

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE
ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL-

JUNIO 2021-eko EKAINA



ORMAIZTEGIKO UDALA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE
ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL-

JUNIO 2021-ko EKAINA

DOCUMENTO – A

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

DOCUMENTO A. “MEMORIA”

- 1.- Antecedentes, objeto del proyecto y tramitación.
- 2.- Estado actual de los ámbitos afectados.
- 3.- Determinaciones del planeamiento vigente objeto de modificación.
- 4.- Criterios y objetivos generales de ordenación urbanística.
- 5.- Ordenación propuesta a partir de las alternativas.
- 6.- Condiciones de actuación y ejecución de la ordenación urbanística.
- 7.- Programa de participación ciudadana.

DOCUMENTO B. “NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES”

- 1.- Norma Urbanística del A.I.U. “A.15. BEHEKO SOROA” actual
- 2.- Norma Urbanística del A.I.U. “A.15. BEHEKO SOROA” propuesta

DOCUMENTO C. “DOCUMENTO ECONÓMICO”

DOCUMENTO D. “RESUMEN EJECUTIVO”

DOCUMENTO E. “EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO”

DOCUMENTO F. “IMPACTO DE GENERO”

DOCUMENTO G. “EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA”

DOCUMENTO H. “RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE FINCAS AFECTADAS”

1.- Antecedentes, objeto del proyecto y tramitación.

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 1 de febrero de 2011, acordó aprobar el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegui (BOG 19 abril 2011).

Como parte del contenido del mismo se incluía la ficha urbanística del área 15 "Beheko Soroa" clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como suelo para actividades económicas. El ámbito venía a recoger la consolidación de la planta de la empresa IRIZAR S. COOP en la que se realiza la fabricación de parte de los autobuses que la empresa comercializa.

Pues bien, la empresa viene desde hace tiempo detectando y reclamando la necesidad de un mayor espacio en la planta actual para formalizar maniobras de carga y descarga de material y optimizar de esta forma el final del proceso productivo que se viene realizando desde antiguo en la planta actual que no es otro que el de la construcción de los techos de los autobuses. Esa labor se ha venido realizando a la intemperie hasta hoy, habiéndose detectado la necesidad de dotar a los muelles de carga de un espacio digno y en consonancia con el resto del pabellón.

La optimización y mejora de esos espacios se concreta en la formalización de un volumen añadido al actual pabellón en la misma parcela libre propiedad de Irizar, más concretamente al norte que es donde actualmente se producen las maniobras mencionadas.

Así las cosas se hace necesario un instrumento urbanístico que venga a dar cobertura a la creación de ese nuevo volumen y en la medida que el mismo supone un incremento de la edificabilidad actual consolidada, se hace necesaria la tramitación de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, más concretamente de la ficha urbanística referida al área 15 y más específicamente de la edificabilidad permitida, único parámetro que se modifica.

Por lo tanto el objeto del presente documento es la concreción de un incremento de edificabilidad en dicha área que valide la referida ampliación. La edificabilidad como parámetro con rango estructural requiere un rango de planeamiento a la misma altura de ahí que el presente proyecto se aborde desde la figura de la modificación del PGOU.

La tramitación del proyecto corresponde al Ayuntamiento de Ormaiztegui, en la medida que es el órgano competente para ello.

El presente documento fue aprobado inicialmente en el Pleno celebrado el 16 de marzo de 2020, y publicado en el BOG el día 25 de marzo de 2020 y 1 de abril de 2020. Dicha aprobación se otorgó con el visto bueno del informe técnico municipal sin condicionante alguno. Además durante el período de alegaciones no se ha presentado ninguna alegación. En cuanto a los informes sectoriales recibidos de URA, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, han sido favorables.

Pues bien el presente documento reproduce el documento presentado para la aprobación inicial, si bien se subsanan unas erratas de las unidades reflejadas en el documento económico.

2.- Estado actual del A.U.15 "BEHEKO SOROA"

El estado actual del ámbito es el ya existente cuando se aprobó el documento de planeamiento general del municipio.

El edificio industrial y sus oficinas están ya edificadas y consolidados. La planta en este momento se encuentra destinada al proceso productivo de la empresa IRIZAR S. COOP.

El estado de los edificios actuales es bueno y la urbanización también mantiene un estado correcto.

La edificabilidad de la parcela recogida en la ficha urbanística está agotada debido a que toda ella se ha materializado.

Desde el punto de los condicionantes urbanísticos la parcela se encuentra dentro del inventario de suelos potencialmente contaminados y se encuentra fuera de la zona de flujo preferente pero incluida dentro de la zona de inundabilidad de los 500 años.

La regata Santa Luzia discurre colindante al ámbito, estando actualmente encauzado con una importante vegetación de ribera. Junto al río y dando servicio a la fábrica discurre un viario de servicio que discurre paralelo al río y a la planta y que termina en la parte de parcela privada no edificable, parte de la cual se prevé cubrir.

3.- Determinaciones del planeamiento vigente objeto de modificación.

Lo que se pretende modificar con el presente documento son las determinaciones del área 15 "BEHEKO SOROA" exclusivamente, y concretamente, al no variar la superficie del ámbito, ni su clasificación, ni su calificación global ni pormenorizada, las determinaciones relativas a la normativa urbanística particular exclusivamente

Con carácter general se propone un mantenimiento de las condiciones circunscribiendo las actuaciones concretas a lo siguiente:

- La edificabilidad: Se prevé que la ficha pase de tener una edificabilidad consolidada de 4.003 m² a un incremento de 452 m² (t) equivalente a la ampliación necesaria para la empresa y en consecuencia se altera el coeficiente de ocupación en planta sobre parcela privada que ahora mismo se concreta en 0,42 m²/m².
- Se mantiene la clasificación de "suelo urbano" y la calificación de "Actividades Económicas".
- Al encontrarnos ante un suelo urbano consolidado por la urbanización y producirse un aumento de la edificabilidad urbanística se conforma una actuación de dotación, con la implicación que ello tiene.
- El nuevo volumen concreta unas alineaciones de edificación distintas a las actuales que responden a una consolidación del edificio existente.

4.- Criterios y Objetivos.

El objetivo de la presente modificación es llevar al planeamiento la necesidad detectada por Irizar, S. Coop de ampliar el pabellón actual a partir de la voluntad municipal de facilitar dicho aumento y en consecuencia una mejora de las condiciones de funcionamiento del pabellón actual.

Esto implica un incremento de la edificabilidad actual que se concreta físicamente en una continuidad al pabellón actual hacia el norte de la parcela.

El ámbito permanece inalterable, consolidando lo actualmente existente y colmatando la parcela a partir de la nueva edificabilidad.

5.- Ordenación propuesta a partir de las alternativas.

La reflexión municipal respecto al ámbito, una vez trasladadas las necesidades de la empresa, se ha circunscrito a dos alternativas; por un lado la posibilidad de dejar el suelo tal y como está en la actualidad sin alteraciones de ningún tipo, lo que denominaríamos alternativa "o" y por otro, la formalización de un volumen que responda a las mencionadas necesidades, a partir de introducir un volumen adicional al actual.

La opción de implantar la edificabilidad necesaria en la ubicación concreta donde se ha hecho responde al condicionante de la existencia del actual pabellón, de la forma de la parcela, del sistema general de cauces y del Layout de la propia fábrica.

Pues bien la opción óptima a nivel de planeamiento a partir del mantenimiento de las condiciones actuales y los condicionantes mencionados se concreta en formalizar la ampliación donde se ha hecho debido a la rigidez y dificultades de cualquier otra alternativa.

6.- Condiciones de ejecución de la propuesta.

Partiendo de la base de que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado, la concreción de un nuevo volumen supone una alteración de las condiciones de ejecución de la propuesta, pues si bien la ejecución será directa, ese nuevo volumen supone un incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente materializada y en consecuencia nos encontramos con una actuación de dotación de las recogidas en el la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Esta circunstancia supone la existencia de la obligación de ceder el porcentaje de cesión obligatoria correspondiente al 15% así como levantar la carga dotacional que como no puede realizarse físicamente se producirá en aplicación del art.6 del Decreto 123/2018 de estándares mediante una compensación económica. En cuanto al estándar para la vegetación previsto en el citado decreto, prevé la plantación o conservación de 1 árbol por cada incremento de 100 m² de construcción de suelo industrial o terciario, por lo que en el caso que nos ocupa viene a ser: $452 \text{ m}^2 \text{ (t) s.r.} / 100 \text{ m}^2 \text{ (t)} = 5 \text{ unidades}$. Estándar que se cumplirá manteniendo el arbolado existente en la parcela privada.

El cálculo y justificación de los citados conceptos se recoge en el Anexo 1 del documento Memoria.

En relación a la suficiencia de recursos hídricos, según lo recogido en la Ley de Agua, señalar que la modificación solo pretende habilitar un lugar de carga y descarga sobre una nave ya existente y dicho espacio no requerirá ni infraestructuras nuevas ni mayores consumos ya que la fábrica seguirá funcionando con lo actualmente existente, de ahí que se considera innecesario su justificación pues la actuación no comporta necesidad de recursos hídricos.

Por último, y atendiendo a lo establecido en el artículo 94.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, se crean 5 plazas de aparcamiento a tal efecto, tal y como queda reflejado en el plano 7 de este documento.

7.- Programa de participación ciudadana

El artículo 108 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece la necesidad de que el planeamiento concrete las objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y asociaciones el derecho a participar en la formulación, tramitación y aprobación del planeamiento.

En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico, o en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Pues bien durante la tramitación de la presente Modificación del Plan General se recabarán los informes de las Administraciones sectoriales oportunas en la idea de que el Plan recoja las demandas en ellos contenidos y de esta forma se elabore un documento, que contenga no solo las sensibilidades municipales sino las de la Administraciones afectadas, fomentando de esta manera la coordinación administrativa entre Administraciones. Durante la tramitación del documento se pretende dar respuesta a las distintas exigencias sectoriales que se demanden, incorporando al texto definitivo sus propuestas.

A este respecto y dado el carácter del Plan, se ha dado cuenta del proceso de participación ciudadana al municipio de Ormaiztegi, para que los afectados e interesados tengan conocimiento del mismo y puedan participar de manera activa en él.

En cuanto a las medidas adoptadas dentro del programa de participación ciudadana, desde este documento, han sido las siguientes:

- La realización de la exposición mediante sesión abierta del documento a los vecinos interesados en sede municipal. Previo a la aprobación inicial del documento se realizó una sesión informativa en el Ayuntamiento de Ormaiztegi en el contexto de la participación ciudadana. Se adjunta como Anexo II al presente documento el Acta de la sesión celebrada a tal efecto el 17 de enero de 2020 en el Ayuntamiento de Ormaiztegi.


- Publicación en el Boletín Oficial de la provincia y en los diarios de mayor tirada de las distintas aprobaciones al texto ahora presentado.
- Se propone la entrega de la documentación a los propietarios afectados en soporte informático (CD o memoria USB), con el fin de optimizar el proceso de participación ciudadana.
- La adopción de cuantas medidas aseguren un proceso global de intervención que se puedan entender oportunas de acometer por parte del Ayuntamiento de Ormaiztegi y que no estén expresamente definidas en el presente programa

En definitiva, consideramos que el proceso de participación debe configurarse como una actuación abierta y flexible y debe ir adecuándose a las demandas de los afectados y de la Administración, no suponiendo las medidas adoptadas un numerus clausus sino una propuesta de base que puede ser complementada con otras acciones que puedan ir surgiendo.

Junio de 2021



Fdo: Patxi De Assas
ABOGADO



Fdo: Maite Aguirrebeña
ABOGADA

ANEXO 1

CALCULO CESION 15% Y CARGA DOTACIONAL

AREA 15 "BEHEKO SOROA"

Modificación Puntual de la normativa urbanística particular del P.G.O.U. DE ORMAIZTEGI
Estudio Económico Financiero del P.G.O.U.

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Actuación de Dotación		Edificabilidad urbanística m ² (t) s/r			% Aumento
Identific.	Parcela	Existente	Aumento	Total	
Area 15	b.10	4.003,00	452,00	4.455,00	10,15%

Superficie total de la Actuación de Dotación	9.624,00 m ² (s)
--	-----------------------------

Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.2.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica, calculada sobre el % de aumento de la edificabilidad urbanística total s/r	6,00%	s/ Supef. Actuación	10,15%	58,58
---	-------	---------------------	--------	-------

Superficie de suelo destinada a equipamientos en la Actuación de Dotación	0,00
Total superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica	58,58

Superficie de la Actuación de Dotación	9.624,00 m ² (s)
Superficie necesaria para el cumplimiento de los estandares dotacionales	58,58 m ² (s)
Superficie agregada de la Actuación de Dotación	9.682,58 m ² (s)

Edificabilidad del incremento de edificabilidad urbanística	452,00 m ² (t)
Valor del suelo urbanizado de la Actuación de Dotación	693.693 €
Valor unitario medio del suelo urbanizado apropiable de la Actuación de Dotación	71,64 €/m ² (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional de la Actuación de Dotación	4.197 €

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Uso Lucrativo	Incremento Edificabilidad Urbanística m ² (t)		V.S. Apropiable (€)	Valor Participación (€)
	s/r	b/r		
b.10	452,00	0,00	693.693	10.557 €

ANEXO 2

ACTA SESION PARTICIPACION CIUDADANA



Ormaiztegui Udala

2020ko urtarrilaren 17ko jendaurreko bilera HAPOaren 1.go eta 2. Aldaketa puntualei buruzkoa

Ormaiztegin, 2020ko urtarrilaren 17an, eguerdiko 12:00etan, Udaletxe honetako Bilkura Areto Nagusian, herritarrentzat bilera egiten da, Ormaiztegui HAPOan (Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorra) 1.go eta 2. Aldaketa puntualak egiteko dokumentuei buruzko informazioa emateko. Lehenengoan izaera desberdineko hainbat aldaketa proposatzen ditu Udalak eta bigarrean Irizar, S.Coop. enpresak "Beheko Soroa" eremuari dagokion bat.

Informazio bilerara honako jn./and. hauek bertaratzen dira.

