



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

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

18.- "ZELAIKOA"

DATOS GENERALES

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



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	1.314 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	40.170 m2.
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.	



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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

ANTECEDENTES

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

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

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

OBJETIVOS Y CONDICIONANTES

Las ordenaciones grafiadas se consideran vinculantes en los siguientes elementos.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

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

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

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

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Reparcelación.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

▪ **Condiciones de edificación:**

Parcela privada industrial: 16.000m²
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 + Entreplanta En edificios de oficinas se podrá establecer una sección de PB+2.
Nº de aparcamientos mínimo: 200 plazas.

▪ **Condiciones de uso:**

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

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

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

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

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65



Suelos contaminados

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

Dominio Público Hidráulico

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

Criterios de diseño

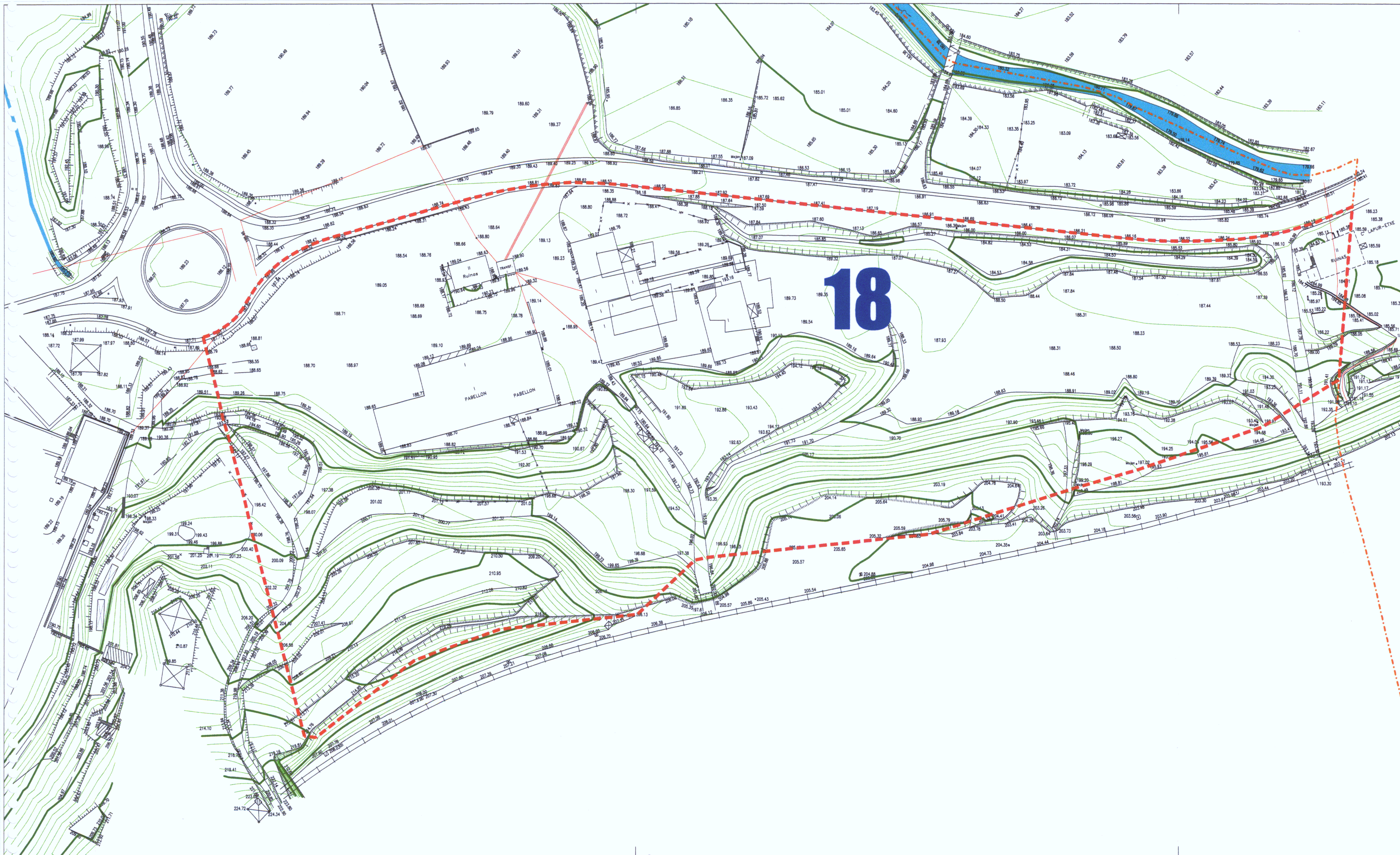
El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

