

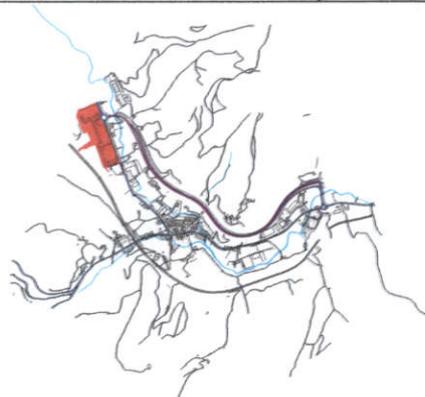


FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

12.- "ZELAETA"

DATOS GENERALES

| | | | |
|---------------|------------------------|------------------|-------------|
| CLASIFICACION | SUELO URBANO | SUPERFICIE TOTAL | 100.385 m2. |
| CALIFICACIÓN | 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 EQUIPAMIENTOS | 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. | |



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.INICIAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO 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 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 Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

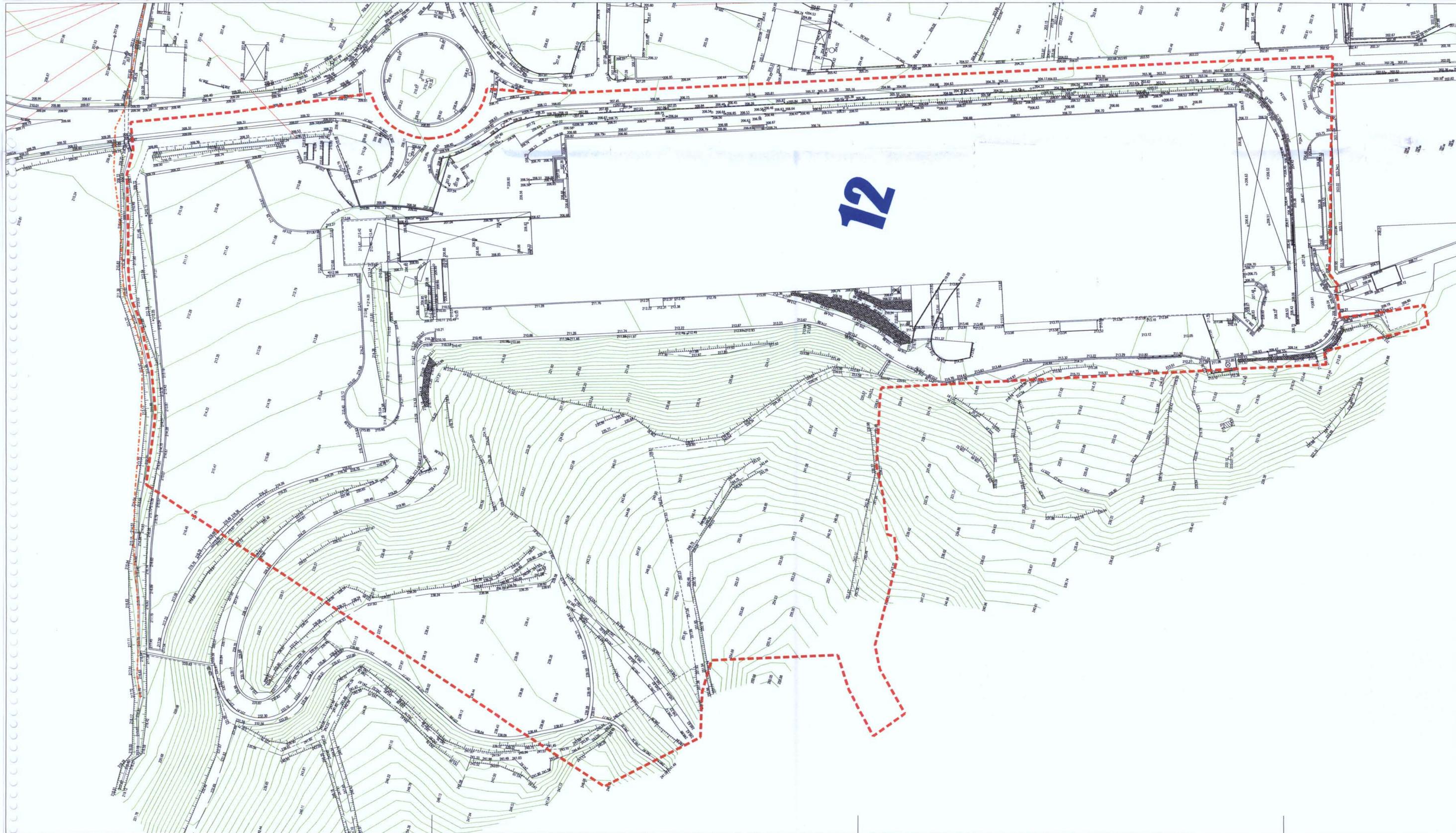
Criterios de diseño

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

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

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



-  UDALERRIAREN MUCA
 -  LIMITE MUNICIPAL
 -  EREMIAREN MUCA
 -  LIMITE DEL AREA
-
-  Poluituta egon daitezkeen lurzoruko (HOBÉ)
 -  Suelos potencialmente contaminados (HOBÉ)



