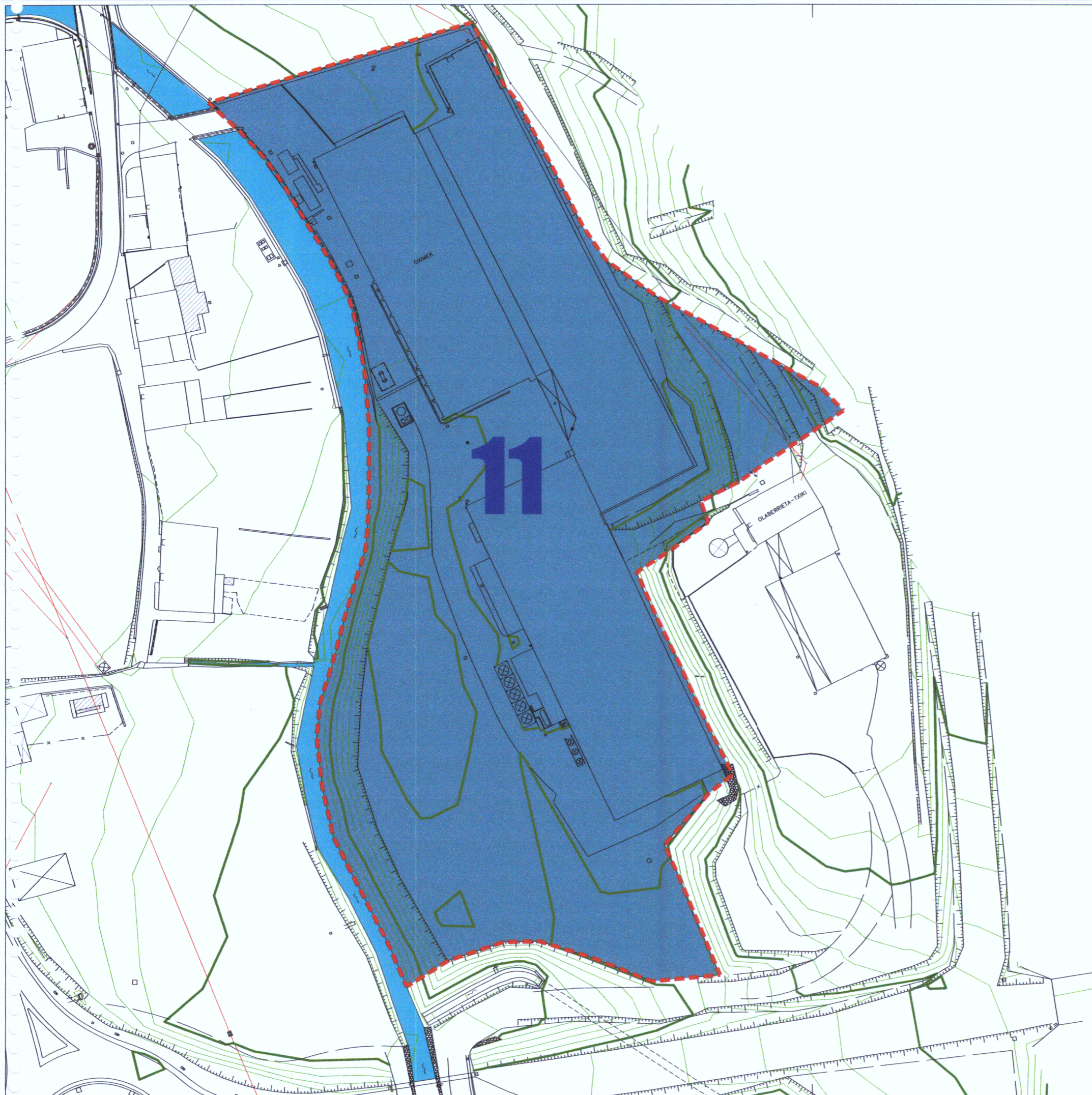
idazleak /redactoras: Celia Lana
 M^a Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

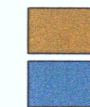
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

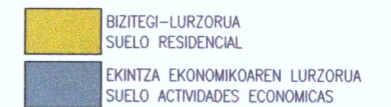




SUELO URBANO
HIRI LURZORUA



SUELO URBANIZABLE
HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA



SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

S.G.E. ESPACIOS LIBRES	EKIPAMENDUAK EQUIPAMIENTOS	F
S.G.E.L.	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
COMUNICACIONES	UBIDEAK CAUCES	E.2
S.G.C.	BIDE VIARIO	D.1
	BIDEGORRIA CICLISTA	D.2