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

Patrimonio Cultural

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



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



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

18 ZELAIKOA

1-Topografikoa

1-Topográfico

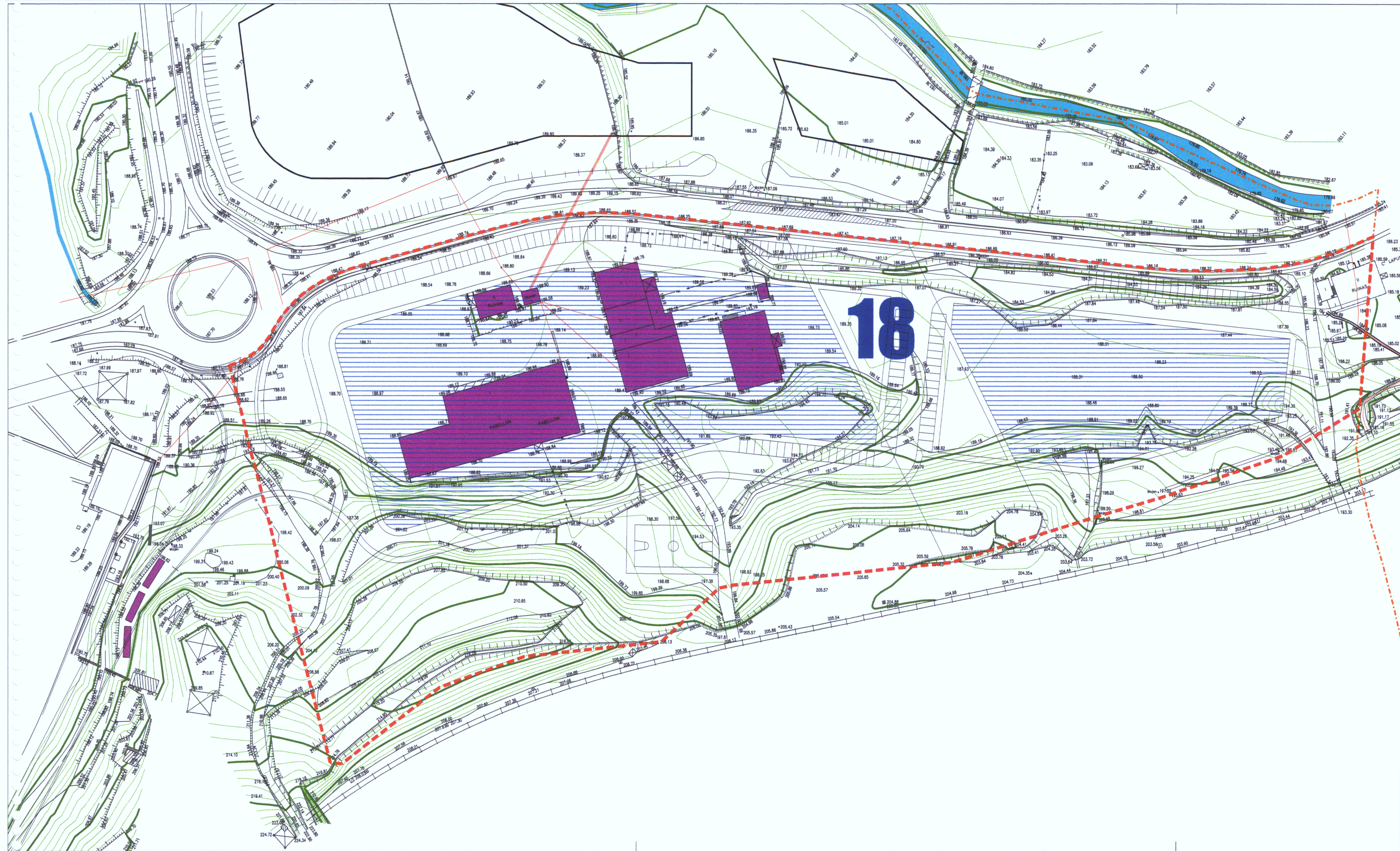
1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

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	ORMAIZTEGIKU UDALA





- UDALERRIAREN MUGA
- LIMITE MUNICIPAL
- EREMUJAREN MUGA BERRIA
- NUEVO LIMITE DEL AREA
- ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLAGINTZAREKIN EZADOS
- DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
- BIZITEGI ERAIKUNTZA BERRIA
- NUEVA EDIFICACION RESIDENCIAL