12

12 ZELAETA

1-Topografikoa
1-Topográfico
1/1000

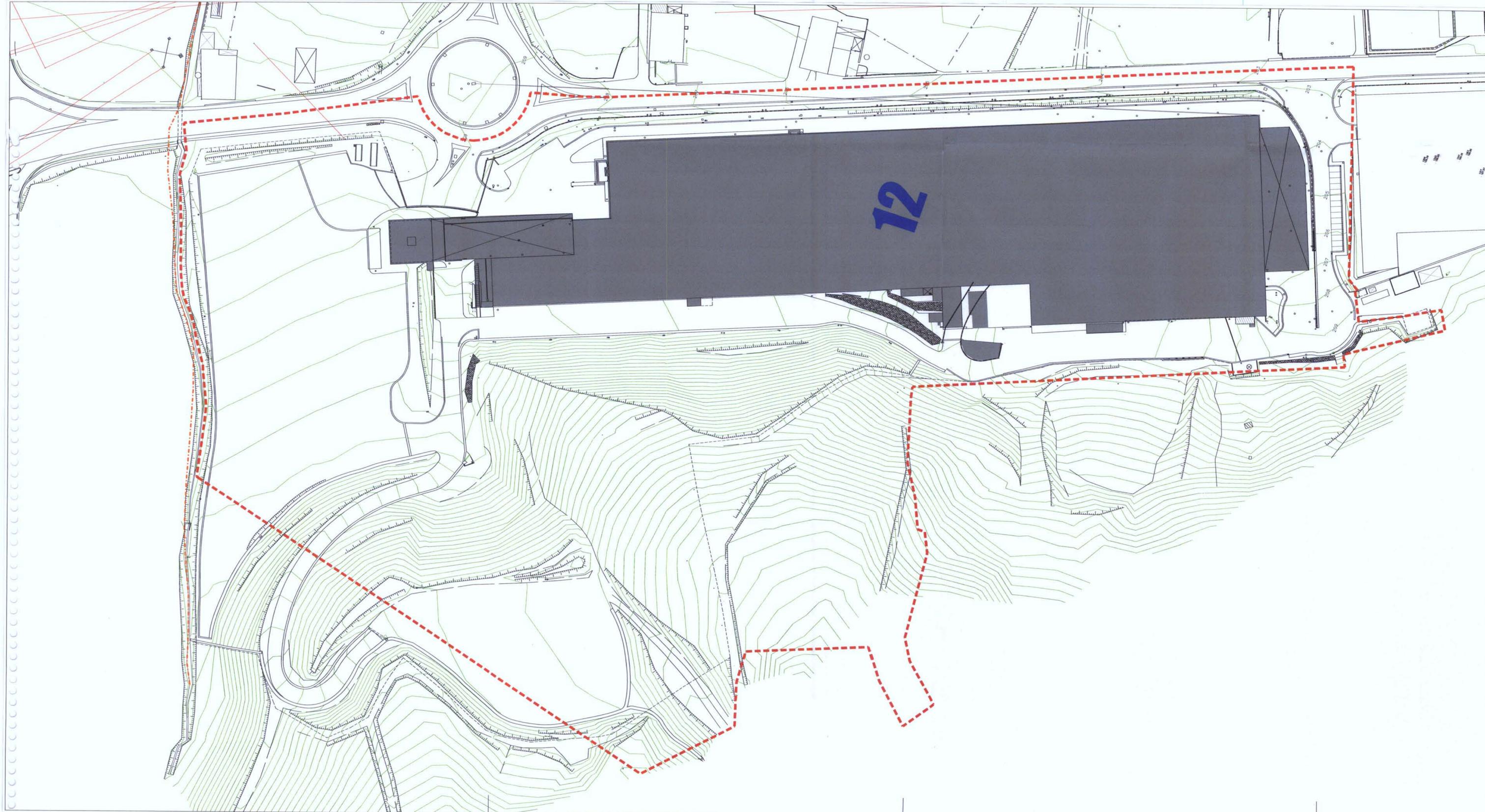


ORMAIZTEGI

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 Maidor 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