- Juan LOBATO AMADO (zinegotzia).
- Nikolas BARANDIARAN CONTRERAS (1.go aldaketa puntualaren dokumentuaren egilea)
- Maite AGIRREBEÑA GARITANO (2. aldaketa puntualaren dokumentuaren egilea)
- Gaizka PEROSTERENA ARREGUI (udal arkitekto aholkularia)

Idazkaria:

- M. Arantzazu AMUNDARAIN ARANA And.

Herritarrak:

- Lau herritar

Segidan Juan Lobato Amadok hasiera ematen dio bilerari eta Maite Agirrebeñari hitza ematen dio Ormaiztegui HAPOaren 2. aldaketaren nondik norakoen berri eman dezan. Adierazpenak eman ondoren eta bertaratuen galderarik ez dagoenez, Maite Agirrebeñak bere eginkizuna amaitutzat emanik bilera uzten du.

Ondoren, Nikolas Barandiaran Contrerasek hitza hartzen du eta HAPOaren 1.go aldaketaren berri ematen du puntuz puntu. Gaizka Perosterena Arreguirekin batera, bertaratutakoek egindako galdera eta kontsultei erantzun ondoren, 13:25 ordu direnean, bilkura amaitutzat eman da. Eta nik, horren akta egin eta ziurtatzen dut bertan esandakoa leial jasotzen duela.

Ormaiztegin, 2020ko urtarrilaren 17an.

Sin. M. Arantzazu Amundarain Arana



ORMAIZTEGIKO UDALA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE
ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL-

JUNIO 2021-ko EKAINA

DOCUMENTO – B

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

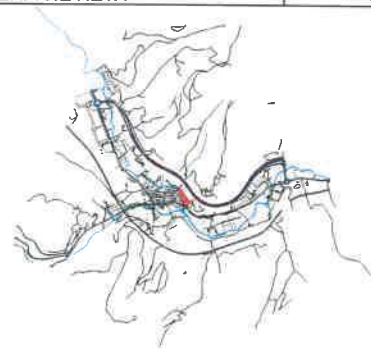
FICHA ACTUAL



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 GLOBA**

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.
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 Cantabro) 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		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65



Positibo copo dituzten lurrezuk (R1005)
Sano politikiamentu erregistratuak (R1016)



15 BEHEKO SOROA

1-Topografikoa

1-Topográfico

1/1000



ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE

ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto *Irteeraren aurkako berrikuspena*

fasea/ase *Revisión de planeamiento*

data/echa *BEHIN BEHINEKO ONAIPENA*

bertsioa/versión *APPROBACIÓN PROVISIONAL*

idazleak/redactores: *2010ko urriko abuztuaren 2010*

1

Celia Lana

Mª Jose Moreno

Miren Mugaola

Meldor Romo

Abokatuak/ Abogado

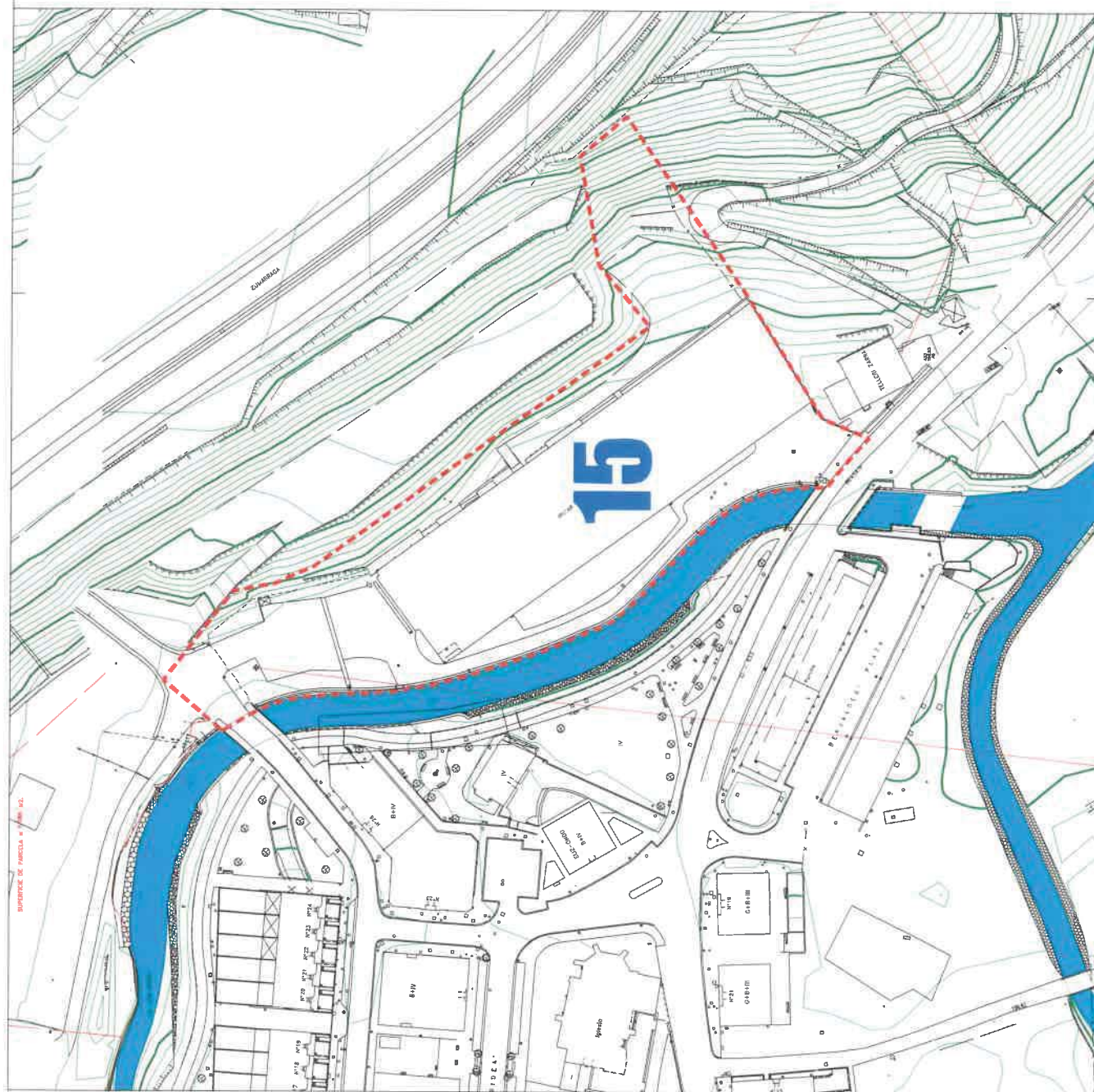
Andoni Uhanua

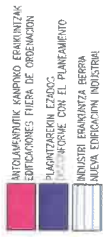
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental

Ekotur S.L.

sustatzalea/promotor

ORMAIZTEGIKO UDALA

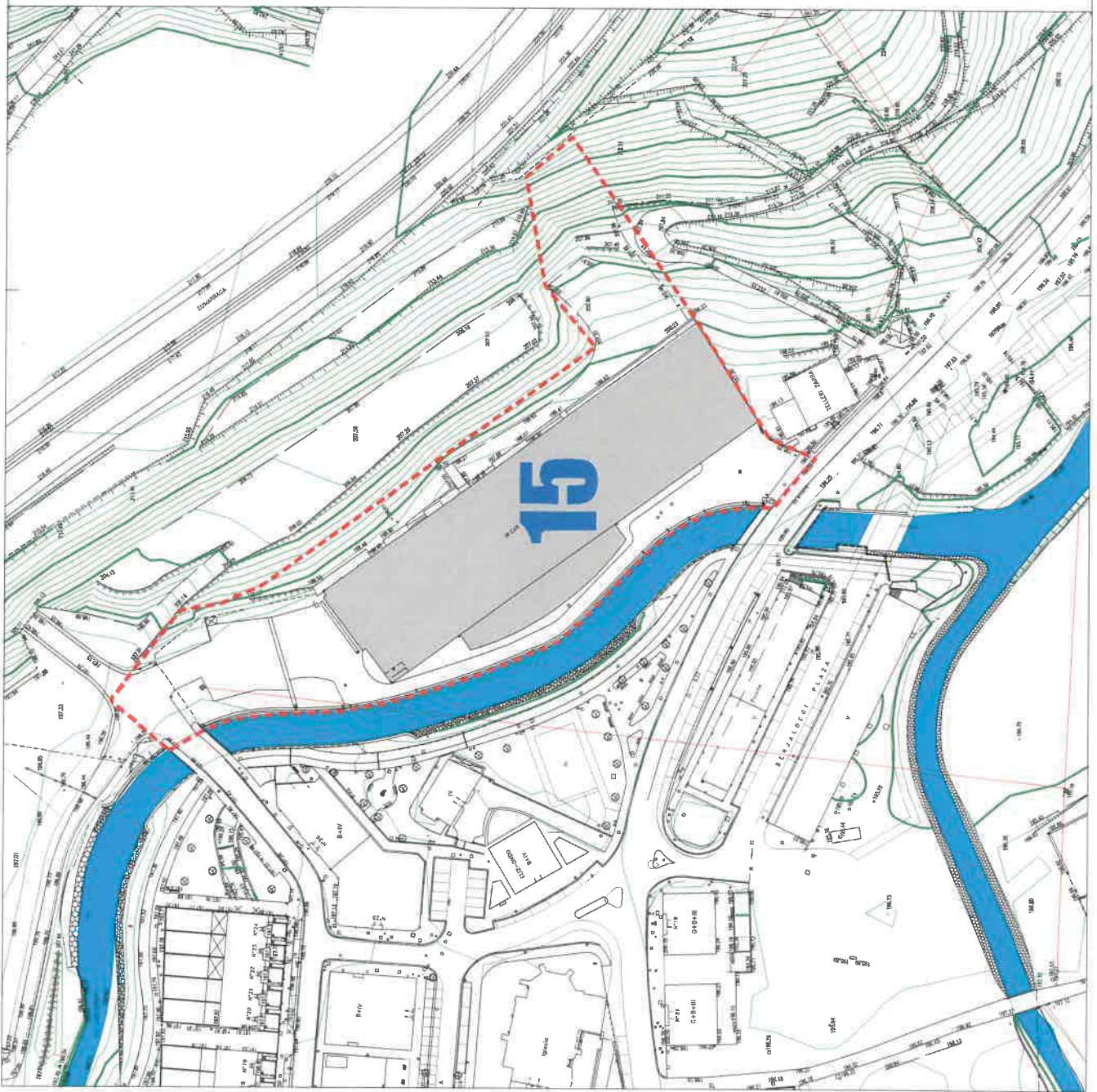


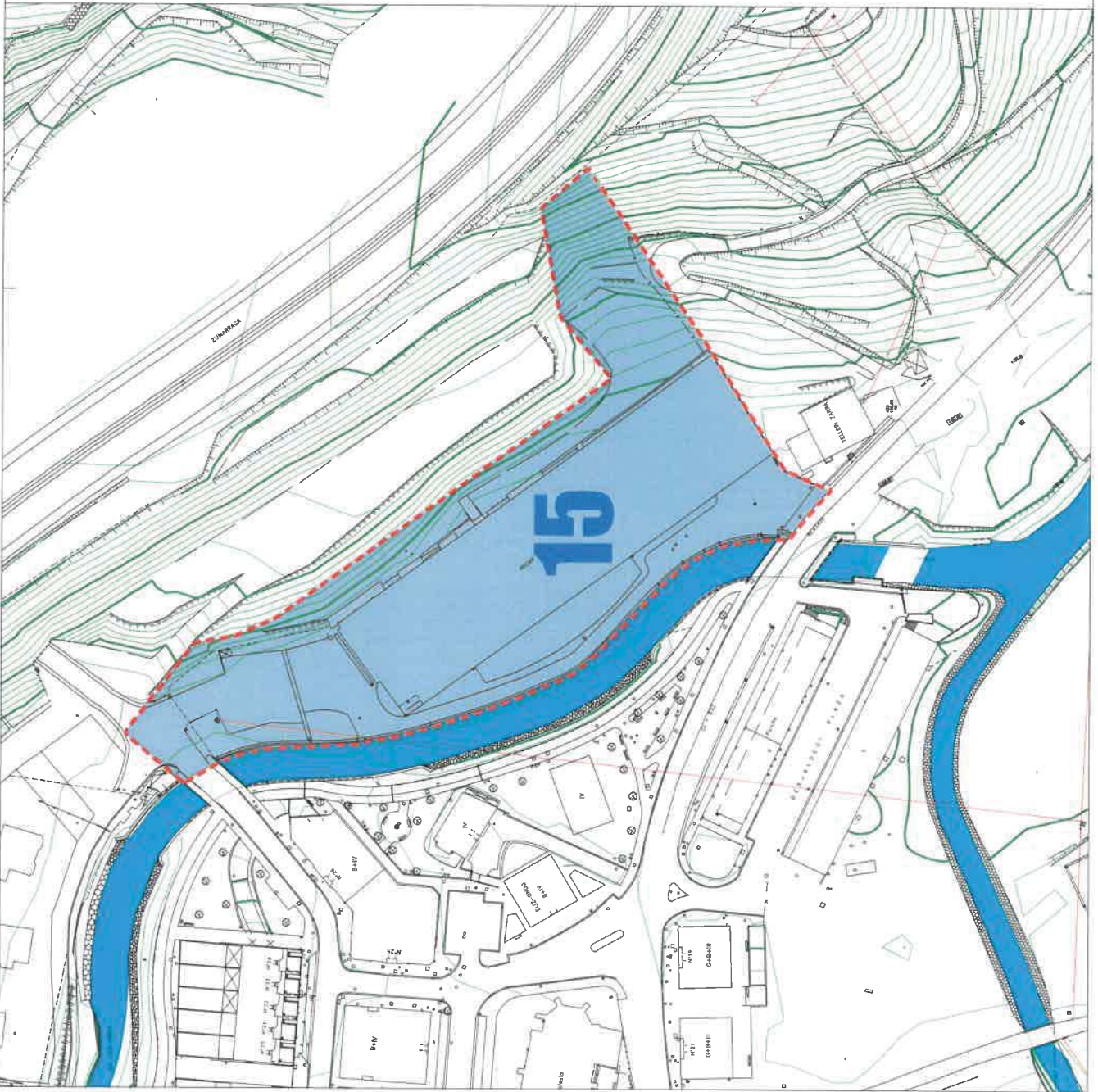


15 BEHEKO SOROA
2-Gainjarria
Antolaketaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1'000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto Hirigintza araudia ren barrutia piana
Revisión de planeamiento
fasea/ase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
data/echa APROBACIÓN PROVISIONAL
bertsioa/versión 2010ko urria/otubre de 2010
idazleak /redactores: Cella Lana
 M^a Josa Moreno
 Miren Muiñagorri
 Maider Romo
Abokaturak/ Abogado Andoni Unzueta
Ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental/ Ekolur S.L.
estatzaldea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.B.E. ESPANERDIKAK EQUIPAMENTOS
S.G.E.L. ERREKORTAK RECREATIVOS
S.C.C. SARRERAK CALLES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.B.E. ESPANERDIKAK EQUIPAMENTOS
S.G.E.L. ERREKORTAK RECREATIVOS
S.C.C. SARRERAK CALLES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES

S.B.E. ESPANERDIKAK EQUIPAMENTOS
S.G.E.L. ERREKORTAK RECREATIVOS
S.C.C. SARRERAK CALLES

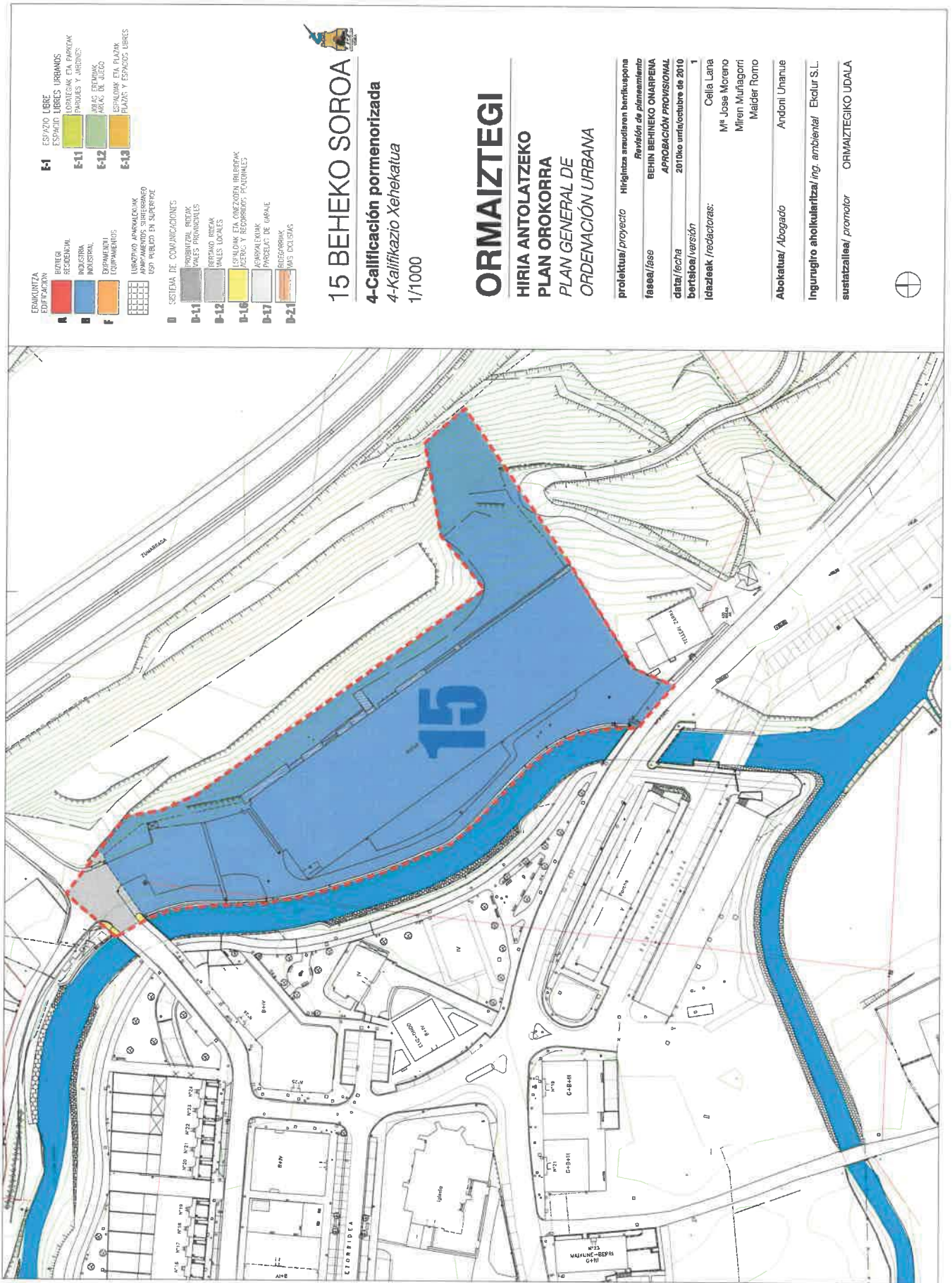


15 BEHEKO SOROA
3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto hirigintza araudiaren barnekoa
Revisión de planeamiento
fasea/ase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APPROBACIÓN PROVISIONAL
data/fecha 2010ko urri/ octubre de 2010
bertsiola/versión 1
idazteak/redactores: Celia Lana
 Mª Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo
Abokatuak/ Abogados Andoni Unanue
Ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





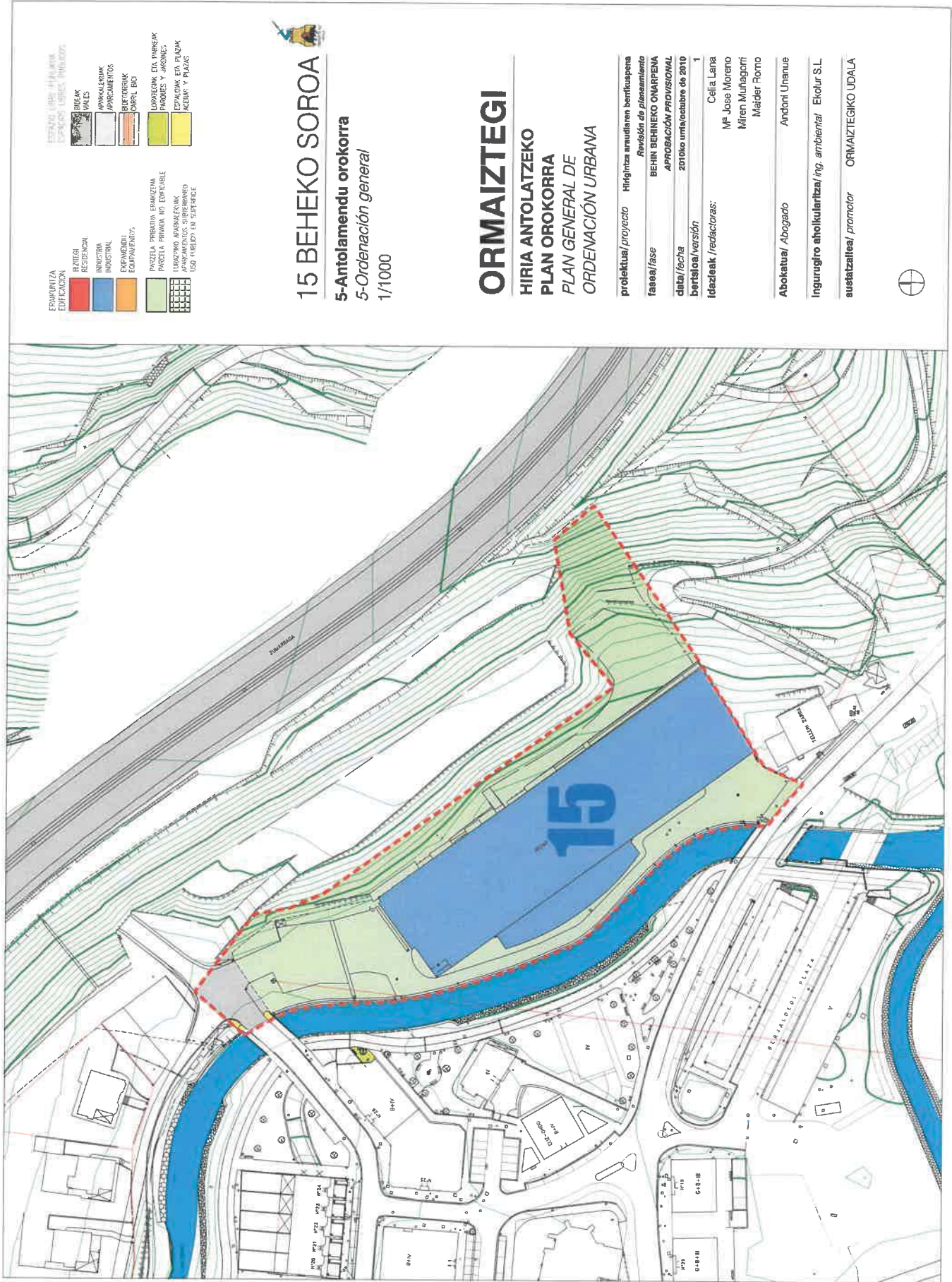
- E-1** ESPAZIO LIBRE URBANOS
ESPACIO EN PARQUES
PARKES Y JARDINES
 - E-11** JARDI ERDIKAK
ÁRBOLES DE JESO
 - E-12** ESPALDUK ETA PLAZAK
PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES
 - E-13**
- A** EDUKUNTZA
EDUCACIÓN
 - B** BIZITOKI
RESIDENCIAL
 - F** INDUSTRIA
INDUSTRIAL
 - F** EKIPAMEN
EQUIPAMIENTO
 - F** LURERAK
UBERTASIA
APARTEAK
USO BARRIO EN SUPERFICIE
- S** SISTEMA DE COMUNICACIONES
 - D-11** PROBATZAILA, IRATZAK
LOCALES PROVINCIALES
 - D-12** IRATZAK
LOCALES
 - D-16** LURERAK ETA ONERAKO IRATZAK
ÁREAS Y RECORRIDOS LOCALES
 - D-17** IRATZAK
PROVINCIALES
 - D-21** IRATZAK
LOCALES

15 BEHEKO SOROA
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuak / proyecto Hirigintza araudiararen berrikuspena
Revisión de planeamiento
faseak / fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
data / fecha 2010ko urria/ octubre de 2010
bertsioak / versión 1
idazleak / redactores: Celia Lana
 Mª Jose Moreno
 Miren Muiñagorri
 Maider Romo
Abokatuak / Abogado Andoni Umanes
Ingurugiro aholkularitza / ing. ambiental Ekolur S.L.
sustatzaleak / promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAKINTZA
EDIFICACION

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMENTOS
- PAZELA PERROTA ERAMIZENA
- PAZELA PERROTA NO ERAMIZENA
- UZAZKORRA IRABAZLEZINA
- USO PUBLIKO EN SUPERFICIE

EREMU LIBRE ATZOKORRA
ESPACIO LIBRE INTERIO

- ATZOKORRAK
- WALKS
- APARKALERRIAK
- APARCAMENTOS
- BIFURKADURAK
- CARRIL BIDI
- LURRERAK ETA PARKEAK
- PARQUES Y JARDINES
- ESPATZIOK ETA PLAZAK
- AGENTS 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 Hiritzinta arautuaren berrikuspena
 Revisión de ordenamiento

fasea/fase BEHIN BEHINERAK ONARPENEA

data/fecha APROBACIÓN PROVISIONAL
 bertsiatza/versión 2010ko urria/ octubre de 2010

idazleak/redactores: Celia Lana
 Mª Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo

Abokatuak/ Abogado Andoni Unanue


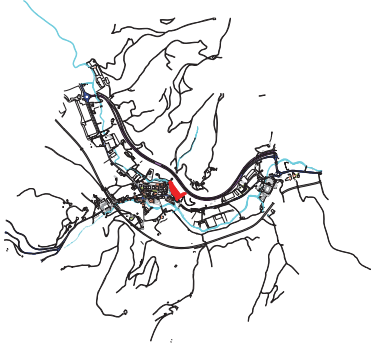
Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental/ Ekotur S.L.
 auzotzaitzaileak/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA



FICHA PROPUESTA



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

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		15.- "BEHEKO SOROA"																																
DATU OROKORRAK																																		
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	9.624 m ² .																															
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	9.624 m ² .																															
																																		
ZONAKATZE GLOBALA																																		
SISTEMA OROKORRAK																																		
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m ² .																																
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m ² .																																
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m ² .																																
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m ² .																																
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	9.624 m ² .																																
AZALERA GUZTIRA		9.624 m².																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">AREA</th> <th colspan="2" rowspan="2">ERAGINDAKO AZALERA</th> <th rowspan="2">HANDITZEA</th> <th colspan="3">OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA</th> </tr> <tr> <th>EGUN</th> <th>HAZKUNTZA</th> <th>GUZTIRA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IRIZAR HIRIGUNEA</td> <td>GUZTIRA</td> <td>9.624 m².</td> <td>HANDITZEA</td> <td>4.003</td> <td>452</td> <td>4.455</td> </tr> <tr> <td>GUZTIRA</td> <td></td> <td>9.624 m².</td> <td></td> <td>4.003</td> <td>452</td> <td>4.455</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">0,46 m²/m².</td> </tr> </tbody> </table>				AREA	ERAGINDAKO AZALERA		HANDITZEA	OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA	IRIZAR HIRIGUNEA	GUZTIRA	9.624 m ² .	HANDITZEA	4.003	452	4.455	GUZTIRA		9.624 m ² .		4.003	452	4.455	OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN					0,46 m²/m².	
AREA	ERAGINDAKO AZALERA		HANDITZEA					OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA																										
				EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA																												
IRIZAR HIRIGUNEA	GUZTIRA	9.624 m ² .	HANDITZEA	4.003	452	4.455																												
GUZTIRA		9.624 m ² .		4.003	452	4.455																												
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN					0,46 m²/m².																													



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

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA.

Aurretik dagoen eraikuntza finkatzen da, egungo pabilioiaren eraikigarritasuna handitzea ahalbidetzen delarik.