18 ZELAIKOA



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

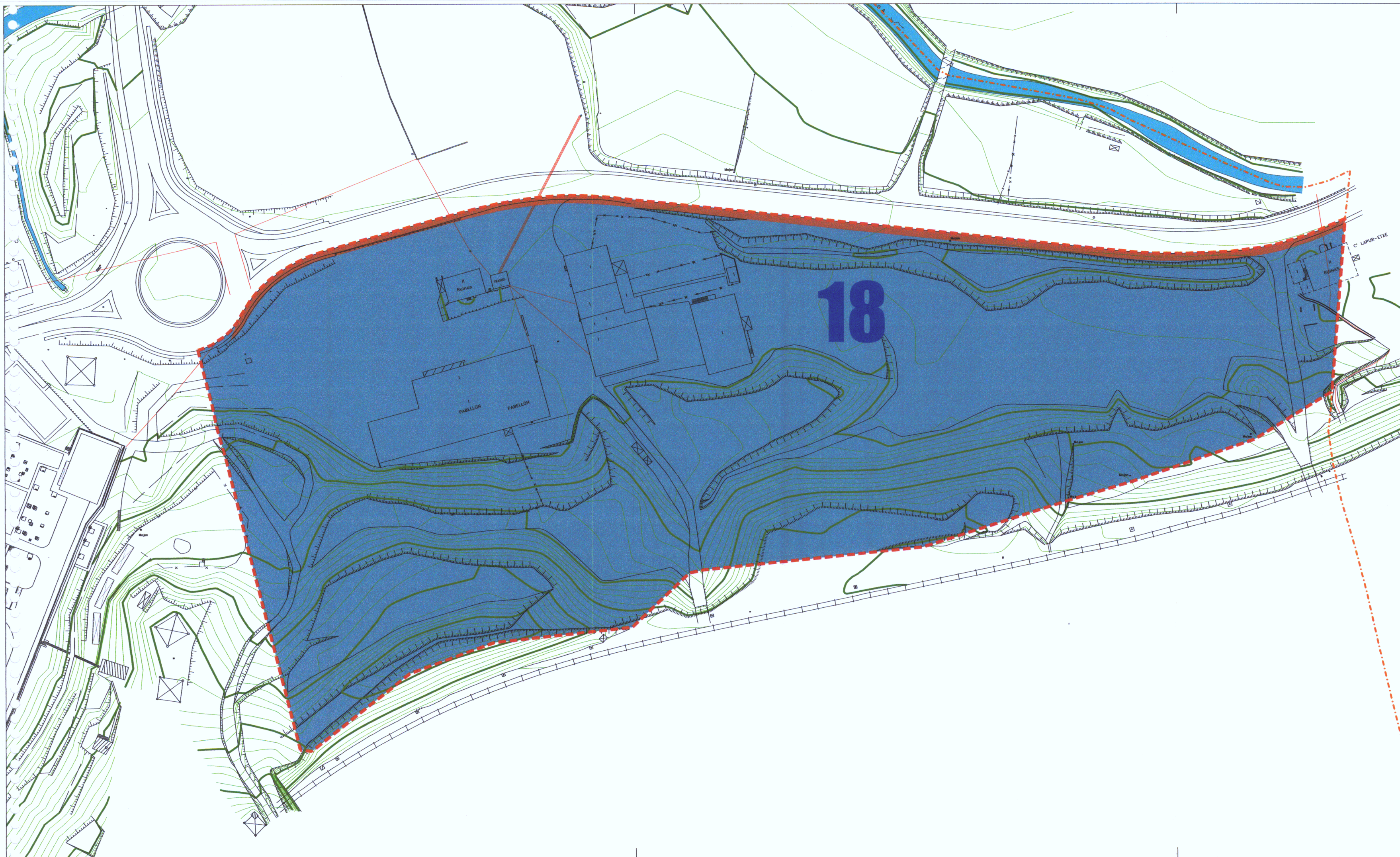
1/1000

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
	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





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

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

S.G.E. ESPACIOS LIBRES	EKIPAMENDUAK EQUIPAMENTOS	F
S.G.E.L.	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	UBIDEAK CAUCES	E.2
S.G.C.	BIDE VARIO	D.1
	BIDEGORRIA CICLISTA	D.2

18 ZELAIKOA



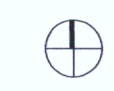
3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