12 ZELAETA



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**

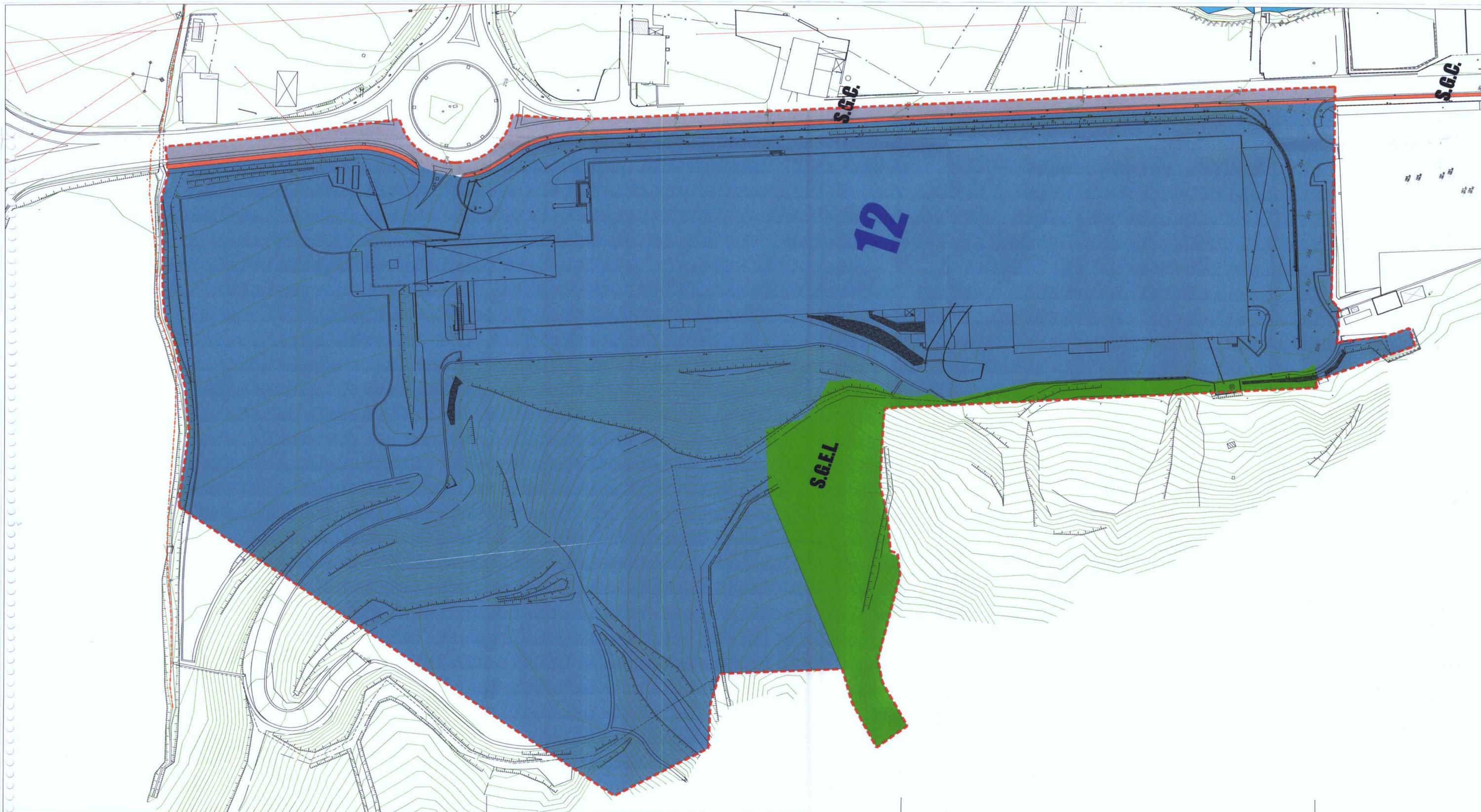
idazleak /redactoras: Celia Lana
 M^a Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo

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. | EKIPAMENDUAK EQUIPAMENTOS | F |
| S.G.E.L. | BERDUGUNEAK ESPACIOS LIBRES | E.1 |
| | LIBIDAK CAUCES | E.2 |
| S.G.C. | COMUNICACIONES | |
| | BIDE VARIO | D.1 |
| | BIDEGORRIA CICLISTA | D.2 |

12 ZELAETA



3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarria

3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

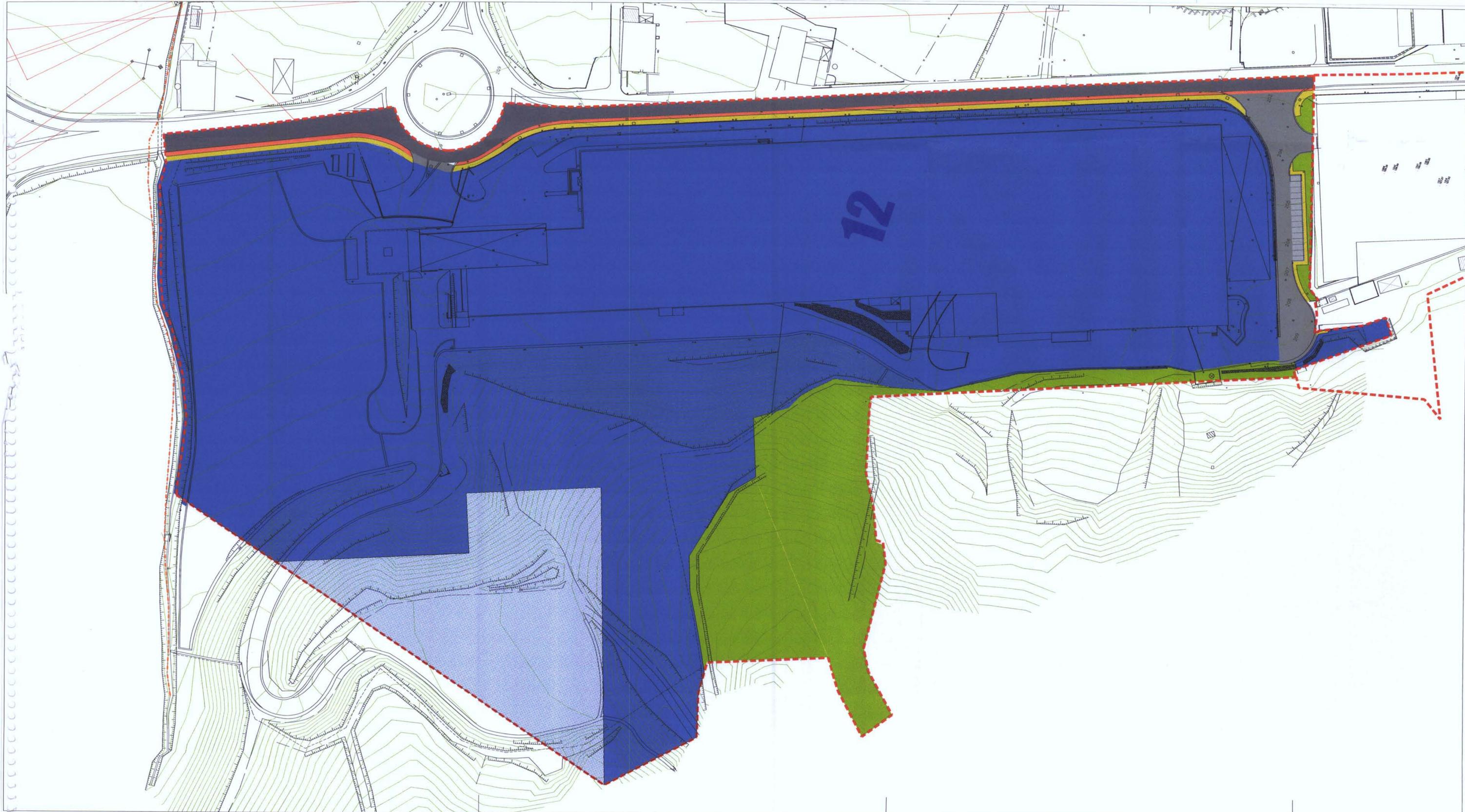
1/1000

ORMAIZTEGI

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

| | |
|---|--|
| proiektual/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 |
| Abokatua/Abogado | Andoni Unanue |
| ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental | Ekolur S.L. |
| sustatzailea/promotor | ORMAIZTEGIKO UDALA |





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- A** BIZITEGI RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIAL
 - B-1** 2 MOTAKO MUGATUTAKO ERABLERA DUEN INDUSTRIAGINEA INDUSTRIAL DE USO RESTRINGIDO TIPO 2
 - F** EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS
 - LURAZPIKO APARKALEKUA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO
 - USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- B SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- B-11** PROBINTZIAL BIDEAK VALES PROVINCIALES
 - B-12** BERTAKO BIDEAK VALES LOCALES
 - B-16** ESPALDIAK ETA ONEZKOEN IBILBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - B-17** APARKALEKUA PARCELAS DE GARAJE
 - B-21** BIDEORRIAK VAS CICLISTAS
- E-1 ESPAZIO LIBRE ESPAZIO LIBRES URBANOS**
- E-11** LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-12** JOLAS EREMIAK AREAS DE JUEGO
 - E-13** ESPALDIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