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oinako okupazioa aldatu ahaliko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

Ur beltzen saneamendua egin beharko du errekarerikiko nahiko paraleloan doan trazatuan, ibilbidearen goialdean kokatutako Areetatik, 1-AREA, datozen urak jasotzen dituen, eta ibilbidearen behealdean, 8-AREA, egingo denarekin lotu beharko du.

Kutsatutako lurzorua: Eragindako guneetan lurra mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65

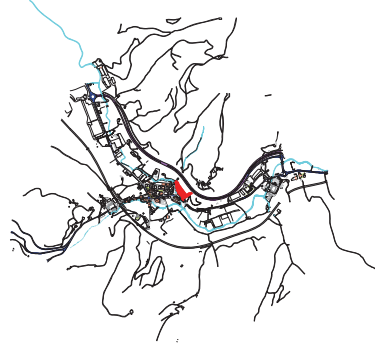


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA **15.- "BEHEKO SOROA"**

DATOS GENERALES

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



ZONIFICACION GLOBA			
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.
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.	AMPLIACION	4.003	452	4.455
TOTAL		9.624	m2.		4.003	452	4.455
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION					0,46 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.

Consolidación de la edificación existente, posibilitando un incremento de la edificabilidad del actual pabellón.

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 Cantabrico) 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.

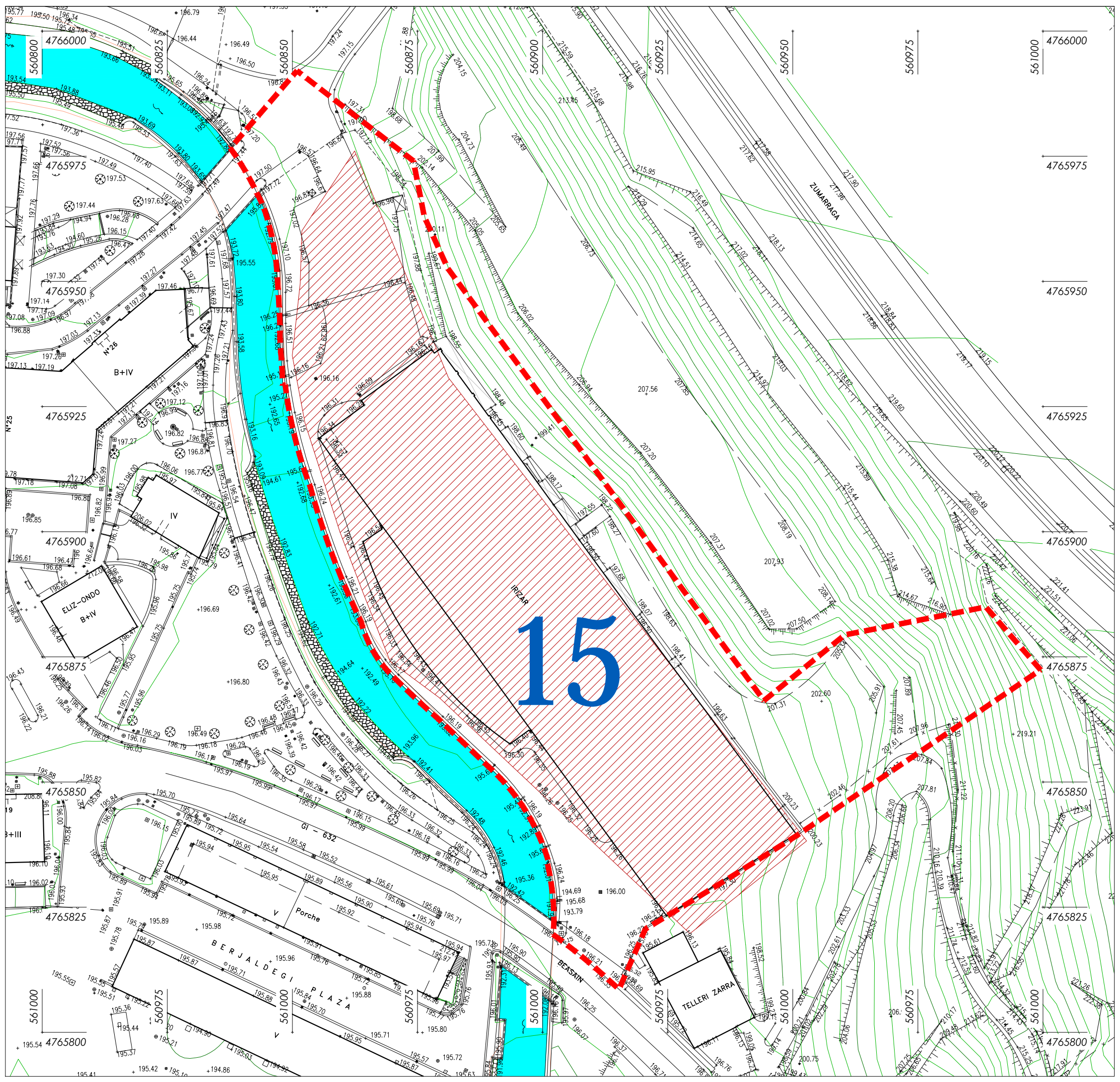
Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

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



- UDALERRIAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
- KUTSAKORRAK IZAN DAITEZKEEN LURSAILAK
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

15 BEHEKO SOROA



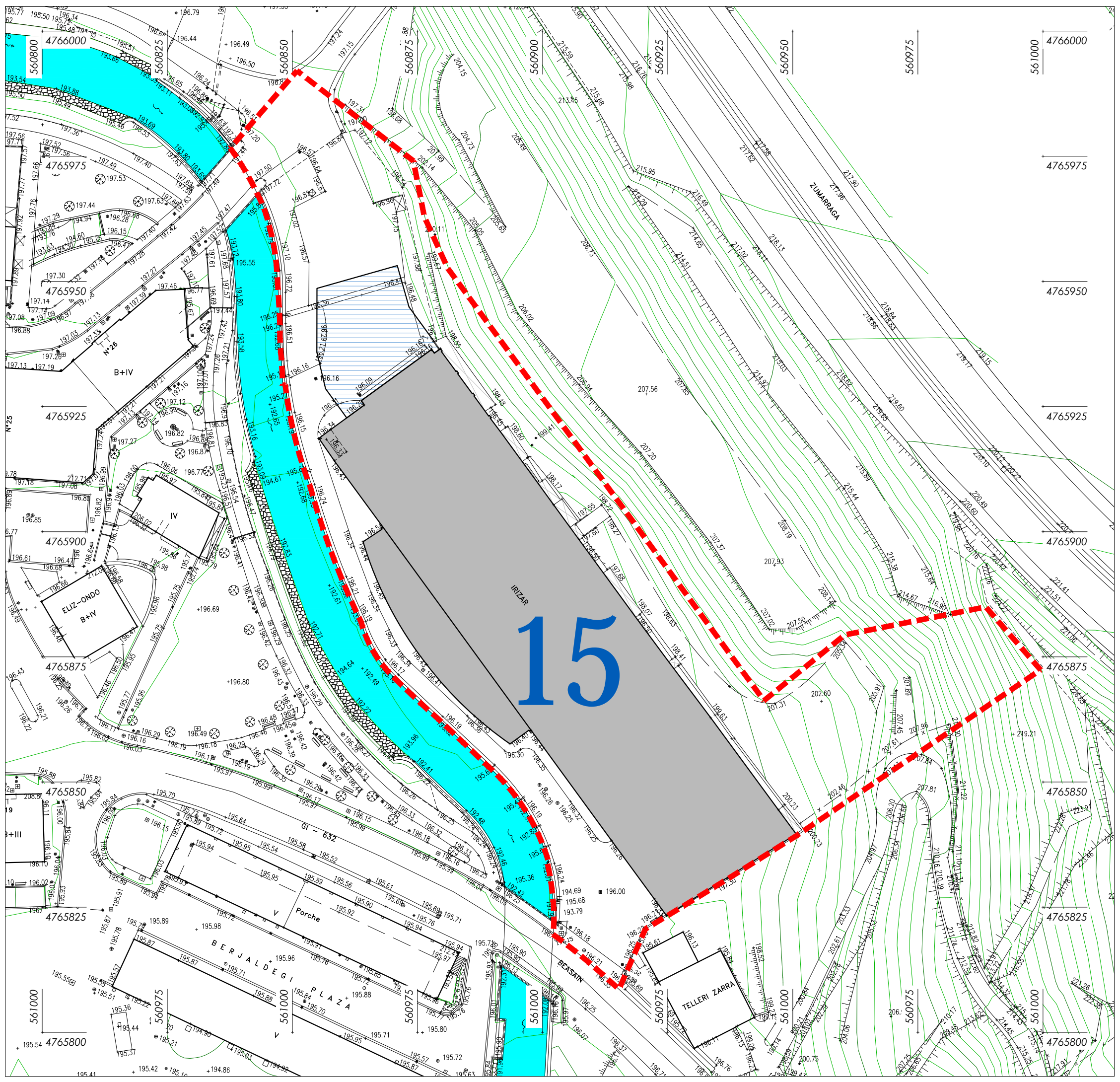
1-Topografikoa
1-Topográfico
1/750

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRAREN
2. ALDAKETA PUNTUALA**
*2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA*

fasea / fase	BEHIN-BEHINEKO ONESPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data / fecha	junio de 2021-ko ekaina
bertsioa / versión	03Br
idazleak / redactoras:	Patxi de Assas Maite Aguirrebeña
sustatzailea / promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- UDALERRIAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
- ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
- PLAGINTZAREKIN EZADOS
DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
- INDUSTRI ERAIKUNTZA BERRIA
NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL

15 BEHEKO SOROA



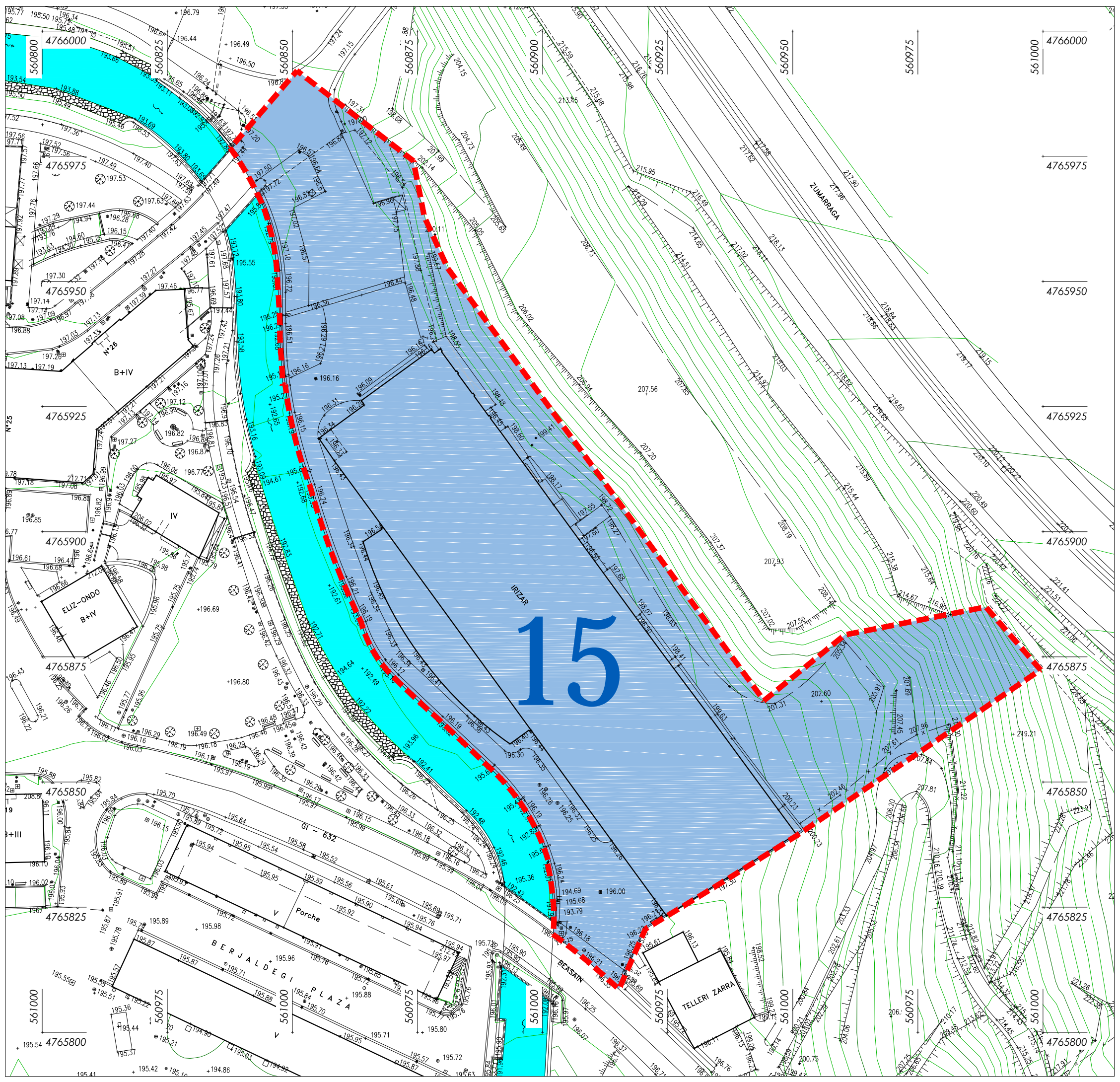
2-Gainjarria
2-Superpuesto
 1/750

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRAREN
 2. ALDAKETA PUNTUALA**
*2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA*

fasea / fase	BEHIN-BEHINEKO ONESPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data / fecha	junio de 2021-ko ekaina
bertsioa / versión	03Br
idazleak / redactoras:	Patxi de Assas Maite Aguirrebeña
sustatzailea / promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO HIRI LURZORUA	SUELO URBANIZABLE HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

	EKIPAMENDUAK EQUIPAMIENTOS	F
	BERDEGUNEAK ESPACIOS LIBRES	E.1
	UBIDEAK CAUCES	E.2
	BIDE VIARIO	D.1
	BIDEGORRIA CICLISTA	D.2