11 BUTROALDEA



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

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto **Hirigintza araudiaren berrikuspena**

Revisión de planeamiento

fasea/fase **BEHIN BEHINEKO ONARPENA**

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha **2010ko urria/octubre de 2010**

bertsioa/versión **1**

idazleak /redactoras: Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

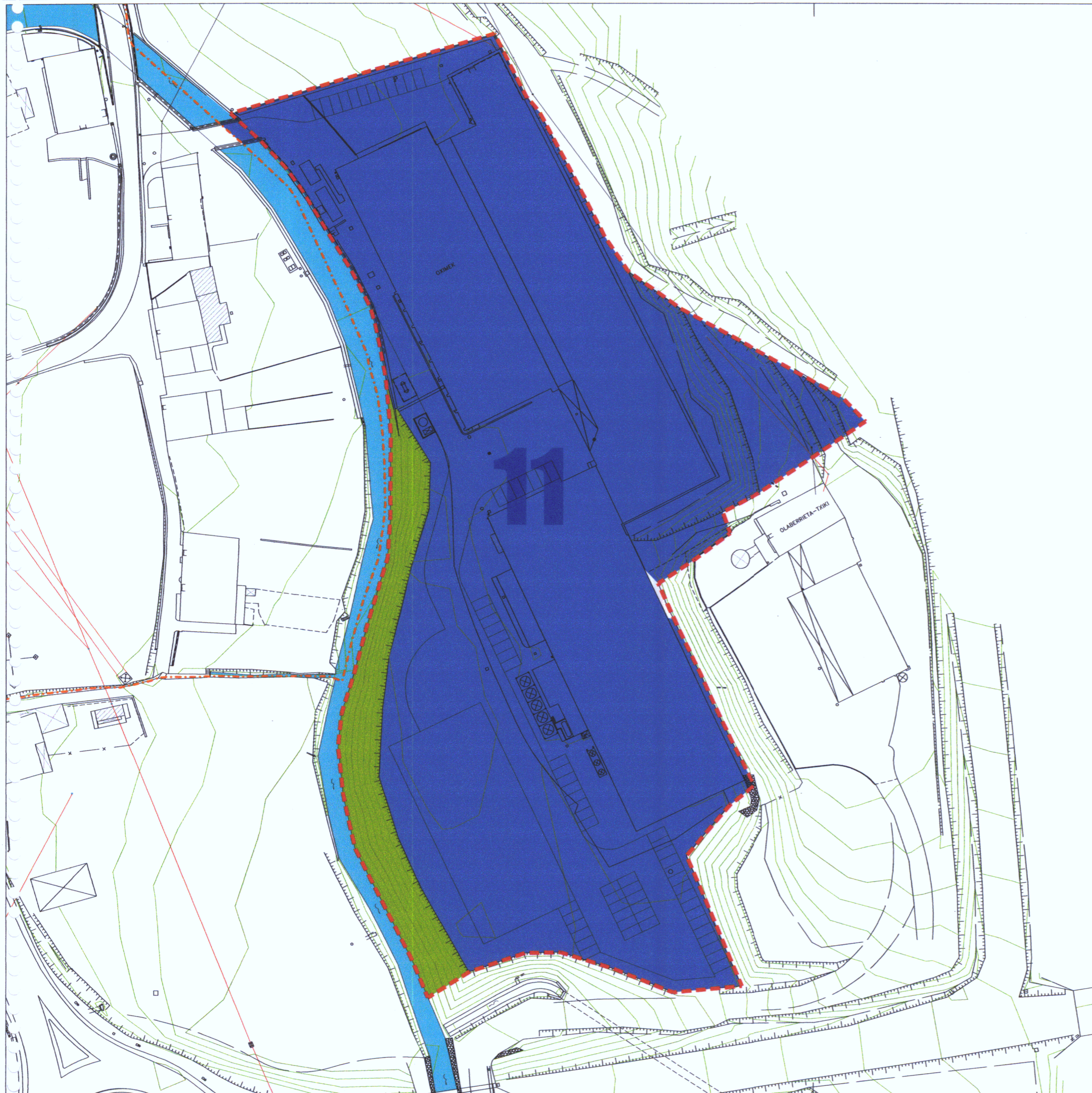
Maider Romo

Abokatua/ Abogado **Andoni Unanue**

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