12 ZELAETA



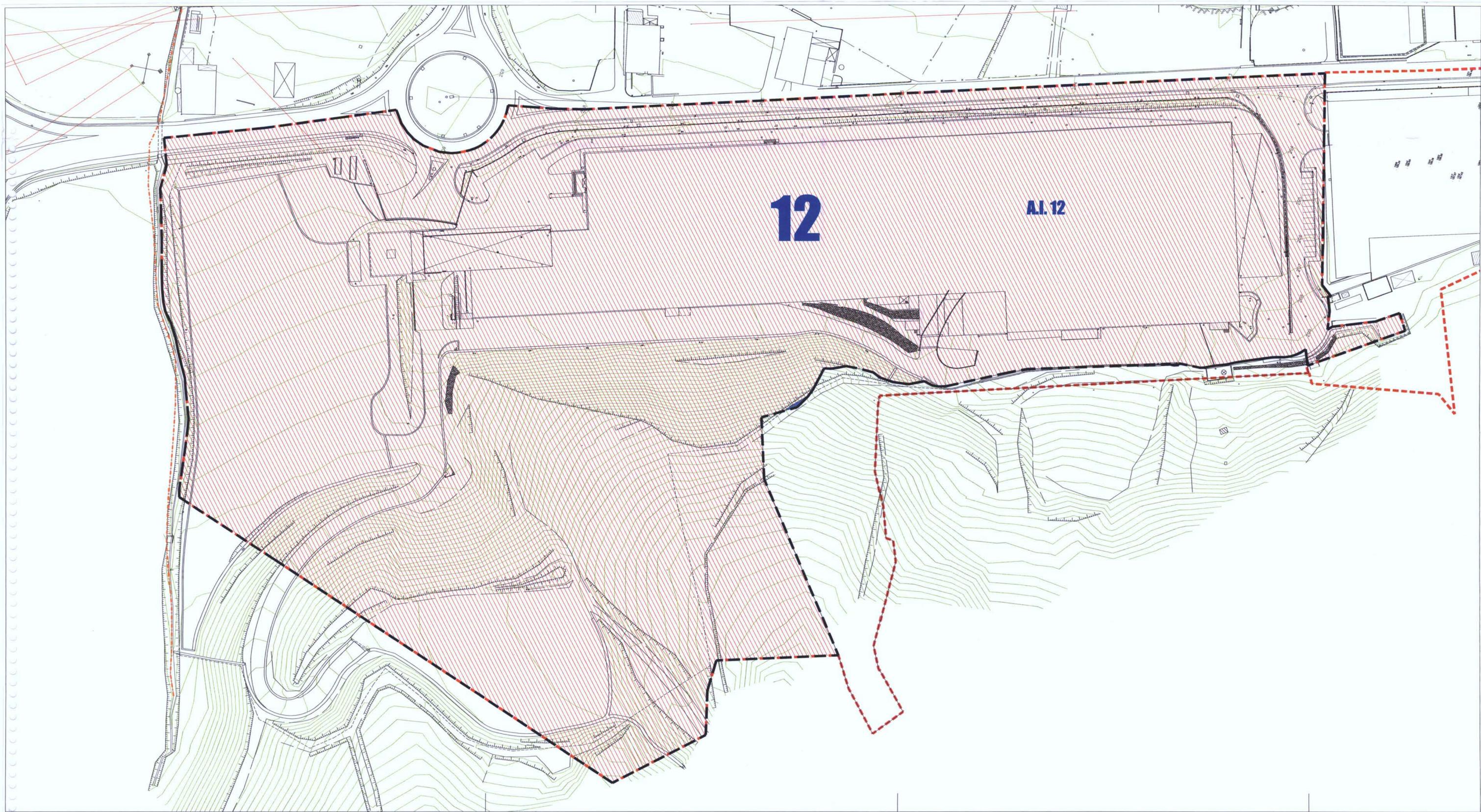
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

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/redactoras: | Celia Lana M ^{ra} Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Romo |
| Abokatua/ Abogado | Andoni Unanue |
| ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental | Ekolur S.L. |
| sustatzalea/promotor | ORMAIZTEGIKO UDALA |