15 BEHEKO SOROA



3-Kalifikazio orokorra

3-Calificación global

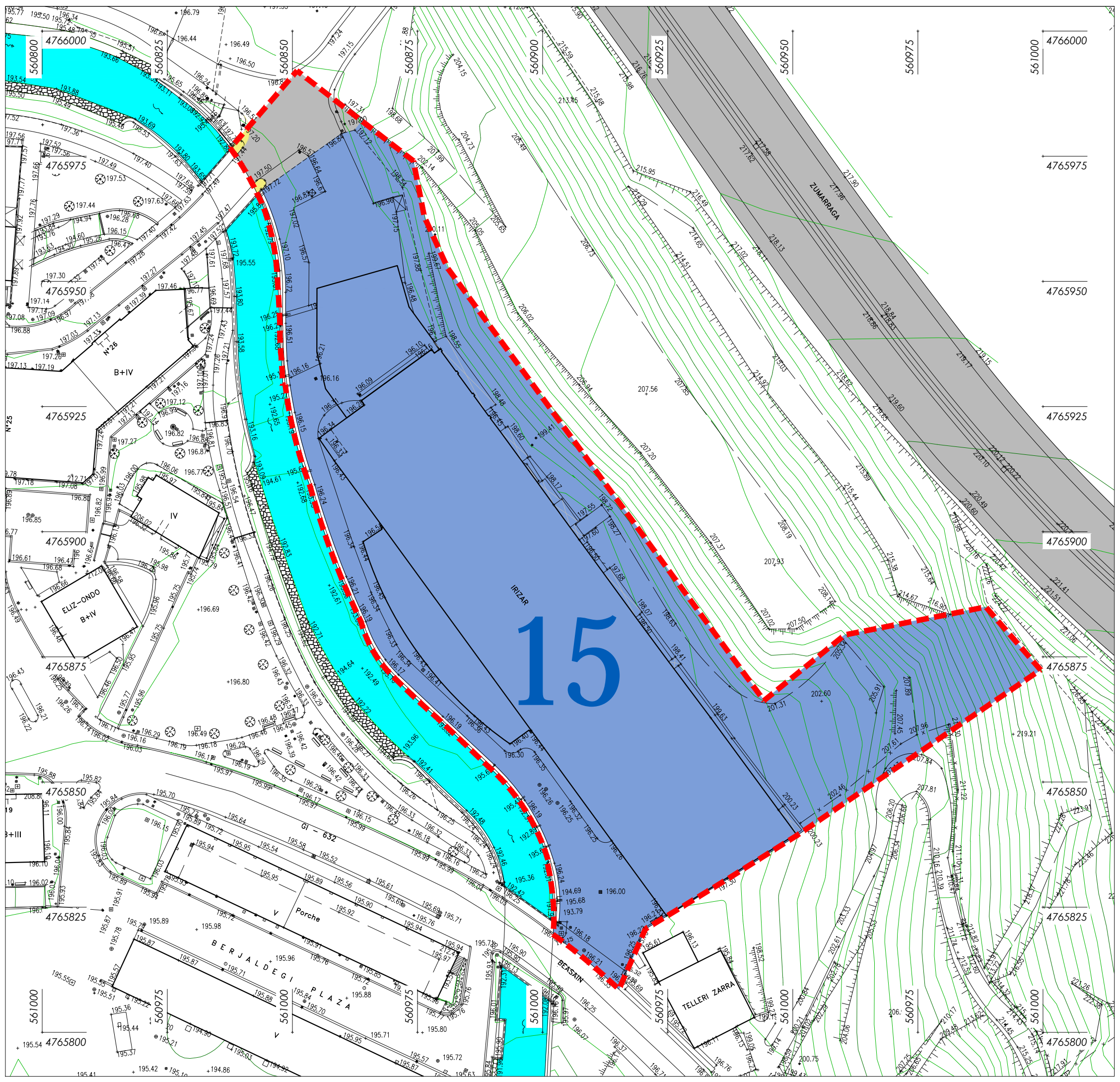
1/750

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRAREN
2. ALDAKETA PUNTUALA**
*2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA*

fasea / fase	BEHIN-BEHINEKO ONESPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data / fecha	junio de 2021-ko ekaina
bertsioa / versión	03Br
idazleak / redactoras:	Patxi de Assas Maite Aguirrebeña
sustatzailea / promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA EDIFICACION**
- A** BIZITEGI PARTZELA PARCELA RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIA PARTZELA PARCELA INDUSTRIAL
 - F** EKIPAMENDU PARTZELA PARCELA EQUIPAMIENTOS
 - LURAZPIKO APARKALEKUAK APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- D SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- D-1.1** PROBINTZIAL BIDEAK VIALES PROVINCIALES
 - D-1.2** BERTAKO BIDEAK VIALES LOCALES
 - D-1.6** ESPALIOAK ETA OINEZKOEN IBILBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - D-1.7** APARKALEKUAK PARCELAS DE GARAJE
 - D-2.1** BIDEGORRIAK CARRIL BICI
- E-1 ESPAZIO LIBRE ESPACIO LIBRES URBANOS**
- E-1.1** LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
 - E-1.2** JOLAS EREMUAK AREAS DE JUEGO
 - E-1.3** ESPALIOAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

15 BEHEKO SOROA



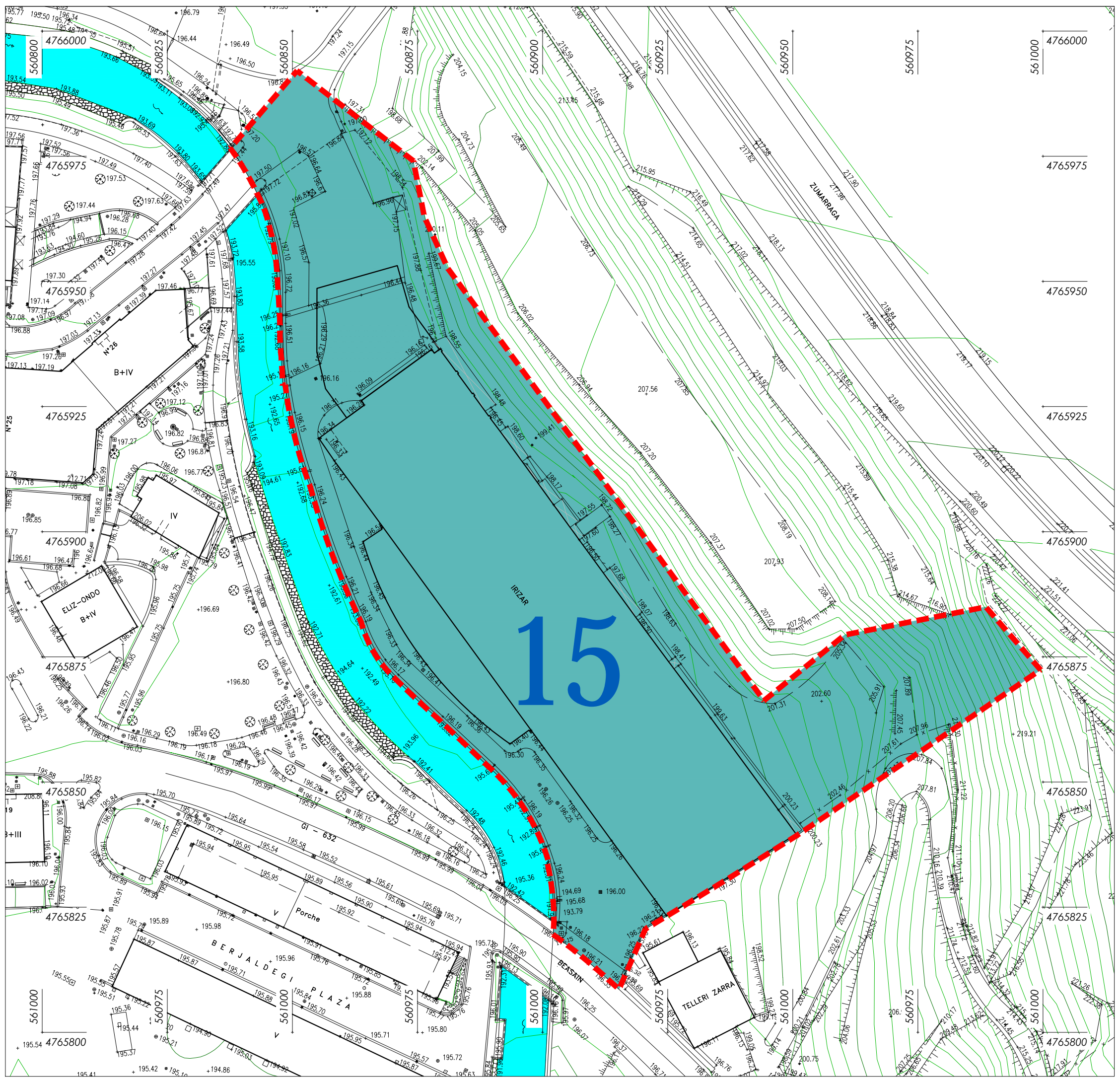
4-Kalifikazio xehekatua
4-Calificación pormenorizada
 1/750

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 2. ALDAKETA PUNTUALA
2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea / fase	BEHIN-BEHINEKO ONESPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data / fecha	junio de 2021-ko ekaina
bertsioa / versión	03Br
idazleak / redactoras:	Patxi de Assas Maite Aguirrebeña
sustatzailea / promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





15 BEHEKO SOROA



5-Kategoria eta jarduketa-mota

5-Categoría y tipo de actuación

1/750

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORAREN**

2. ALDAKETA PUNTUALA

*2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA*

fasea / fase BEHIN-BEHINEKO ONESPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

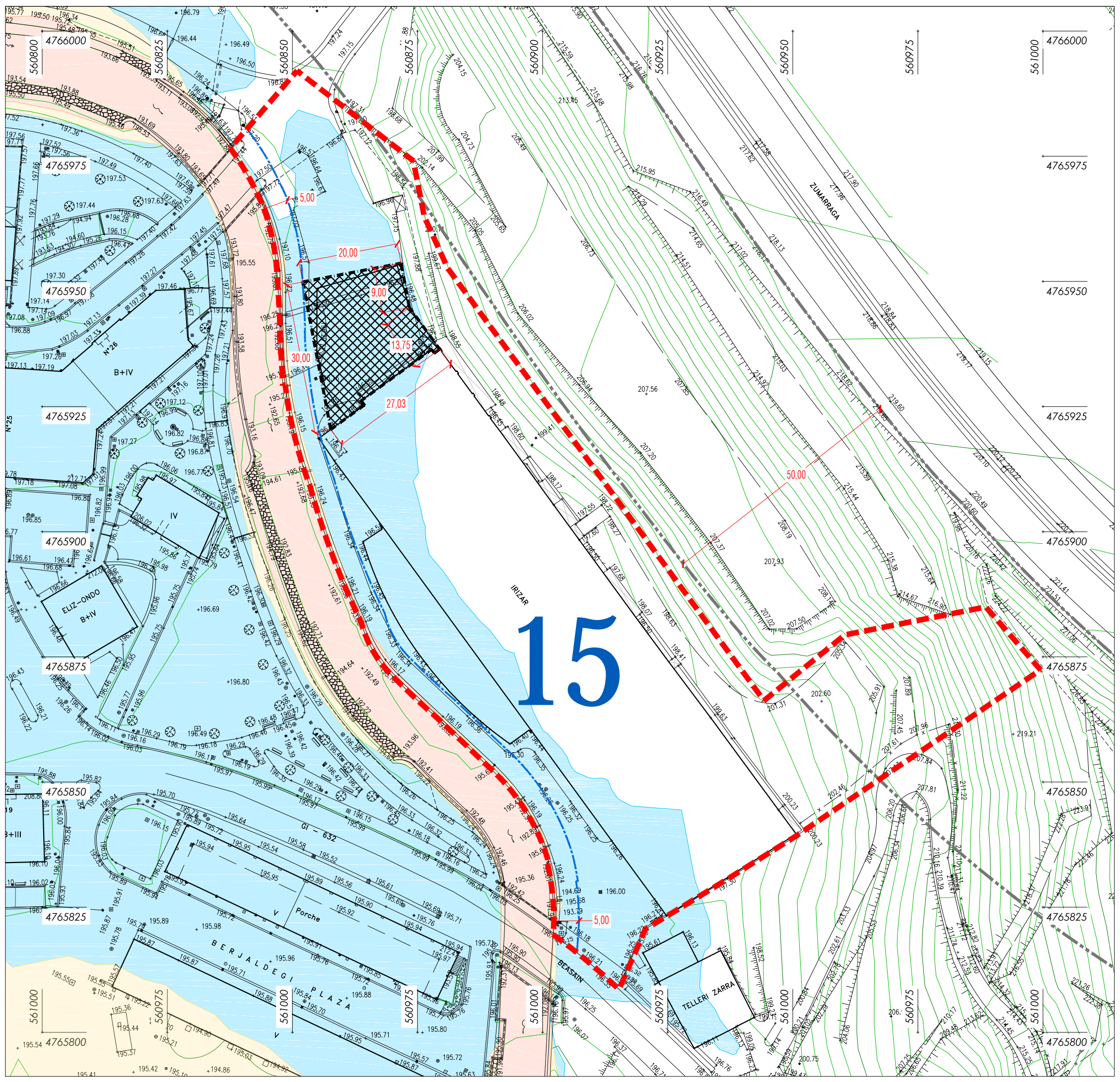
data / fecha junio de 2021-ko ekaina

bertsioa / versión 03Br

idazleak / redactoras: Patxi de Assas
Maite Aguirrebeña

sustatzailea / promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA
- GI-632-KO ERAIKUNTZA DEBEKU DISTANTZIA
DISTANCIA PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN GI-632
- JPH-REN ZORTASUN-EREMUA
ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DPH
- GEHIENGO LERROKADURAK
ALINEACIONES MÁXIMAS
- 10 URTEKO ITZULTZE-ALDIRAKO UHOLDE LAMINA
LAMINA DE INUNDACION PARA EL P.R. DE 10 AÑOS
- 100 URTEKO ITZULTZE-ALDIRAKO UHOLDE LAMINA
LAMINA DE INUNDACION PARA EL P.R. DE 100 AÑOS
- 500 URTEKO ITZULTZE-ALDIRAKO UHOLDE LAMINA
LAMINA DE INUNDACION PARA EL P.R. DE 500 AÑOS