sustatzailea/ promotor **ORMAIZTEGIKO UDALA**





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

11 BUTROALDEA



4-Calificación pormenorizada

4-Kalifikazio Xehekatua

1/1000

ORMAIZTEGI

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

proiektua/proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

idazleak /redactoras: Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

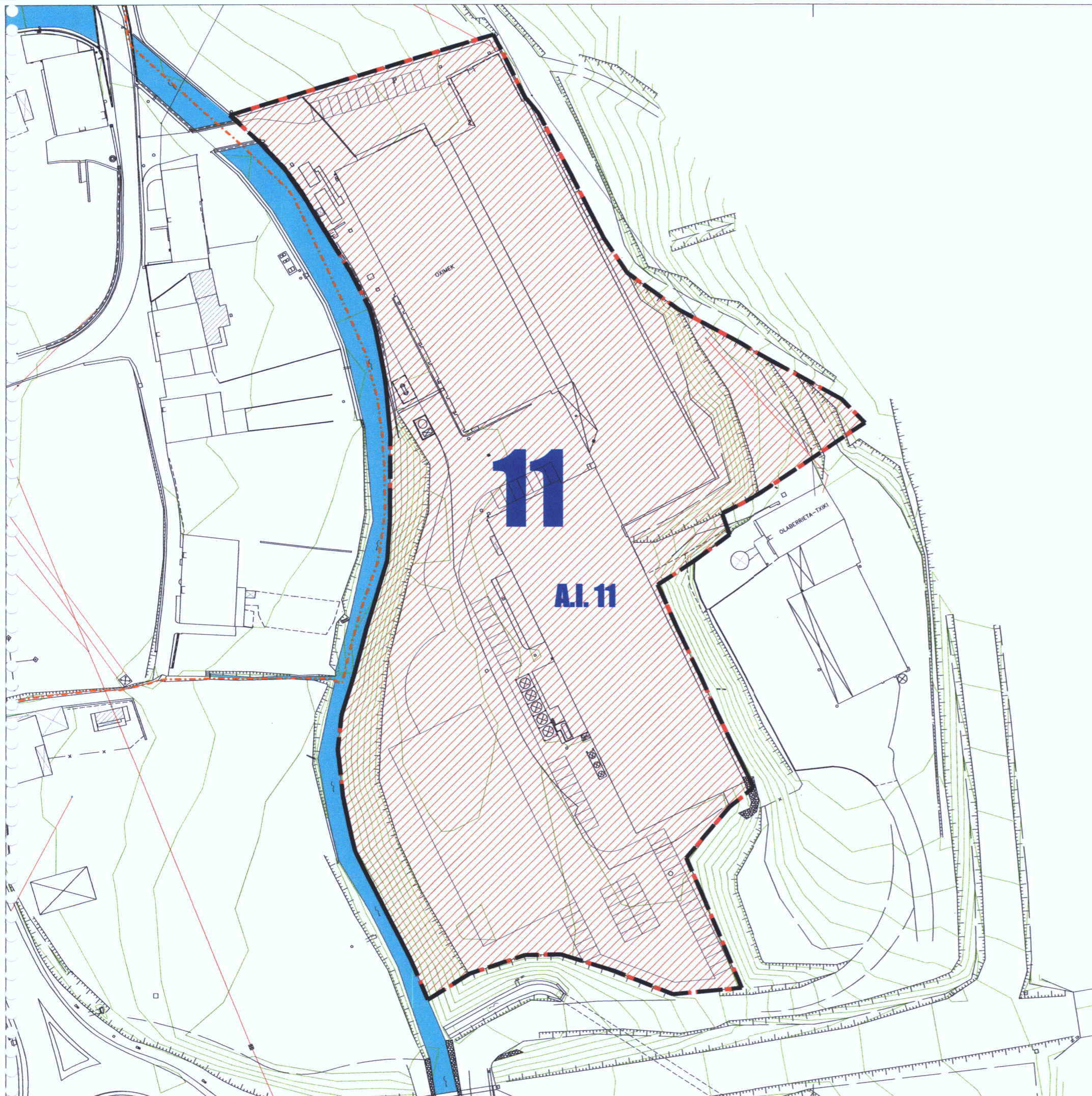
Maidor Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ 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
Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