 A.I. 12 93.719m²

12 ZELAETA



5-Condición de ejecución urbanística
5-Hirigintza egikaritza baldintzak

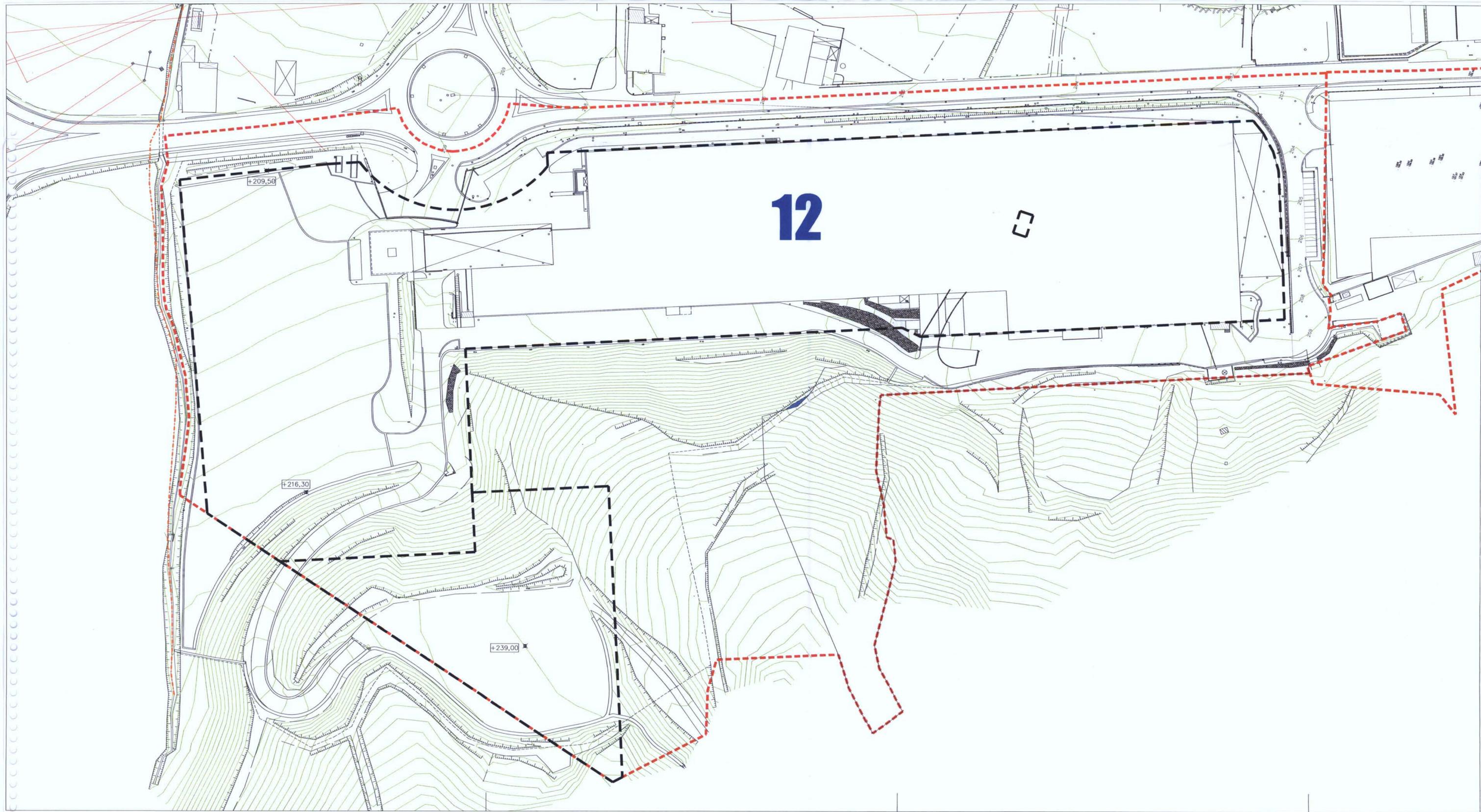
1/1000

ORMAIZTEGI

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

| | |
|--|--|
| proiektua/ proyecto | Hirigintza araudiaren berrikuspena |
| fasea/ fase | Revisión de planeamiento BEHIN BEHINEKO ONARPENA |
| 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 Uhanue |
| ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental | Ekolur S.L. |
| sustatzalea/ promotor | ORMAIZTEGIKO UDALA |