15 BEHEKO SOROA

6-Lerrokadura eta sestrak

6-Alineaciones y rasantes

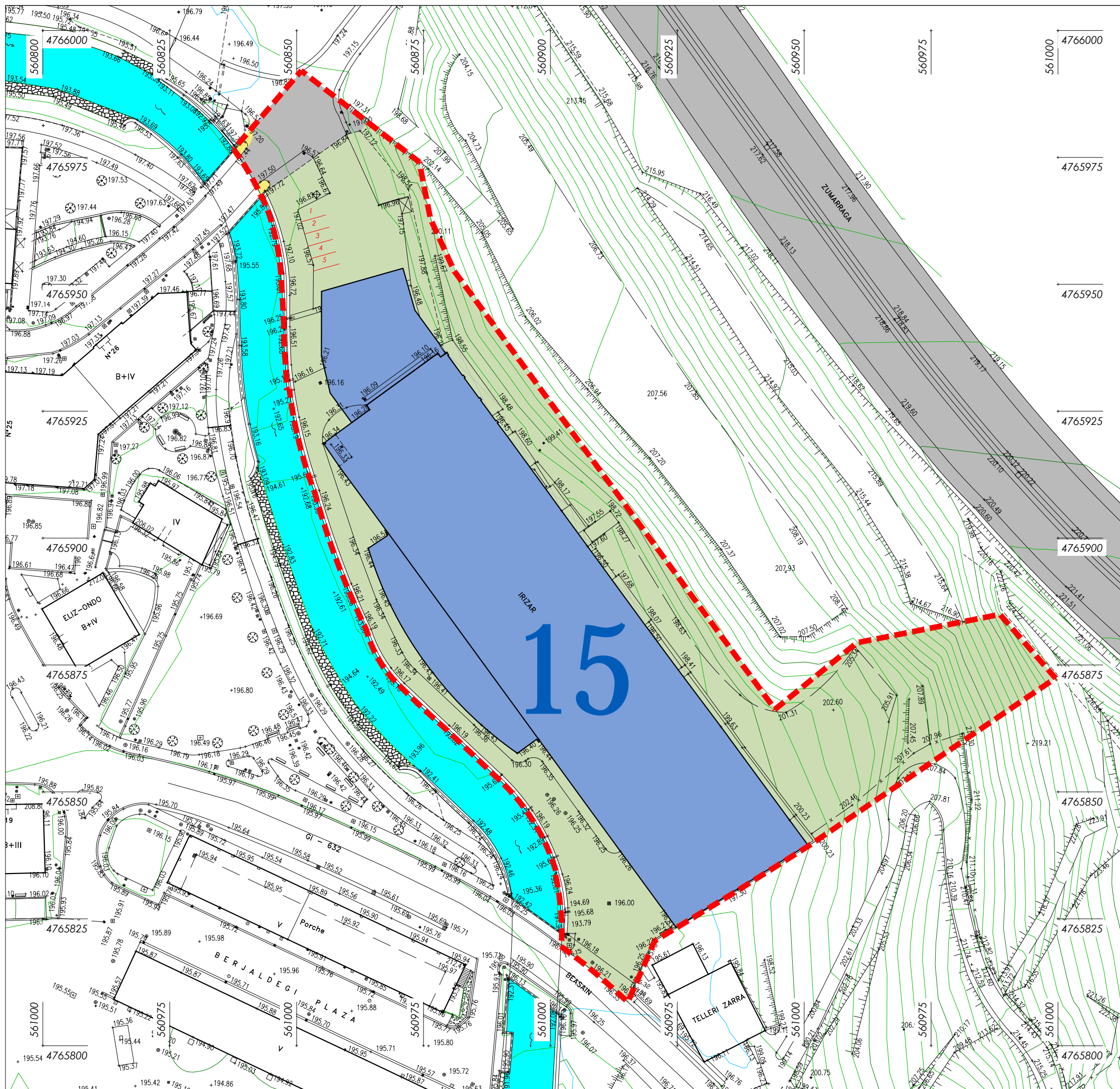
1/750

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRAREN
2. ALDAKETA PUNTUALA**
*2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA*

fasea / fase	BEHIN-BEHINEKO ONESPENA APROBACIÓN PROVISIONAL
data / fecha	junio de 2021-ko ekaina
bertsioa / versión	03Br
idazleak / redactoras:	Patxi de Assas Maite Aguirrebeña
sustatzailea / promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





ERAIKUNTZA EDIFICACION		ESPASIO LIBRE PUBLICOA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	
■	BIZITEGI RESIDENCIAL	■	BIDEAK VIALES
■	INDUSTRIA INDUSTRIAL	■	APARKALEKUA APARCAMIENTOS
■	EKIPAMENDU EQUIPAMIENTOS	■	BIDEGORRIAK CARRIL BICI
■	PARZELA PRIVATUA ERAIKIZENA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE	■	LORATEGIAK ETA PARKEAK PARQUES Y JARDINES
■	LURAZPIKO APARKALEKUA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE	■	ESPALOAK ETA PLAZAK ACERAS Y PLAZAS

15 BEHEKO SOROA



7-Antolamendu orokorra

7-Ordenación general

1/750

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN 2. ALDAKETA PUNTUALA
2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea / fase BEHIN-BEHINEKO ONESPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

data / fecha junio de 2021-ko ekaina

bertsioa / versión 03Br

idazleak / redactoras: Patxi de Assas
 Maite Aguirrebeña

sustatzailea / promotor ORMAIZTEGIKO UDALA



ORMAIZTEGIKO UDALA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE
ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL-

JUNIO 2021-ko EKAINA

DOCUMENTO – C

DOCUMENTO ECONOMICO

De acuerdo con los puntos 4 y 5 del artículo 22.4 del RDL 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir:

1.- Un informe o memoria de sostenibilidad económica cuyo contenido deberá

- a) Ponderar el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- b) Pronunciarse sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.- Una memoria de viabilidad económica, cuyo contenido deberá, en términos de rentabilidad, analizar por un lado, la adecuación de la actuación a los límites del deber legal de conservación y por otro, el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas, para los propietarios incluidos en el ámbito.

Antecedentes y consideraciones previas

Como ya se mencionada en el apartado de criterios y objetivos generales de la ordenación urbanística, el presente modificación del **PGOU**, tiene por objetivo fundamental, el modificar la ficha urbanística del área 15 con el fin de prever un incremento de la edificabilidad sobre una parcela ya urbanizada y transformada, sin necesidad de nueva urbanización sino aprovechando la existente y por lo tanto no existe una carga de urbanización propiamente dicha aunque si unas obligaciones derivadas de dicho incremento.

A.- Informe o memoria de sostenibilidad económica

a) Análisis del impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

El tratamiento de las obras de urbanización existentes, teniendo en cuenta su carácter privado, en cuanto a la conservación y mantenimiento de las mismas, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios afectados y hasta las licencias y en adelante, serán a cargo de Irizar S. Coop, dentro de los límites que establecen los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006, por lo que el impacto sobre las haciendas públicas afectadas, durante dicho período será prácticamente nulo.

No se produce una recepción de la urbanización pues no existe como tal salvo en el enlace con el puente parte insignificante y ya ejecutada y pintada, por lo que no hay coste de mantenimiento futuro a evaluar. Se trata de un viario ya en manos municipales hace tiempo y no de nueva creación.

b) Sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Se trata de actuación netamente industrial y contemplada dentro de los suelos industriales del **Plan General de Ormaiztegi** y por tanto, en dicho documento se justifica la suficiencia y adecuación del suelo a las actividades económicas. Además el presente documento viene a completar, previa justificación, la necesidad de formalizar la nueva edificabilidad.

2.- Inversión pública

Durante el desarrollo de la actuación, no está prevista ninguna inversión pública ni se estiman costes de mantenimiento de la urbanización por ser esta privada.

3.- Inversión privada

La inversión bruta privada total, desde el punto de vista inmobiliario, es decir, finalizadas las edificaciones previstas, se estima en **175.000** euros, como suma del valor de la construcción y de los gastos necesarios de la promoción (teniendo en cuenta que la urbanización privada ya está amortizada y ejecutada),

4.- Indemnizaciones previstas

No existen en el ámbito de la actuación, bienes o derechos distintos del suelo, que puedan ser objeto de indemnización.

5.- Identificación de los sujetos responsables de costear las redes públicas

La mínima urbanización de la ficha es residual y está ya realizada

- a) La actuación proyectada, teniendo en cuenta que la iniciativa está impulsada por el único propietario principal del ámbito, **Irizar S. Coop** que representa el **100 %** de la superficie de suelo, posición que trae implícitamente la capacidad suficiente para financiar el coste de la transformación física propuesta
- b) No está prevista la participación en la inversión, de ninguna empresa prestadora de servicios energéticos, de telecomunicaciones ni de abastecimiento de agua y cualesquiera otros servicios ya que los servicios son los actualmente existes sin necesidad de modificarlos.
- c) El horizonte temporal que garantiza la recuperación de las inversiones privadas realizadas, ha sido estimado en **2** años, en atención a la capacidad productiva y lo que representa la infraestructura en el total de la nave.

1.- Estimación de los ingresos previstos y destinados al aumento del patrimonio municipal de suelo.

- a) Participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Uso Lucrativo	Incremento de la Edificabilidad Ponderada	VRS €/m ² (t)	% Participación Municipal	Valoración de la Participación
a.30	452	155,71	15%	10.557

(Incremento Edif. Ponderada) * VRS * 15 %

Valor de la carga dotacional, como consecuencia de la sustitución, por una compensación económica, de la imposibilidad de cumplir los estándares urbanísticos.

En el Anexo, se describe el proceso para el cálculo de la carga dotacional, teniendo en cuenta el incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante, el valor del suelo urbanizado apropiable, así como la superficie total de la actuación, incrementada esta, por

la superficie objeto de compensación económica. La cuantía total estimada para este concepto, asciende a **4.197 €**

Estimándose por tanto, el aumento del patrimonio municipal de suelo, en la cantidad de **14.754 €**, como suma de los dos concepto anteriores

2.- Otros ingresos previstos durante la ejecución de las previsiones de la actuación.

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O)

Base Imponible: Coste real o efectivo de la construcción. (Presupuesto de ejecución por contrata)	124.042,36
Tipo de gravamen (Ordenanza fiscal Ayuntamiento de Ormaiztegi)	5,00%
Cuota íntegra	6.202
Bonificaciones	0
Estimación de la cuota líquida Total	6.202
Hipótesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U.	100%
Estimación de la cuota líquida	6.202

Los ingresos generados exclusivamente durante la duración de la actuación, representan un total de **6.202 €**.

3.- Ingresos anuales de cuantía constante tras la finalización de la actuación (principales impuestos)

- Impuesto sobre bienes inmuebles

Valor de la construcción proyectadas	171.761,46
Tipo de gravamen hipotesis	0,15%
Cuota Líquida	258
Hipótesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U.	100%
Estimación del incremento anual de la cuota anual líquida	258

- Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.
Teniendo en cuenta el rasgo de autopromoción que caracteriza la actuación, así como la incertidumbre que exige la estimación del impuesto, se considera prudente estimar un valor nulo por este concepto impositivo.
- Otros impuestos. Impuesto sobre actividades económicas.

No se ha llevado a cabo su estimación por carecer de los datos necesarios para su cuantificación, que no obstante contribuirían en favor de una mejora en el resultado de las arcas municipales.

En resumen los ingresos estimables que se generarán en términos financieros de manera constante, tras la finalización de la actuación, representan un total de **258 €/anuales**.

Conclusiones sobre la sostenibilidad económica de la actuación:

En resumen, el impacto directo, que la actuación urbanística tendrá estimativamente sobre el patrimonio municipal de suelo y la hacienda pública municipal, es **netamente positivo**, en tanto que será capaz, por un lado, de generar por sí misma, los ingresos siguientes:

- 1.- Un aumento del patrimonio municipal de suelo estimado en **14.754 €**.
- 2.- Un incremento único de los ingresos por operaciones corrientes, en la partida de impuestos indirectos de **6.202 €**, por el I.C.I.O.
- 3.- Un ingreso periódico con carácter anual, por operaciones corrientes en la partida de impuestos indirectos de unos **258 €**, procedente de los I.B.I. de la edificación proyectada.

Por otro lado, las inversiones públicas que directamente pudieran imputarse a la actuación y más concretamente, las que afectan al futuro mantenimiento y conservación de la parcela son inexistentes pues toda la actuación es sobre parcela privada aprovechando infraestructuras existentes.

En este escenario definitivo, si se mantienen constantes el resto de variables que inciden sobre los presupuestos de costes e ingresos analizados, la diferencia entre los ingresos previstos y el coste de mantenimiento de la urbanización sería superior a favor de los referidos ingresos lo que implica una idoneidad desde el punto de vista de la sostenibilidad económica.

B.- Memoria de viabilidad económica

Se trata de un suelo que a pesar de existir una edificación consolidada, se propone una pequeña ampliación por lo que se hace innecesario analizar la adecuación de la misma que ya viene justificada en el propio documento, más allá del límite del deber legal de conservación de los propietarios.

Con respecto al equilibrio de beneficios y cargas que se derivan de la actuación, en el se describe y valora el suelo apropiable en su situación actual, cuyo resultado se eleva, en términos absolutos, a la cifra de **70.381,40 €**, que supone un valor de repercusión de **155,71 € m² (ep)**, Este resultado positivo, con relación a los beneficios y cargas para los propietarios del suelo, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la actuación.

Determinaciones económicas básicas

Valores de repercusión y coeficientes de ponderación utilizados.