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





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

18 ZELAIKOA

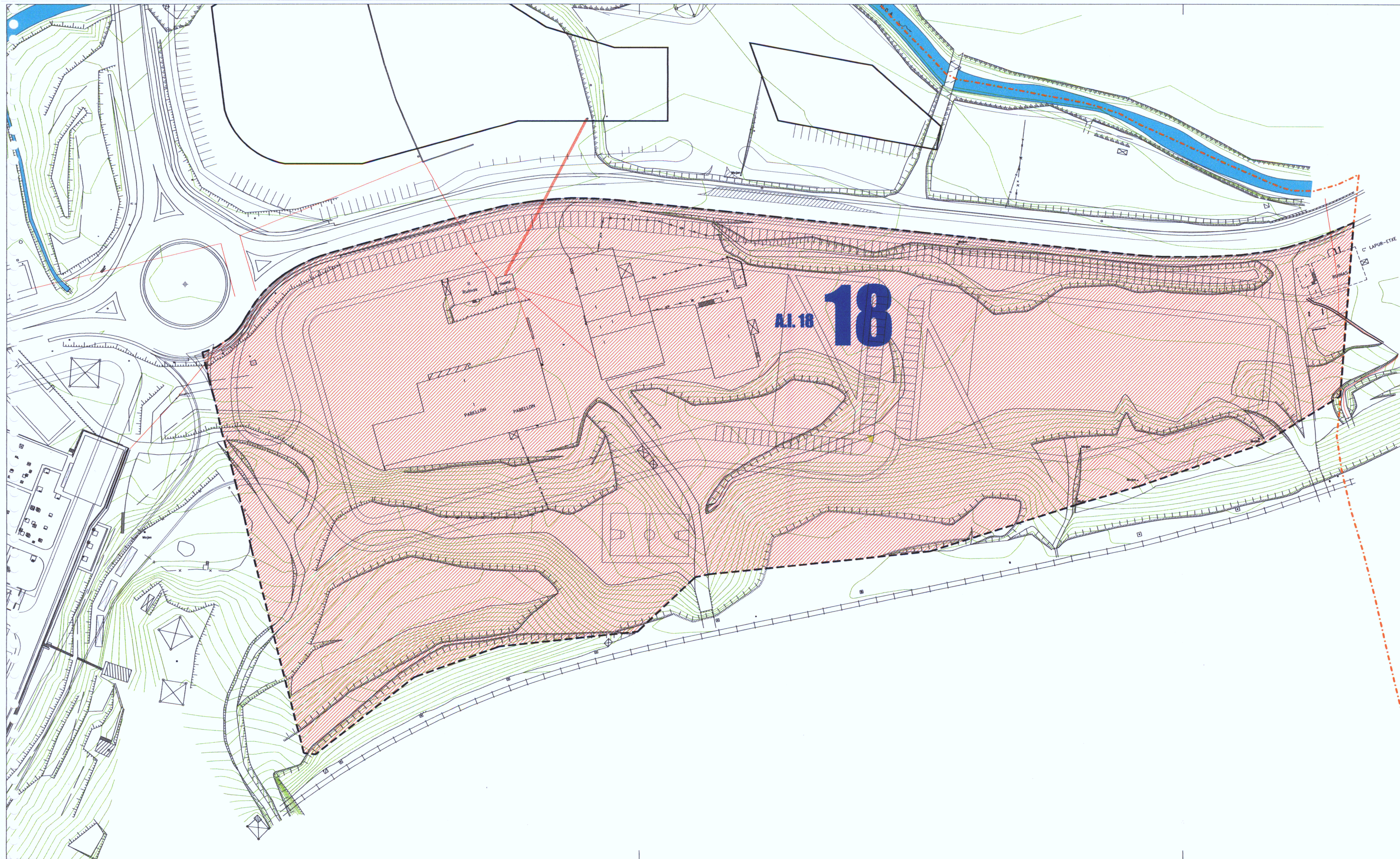
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto	Hirigintza araudiaren 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





 A.I. 18 41.323m²

18 ZELAIKOA



5-Condición 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^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