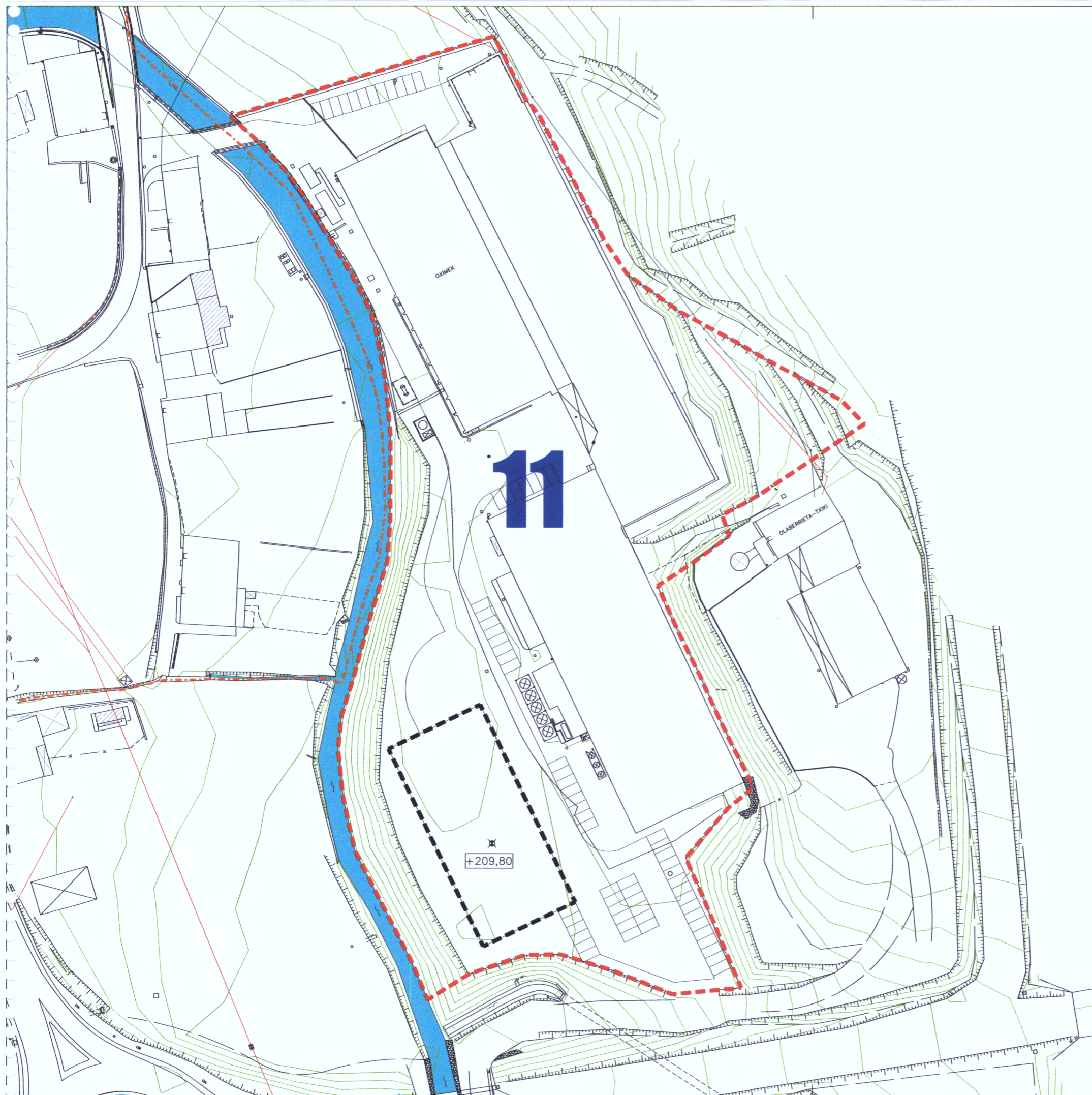
idazleak/redactoras: Celia Lana
 M^a Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Mainer Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHIENGO LERROKADURA
ALINEACION MAXIMA



ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERAKO 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 araudiaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

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

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





**ERAIKUNTZA
EDIFICACION**

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

**ESPASIO LIBRE PUBLICO
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- BIDEAK
VIALES
- APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS
- BIDEGORRIAK
CARRIL BICI
- LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES 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 ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha

2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión

1

idazleak /redactoras:

Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maider Romo

Abokatua/ Abogado

Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor

ORMAIZTEGIKO UDALA