Uso Específico con Aprovech. Lucrativo	E _i Total m ² (t)	V _v _i €/m ² (t)	K _i	V _c €/m ² (t)	VRS _i €/m ² (t)
Industrial	452	750,00	1,40	380,00	155,71
Totales	452				

Los valores unitarios utilizados para conocer el valor de la construcción (V_c), son los siguientes:

Uso Específico con Aprovech. Lucrativo	Cem _i	Ggc	Bic	Cdc _i	Hp	Tc*	Ogc**	V _c _i
		13,00%	6,00%		10,40%	6,00%	3,07%	
Residencial. Usos auxiliares	274,43	35,68	16,47	326,57	28,54	16,47	8,43	380,00

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

$$VRS = 452 \times 750 / 1,40 - 380 \times 452$$


$$VRS = 339.000 / 1,40 - 171.761,46$$

$$VRS = 70.381,40 / 452 = 155,71 \text{ €/m}^2$$

Se observa que el valor de repercusión del suelo es positivo por lo que la inversión de los capitales da un saldo favorable respecto a los costes y en consecuencia se demuestra la viabilidad de la operación desde el punto de vista de su idoneidad económica.



Fdo: Patxi De Assas
ABOGADO



Fdo: Maite Aguirrebeña
ABOGADA

ORMAIZTEGIKO UDALA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE
ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL

JUNIO 2021-eko EKAINA

DOCUMENTO – D

RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETO.

El presente documento viene a dar respuesta las exigencias del artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dicho artículo dice:

En los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y REGIMEN DE SUSPENSIÓN.

La reflexión municipal respecto al ámbito área 15 "BEHEKO SOROA", una vez trasladadas las necesidades de la empresa IRIZAR S.COOP propietaria del mismo, se ha circunscrito a dos alternativas; por un lado la posibilidad de dejar el suelo tal y como está en la actualidad sin alteraciones de ningún tipo, lo que denominaríamos alternativa "o" y por otro, la formalización de un volumen que responda a las mencionadas necesidades, a partir de introducir un volumen adicional al actual.

La opción de implantar la edificabilidad necesaria en la ubicación concreta donde se ha hecho responde al condicionante de la existencia del actual pabellón, de la forma de la parcela, del sistema general de cauces y del Layout de la propia fábrica.

Pues bien la opción óptima a nivel de planeamiento a partir del mantenimiento de las condiciones actuales y los condicionantes mencionados se concreta en formalizar la ampliación donde se ha hecho debido a la rigidez y dificultades de cualquier otra alternativa.

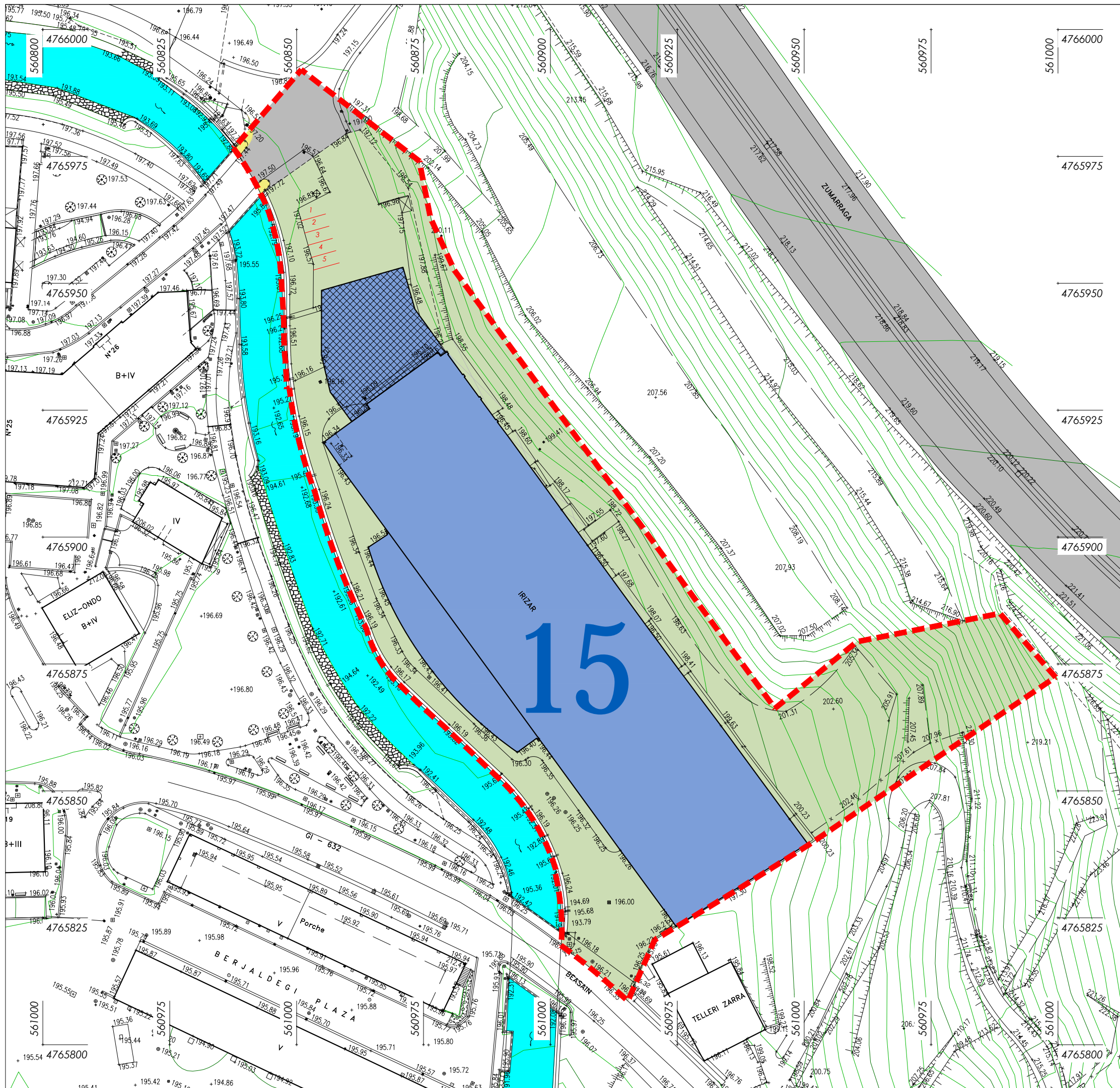
Por lo tanto la actuación se circunscribe al área 15 "BEHEKO SOROA" exclusivamente.

Sin embargo no se varía la superficie del ámbito, ni su clasificación, ni su calificación global ni pormenorizada, exclusivamente las determinaciones relativas a la normativa urbanística particular

Con carácter general se propone un mantenimiento de las condiciones circunscribiendo las actuaciones concretas a lo siguiente:

- La edificabilidad: Se prevé que la ficha pase de tener una edificabilidad consolidada de 4.003 m² a un incremento de 452 m² (t) equivalente a la ampliación necesaria para la empresa y en consecuencia se altera el coeficiente de ocupación en planta sobre parcela privada que ahora mismo se concreta en 0,42 m²/m².
- Se mantiene la clasificación de "suelo urbano" y la calificación de "Actividades Económicas".
- Al encontrarnos ante un suelo urbano consolidado por la urbanización y producirse un aumento de la edificabilidad urbanística se conforma una actuación de dotación, con la implicación que ello tiene.
- El nuevo volumen concreta unas alineaciones de edificación distintas a las actuales.

Respecto a las licencias y su régimen de suspensión se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable, máxime cuando gran parte de la ordenación se consolida y esto implica, respecto a las nuevas edificabilidades proyectadas, distintos regímenes de aplicación.



ERAIKIN BERRIA
NUEVA EDIFICACIÓN

15 BEHEKO SOROA



Laburpen exekutiboa

Resumen ejecutivo

1/750

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORAREN
2. ALDAKETA PUNTUALA
*2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA*

fasea / fase **BEHIN-BEHINEKO ONESPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL**

data / fecha **junio de 2021-ko ekaina**

bertsioa / versión **03Br**

idazleak / redactoras: Patxi de Assas
Maite Aguirrebeña

sustatzailea / promotor **ORMAIZTEGIKO UDALA**



ORMAIZTEGIKO UDALA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE
ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL-

JUNIO 2021-eko EKAINA

DOCUMENTO – E

ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA

DOCUMENTO “F. ERAGIN LIGUISTIKOAREN EBALUAZIOA”

ÍNDICE

1.- SARRERA.....	1
2.- TESTUINGURUA.....	1
3.- PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA.....	4
4.- GALDETEGI LABURRA.....	5
5.- ONDORIOAK.....	5

1.- SARRERA.

2016ko apirilaren 14an, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian **2/2016 LEGEA**, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa argitaratu zen, zeinen **7.7 artikuluan** egiten diren proiektu eta planetan euskararen erabileran izan lezakeen inpaktua ebaluatzeraz behartzen du:

“7.– Udalen egoera soziolinguistikoaren eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira”.

Zentzu honetan, txosten honen xedea proposatzen den Ormaiztegiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorraen (HAPO) Aldaketari dagokion Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa (ELE) egitea da. Horretarako aztertu beharrekoa Ormaiztegiko HAPOko 15 “Beheko Soroa” Arearekiko proposatzen den eraikigarritasuna handitzeak zein inpaktu izan dezakeen ebaluatzea da helburu.

2.- TESTUINGURUA.

Ormaiztegi, Goierri eskualdean kokaturik dagoen 1295 (2019an) biztanleko udalerririk bat da, Ezkio-Itsaso, Mutiloa, Idiazabal, Beasain eta Gabiria dituelarik mugakide.

Azken urteetan biztanleriari dagokionez, goraka egin du:

ORMAIZTEGIKO BILAKAERA SEXU ETA ADIN TARTEKA (2001-2019)

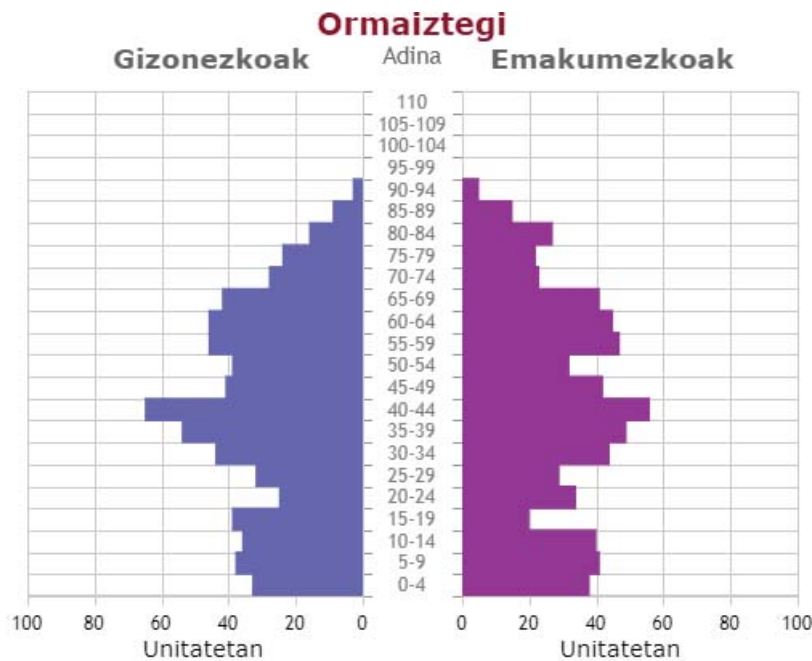
	2001	2006	2011	2016	2017	2018	2019
Gizonezkoak	627	666	666	654	660	665	645
Emakumezkoak	562	598	643	646	650	656	650
Biztanleria guztira	1189	1264	1309	1300	1310	1321	1295
0-19	228	238	264	279	285	292	289
20-64	762	838	837	772	770	764	722
>64	199	188	208	249	255	265	284
Biztanleria guztira	1189	1264	1309	1300	1310	1321	1295

Iturria: Eustat

Azken urteetan goraka egin arren, 2019an beheraka egin du eta badirudi aurrerantzean horrela jarraituko duela, baita Gipuzkoan eta inguruko lurralde guztietan ere.

Gauzak horrela, 2018 urtean ondoko adin-piramidea zuen Ormaiztegik:

GRAFIKOA ADIN-PIRAMIDEA (2018)



Iturria: Eustat

Gauzak horrela, interesgarria da udalerrriaren biztanleria jatorria aztertzea:

BIZTANLERIA JAIOLEKUAREN ARABERA (2001-2019)

	2001		2006		2011		2016		2019	
	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%
EAE	1025	86,21%	1062	84,02%	1045	79,83%	1035	79,62%	1046	80,46%
Araba	10	0,84%	10	0,79%	11	0,84%	13	1,00%	12	0,92%
Bizkaia	12	1,01%	14	1,11%	10	0,76%	12	0,92%	13	1,00%
Gipuzkoa	1003	84,36%	1038	82,12%	1024	78,23%	1010	77,69%	1021	78,54%
Estatua	146	12,28%	136	10,76%	139	10,62%	130	10,00%	123	9,46%
Atzerria	18	1,51%	66	5,22%	125	9,55%	135	10,38%	126	9,69%
GUZTIRA	1189	100%	1264	100%	1309	100%	1300	100%	1295	100%

Iturria: Eustat

Migrazio joerei dagokionez, Ormaiztegiko datuak hauek dira datorren gehiengoa EAetik datorrela:

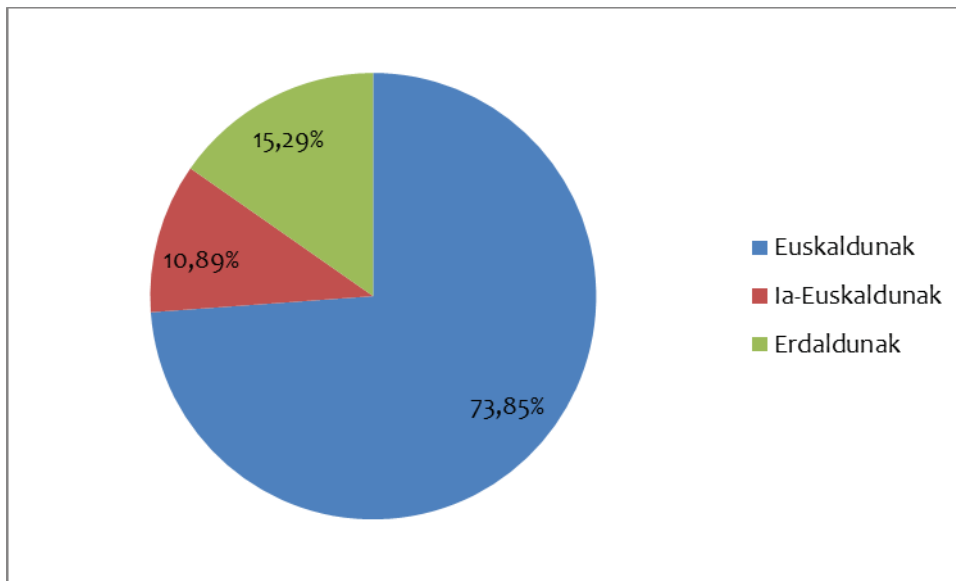
+MIGRAZIO MUGIMENDUAK	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Immigrazioa	16	20	16	26	23	16	15	11
Emigrazioa	21	16	22	12	14	15	4	12
Helburuko barne-migrazioa	24	54	30	45	44	36	23	33
Jatorrizko barne-migrazioa	55	63	39	64	47	41	47	51
Migrazio saldoa. Guztira	-36	-5	-15	-5	6	-4	-13	-19