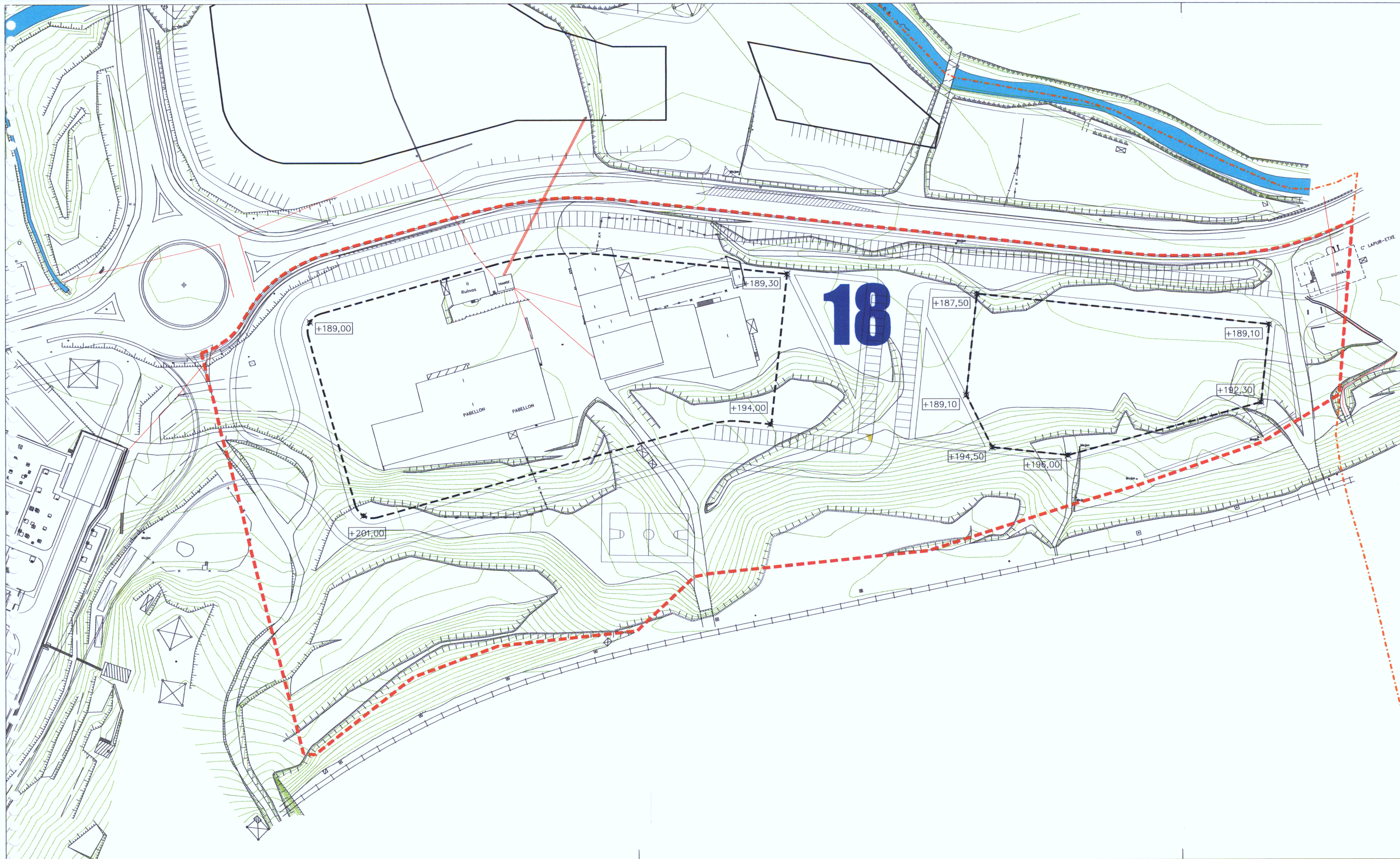
Maidor Romo

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





ERAIKUNTZA
EDIFICACION

- BIZITEGI
RESIDENCIAL
- INDUSTRIA
INDUSTRIAL
- EKIPAMENDU
EQUIPAMIENTOS

- PARZELA PRIVATUA ERAIKIZENA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZPIKO APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS SUBTERRANEO
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

ESPASIO LIBRE PUBLICOKO
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- BIDEAK
VALES
- APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS
- BIDEGORRIAK
CARRIL BICI
- LORATEGIAK ETA PARKEAK
PARQUES Y JARDINES
- ESPALOIAK ETA PLAZAK
ACERAS Y PLAZAS

18 ZELAIKOA

7-Antolamendu orokorra
7-Ordenación general
1/1000



ORMAIZTEGI

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

proiektua / proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena
Revisión de planeamiento

fasea / fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

data / fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa / versión 1

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

Abokatua / Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza / ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea / promotor ORMAIZTEGIKO UDALA