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

12 ZELAETA



6-Alineacione y rasantes
 6-Lerrokadak eta sestrak

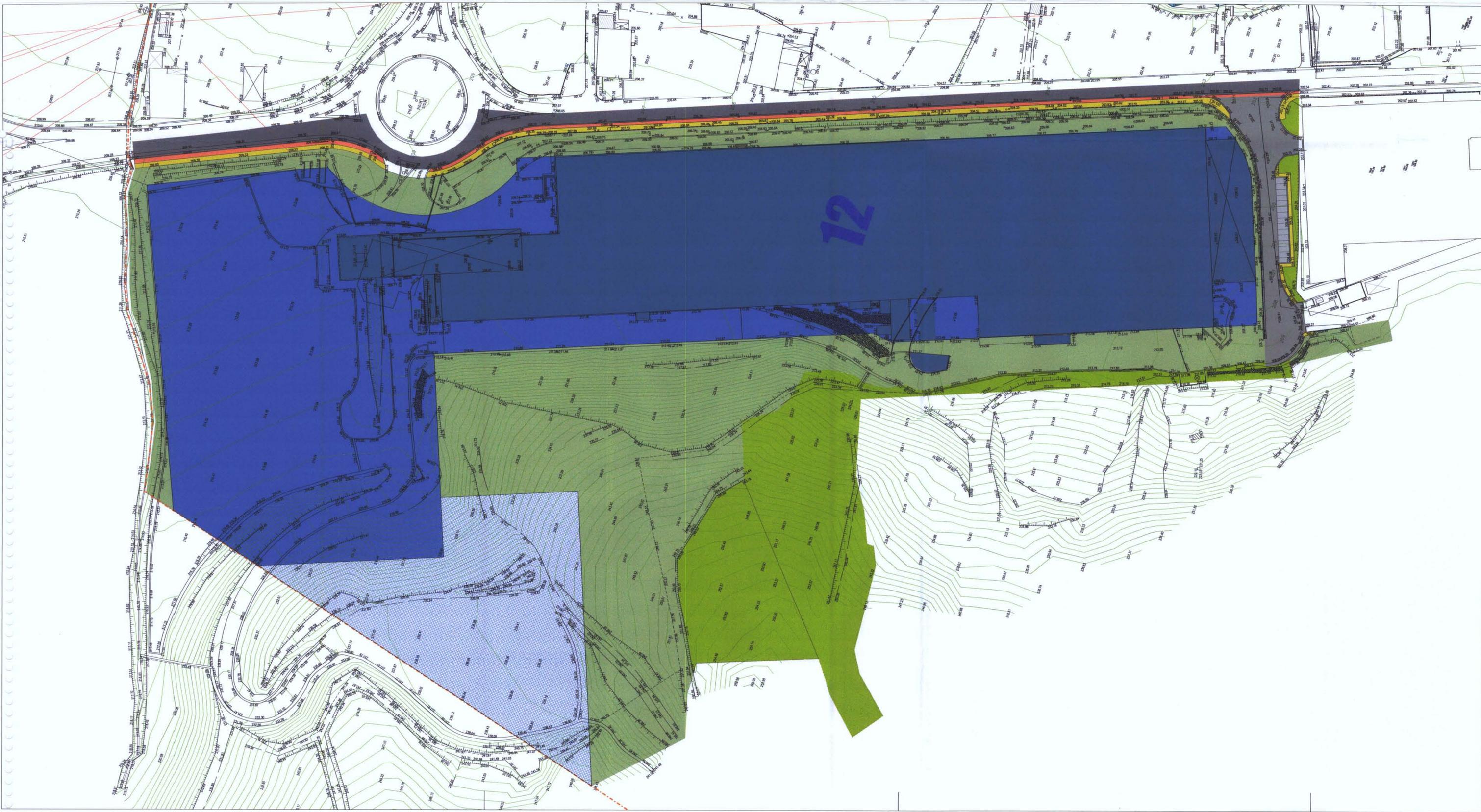
1/1000

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 ^o Jose Moreno Miren Muñagorri Maidor Romo |
| Abokatu/ Abogado | Andoni Unanue |
| ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental | Ekolur S.L. |
| sustatzalea/promotor | ORMAIZTEGIKO UDALA |





- ERAKUNTZA EDIFICACION
- BIZITEGI RESIDENCIAL
 - INDUSTRIA INDUSTRIAL
 - 2 MOTAKO MUGATUTAKO ERABILERA DUEN INDUSTRIAGINEA INDUSTRIAL DE USO RESTRINGIDO TIPO 2
 - EKIPAMENDU EQUIPAMENTOS
 - PARZELA FRIBATUA ERAKIZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
 - LURAZPIKO APARKALEKUAK APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- ESPASIO LIBRE PUBLICO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- BIDEAK VIALES
 - APARKALEKUAK APARCAMIENTOS
 - BIDEORRIAK CARRIL BICI
 - LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - ESPALOAIAK ETA PLAZAK ACERAS 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 araudiaren berrikuspena |
| fasea/fase | Revisión de planeamiento |
| data/fecha | BEHIN BEHINEKO ONARPENA |
| bertsioa/versión | APROBACIÓN PROVISIONAL |
| idatzleak /redactoras: | 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. |
| sustatzailea/ promotor | ORMAIZTEGIKO UDALA |