Migrazio saldoa-gizonezkoak	-14	-5	-14	-6	1	0	-7	-15
Migrazio saldoa-emakumezkoak	-22	0	-1	1	5	-4	-6	-4
Udalerri barruko migrazioak	17	31	23	17	31	18	27	29

Iturria: Eustat

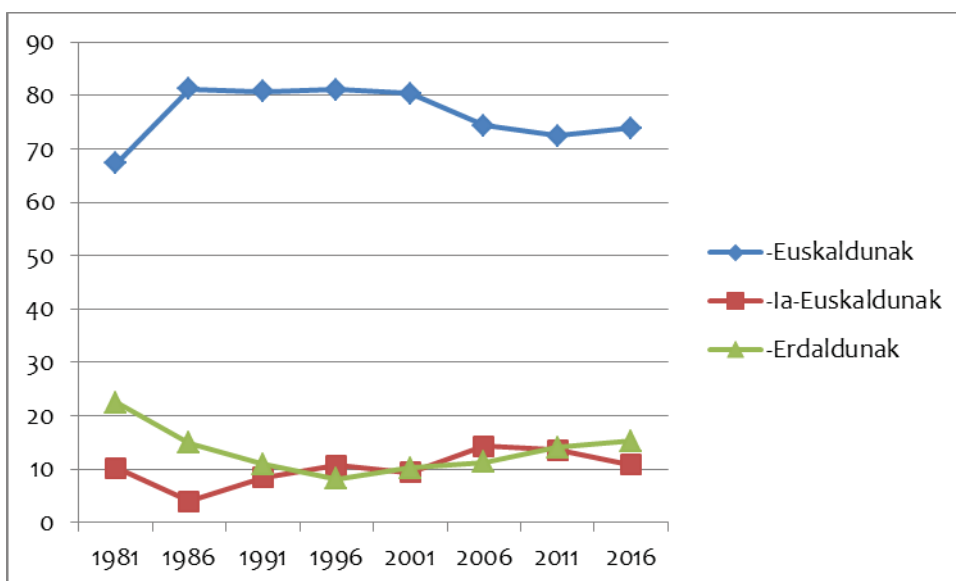
Gauzak horrela, 2016ko datuen arabera, Ormaiztegiko euskara ezagutza %73,85koa da:

ORMAIZTEGIKO EUSKARA EZAGUTZA (2016)



Iturria: Eustat

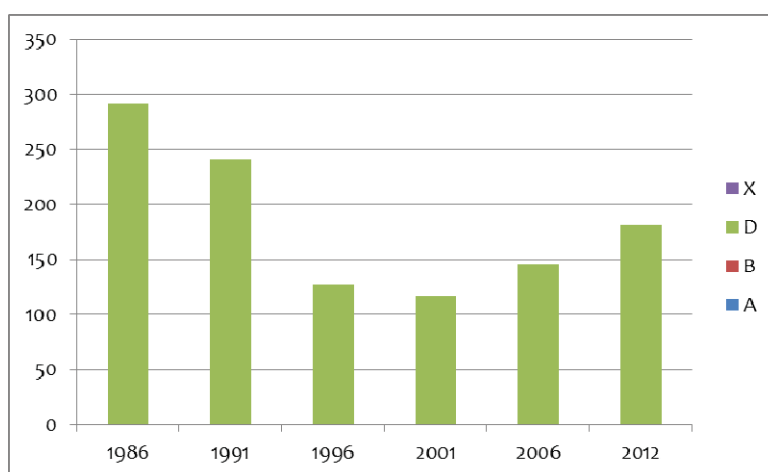
Datua positiboa da, azken urteetan goraka egin duela ikusirik:



Iturria: Eustat

Hezkuntzan, hizkuntza-ereduaren bilakaerari dagokionez, esan beharra dago “D eredia” izan dela bakarra, baina aipagarria da azken urteetan izandako gorakada kopuruetan:

	1986	1991	1996	2001	2006	2012
A	0	0	0	0	0	0
B	0	0	0	0	0	0
D	291	241	127	117	146	181
X	0	0	0	0	0	0
Guztira	291	241	127	117	146	181



Datu sozioekonomikoei begira, Ormaiztegiko jardura ekonomiko garrantzitsuena Industria da. Hemen eskuragarri dauden azken datuak:

JARDUERA	(%)
Industria	%88,4
Nekazaritza, abeltzaintza, arrantza	%0,3
Eraikuntza	%0,9
Zerbitzuak	%10,4

Iturria: Eustat 2016ko datuak

3.- PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA.

Ormaiztegiko Hirira Antolatzeko Plan Orokorreko “15. Beheko Sora” Areako gaur egungo eraikigarritasuna handitzea da planaren aldaketa honen xedea. Handitze honen asmoa, gaur egun martxan dagoen lantegiaren egunerokotasuneko karga eta deskarga lanak erraztu eta hobetu ahal izatea da helburu, aire zabalean jardun beharrean toki babesean lan egin, oraingo pabiloiarekin bat egiten delarik.

4.- GALDETEGI LABURRA.

Galdetegi honen helburua proiektuak udalerriko egoera soziolinguistikoan eragingo duen edo ez ondorioztatzeko balio du. Aldaketa ondorengo lau faktorek egiten dutelarik:

GALDERA	BAI/EZ
1. Proiektuak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko delako...)	EZ
2. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	EZ
3. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko hizkuntza politikan? (erakunde baten izaera aldatzen denean, eskola baten hizkuntza eredia aldatzen denean, zerbitzu baten publikazio edo pribatizazio kasuetan...)	EZ
4. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko hiztun komunitatearen harreman sareetan? (ludoteka berria egiten den kasuan, herrian parkerik ez eta parke bat eraikitzen den kasuan, eskola txiki bat irekitzen den kasuan...)	EZ

Aztertutako proiektuan ez direnez lau faktore horietatik ezta bat ere aldatuko, ez dagokio ebaluazioarekin jarraitzea. Ezezkoa erantzun da, gaur egun indarrean dagoen eraikigarritasun urbanistikoa bateratu besterik ez delako egiten, beraz, harreman sareak, biztanleria, bisitariak eta hizkuntz politika gaur egungoaren berdinak izaten jarraituko dute, edo behintzat aldaketa ez da proiektu honen ondorioz gertatuko.

5.- ONDORIOAK.

Hiria Antolatzeko Plan Orokarraren Aldaketan ezarritako irizpideak zeintzuk diren aztertu ondoren (gaur egun bertan kokaturik dagoen lantokiaren beharrei erantzuna emanez eraikigarritasuna handitzea), hizkuntzan aldaketan eragintzen duten faktoreak berdin jarraituko dutela ondorioztatu da.

Beraz, esan dezakegu aztertutako egitasmoaren arabera ez dela arriskurik aurreikusten euskararentzat Ormaiztegiko udalerrian, ez baitu inongo eragin linguistikorik izango udalerrri mailan. Gaur egungo harreman-sare, bisitari, biztanle eta hizkuntza politikak ez dutelako zertan aldatu beharrik proiektu honen beharrez.

Ormaiztegin, 2020ko otsaila

Maite Agirrebeña Garitano

ORMAIZTEGIKO UDALA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR
DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL-

JUNIO 2021-eko EKAINA

DOCUMENTO – G

IMPACTO DE GÉNERO

DOCUMENTO "G. IMPACTO DE GÉNERO"

ÍNDICE

1.- OBJETO.....	1
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.	1

1.-OBJETO.

El artículo 19 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, establece que:

"Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta den la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad".

Ante dicho mandato debemos analizar el tipo de proyecto que se plantea para poder analizar su posible impacto.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

En el Boletín Oficial del País Vasco número 187 de fecha 25 de septiembre de 2012, se publicó la "Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres»".

Dichas directrices prevén la exención de realizar el citado informe en determinados casos entre los que se encuentra el siguiente:

- *Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.*

El objeto del presente Proyecto es el de modificar el Plan General de Ordenación Urbana 15 "Beheko Soroa" de Ormaiztegi (BOG número 75, del 19 de abril de 2011), únicamente propone la formulación de un volumen, necesario para dar cumplimiento a la actividad que vienen desarrollando en dicha parcela hoy en día, dando continuidad al actual pabellón.

Por lo que se entiende que el presente Proyecto queda exento de realizar el Informe de Impacto en Función del Género, por tratarse de una modificación de una norma vigente que no es sustancial en lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Ormaiztegi, junio de 2021

ORMAIZTEGIKO UDALA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE
ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL-

JUNIO 2021-eko EKAINA

DOCUMENTO –

DOCUMENTO AMBIENTAL



2019ko abenduaren 12an Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Departamentu honetan sartu da Ormaiztegi Udalaren kontsulta bat Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiak zehaztu dezan "15. Beheko Soroa" Areak Ormaiztegi HAPOaren balizko aldaketa batek ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozeduretako bat bete behar duen indarrean dagoen araudiaren arabera.

Planteatutako aldaketaren helburua da jarduera ekonomikoetarako hiri lurzoru finkatua bezala sailkatutako area horretako hirigintza-fitxa aldatzea, baimendutako eraikigarritasunari dagokionez soilik, Irizar enpresako orain dagoen pabilioa handitu ahal izateko (teilatupeko 450 m²tan) eta aire librean dauden karga nasei espazio estalita duin bat emateko, gainerako pabilioiarekin bat etorritz.

Bidalitako dokumentazioa ikusi eta gero, eta ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren arabera, aurreikusten da planteatutako proposamenean, Urbanizazio-proiekturik garatu eta onartu behar ez duen guztietan, ingurumenean ondorio nabarmenak izateko 21/2013 Legeko 6.1 eta 6.2 artikuluetan jasotako betekizun edo baldintzetako bat ere ez duela betetzen aldaketak, eta ondorio horiek ez direla sortuko ere 21/2013 Legeko V. Eranskinean ezarritako ebaluatzeko irizpideak kontuan hartu eta aplikatu eta gero. Beraz, ulertzen da "15. Beheko Soroa" Areak Ormaiztegi HAPOaren aldaketak aipatutako 6.1 eta 6.2 artikuluetan ezarritako ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozedura bat ere ez zuela jarraitu beharko.

Azkenean aipatzea erabaki hau Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiaren ezinbesteko edo lotesleko erabakitzat ezin dela hartu, eta zuzenbidean hobeto oinarritutako beste edozein irizpideren menpean gelditzen dela

Con fecha de entrada en este Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de 12 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento de Ormaiztegi ha remitido una consulta de cara a que la Dirección General de Medio Ambiente se pronuncie sobre si una eventual modificación del PGOU de Ormaiztegi referida al Área 15 "Beheko Soroa", está sujeta a al alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica recogidos en la normativa vigente.

La modificación planteada tiene como objetivo modificar la ficha urbanística de esa Área (suelo urbano consolidado calificado como suelo para actividades económicas) únicamente en lo que se refiere a la edificabilidad permitida para poder ampliar el pabellón de la empresa Irizar existente (en 450 m²-t-) y dotar a los muelles de carga (que se hace a la intemperie) de un espacio cubierto digno y en consonancia con el resto del pabellón.

Tras el análisis de la documentación aportada, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se entiende que en la propuesta planteada, y siempre que no necesite del desarrollo y aprobación de ningún proyecto de urbanización, no se daría ninguno de los requisitos o supuestos establecidos en los artículos 6.1 y 6.2 de la Ley 21/2013 que implican que la modificación puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, ni que puedan producirse esos efectos tras la consideración y aplicación de los criterios de evaluación establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013; por lo que la modificación del PGOU de Ormaiztegi referida al Área "15 Beheko Soroa" no estaría sometida a ninguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica regulados en los mencionados artículos 6.1 y 6.2.

Finalmente, señalar que esta conclusión no implica un posicionamiento determinante o vinculante de la Dirección General de Medio Ambiente al respecto, y que se formula sin perjuicio de criterio mejor fundado en Derecho.

Donostia, 2019ko abenduaren 16a

INGURUMENKO ZUZENDARI-NAGUSIA
LA DIRECTORA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Mónica Pedreira Lanchas

ORMAIZTEGIKO ALKATEA
ORMAIZTEGIKO UDALA



ORMAIZTEGIKO UDALA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR DEL AREA 15 "BEHEKO SOROA" DEL P.G.O.U. DE
ORMAIZTEGI**

-DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL-

JUNIO 2021-eko EKAINA

DOCUMENTO – H

RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE FINCAS AFECTADAS

AREA 15 "BEHEKO SOROA"

Modificación Puntual de la normativa urbanística particular del P.G.O.U. DE ORMAIZTEGI

Finca nº			Titular	NIF	Descripción finca	Cargas	Beneficiario	Fecha de inscripción	Inscripción			
Registro	Registral	Localidad							Tomo	Libro	Folio	Inscripción
Azpeitia	1738	Ormaiztegi	IRIZAR S.COOP	F-20026944	Parcela destinada a paso	Servidumbre de paso	José María Barón Urquía y M ^a Begoña Vildosola Aranceta José Andrés Yurrita Apaolaza Josefa Galparsoro Legorburu Lorenzo Yurrita Galdos y María Pilar Yurrita Galdos	22/01/2002	1749	37	65	1ª
Azpeitia	785	Ormaiztegi	IRIZAR S.COOP	F-20026944	Edificio y terreno destinado a explotación industrial	Libre de cargas	-	22/01/2002	690	17	25	1ª