



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

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

14.- "SOSUZABAL"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	23.689 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	21.114 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	1.237 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	1.338 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	21.114 m2.
SUPERFICIE TOTAL		23.689 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
LETAG Y OTROS	TOTAL 21.114 m2.	CONSOLIDACION	7.631	1865+730	10.226
		AMPLIACION			
TOTAL	21.114 m2.		7.631	2.595	10.226
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,48 m2/m2.	

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

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

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Consolidación de las edificaciones existentes, posibilitándose las ampliaciones señaladas, hasta el máximo fijado por esta ficha y ya contempladas en las NNSS del 98.

Existe una ligera reubicación de los aprovechamientos en las ampliaciones de la empresa Letag, derivada de la modificación del trazado de la regata de Santa Luzia. Actualmente, discurre bajo el pabellón y se proyecta sacarla a la superficie, con un trazado exterior, debiéndose contar previamente con la preceptiva autorización administrativa.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

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

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

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

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area.

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

▪ **Condiciones de edificación:**

Se consolidan las edificaciones existentes, posibilitándose las ampliaciones señaladas, hasta el máximo fijado por esta ficha y ya contempladas en las NNSS del 98. Supone una ampliación de 2.595m² de ocupación en planta, que con la posibilidad de un 30% de entreplanta resulta una edificabilidad de 3.373m².

La altura máxima será de 10m o en su caso la de los pabellones colindantes.

▪ **Condiciones de uso:**

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

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

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

Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES**Tipo de área acústica:**

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

Objetivos de calidad acústica aplicables:

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

Suelos contaminados

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

Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

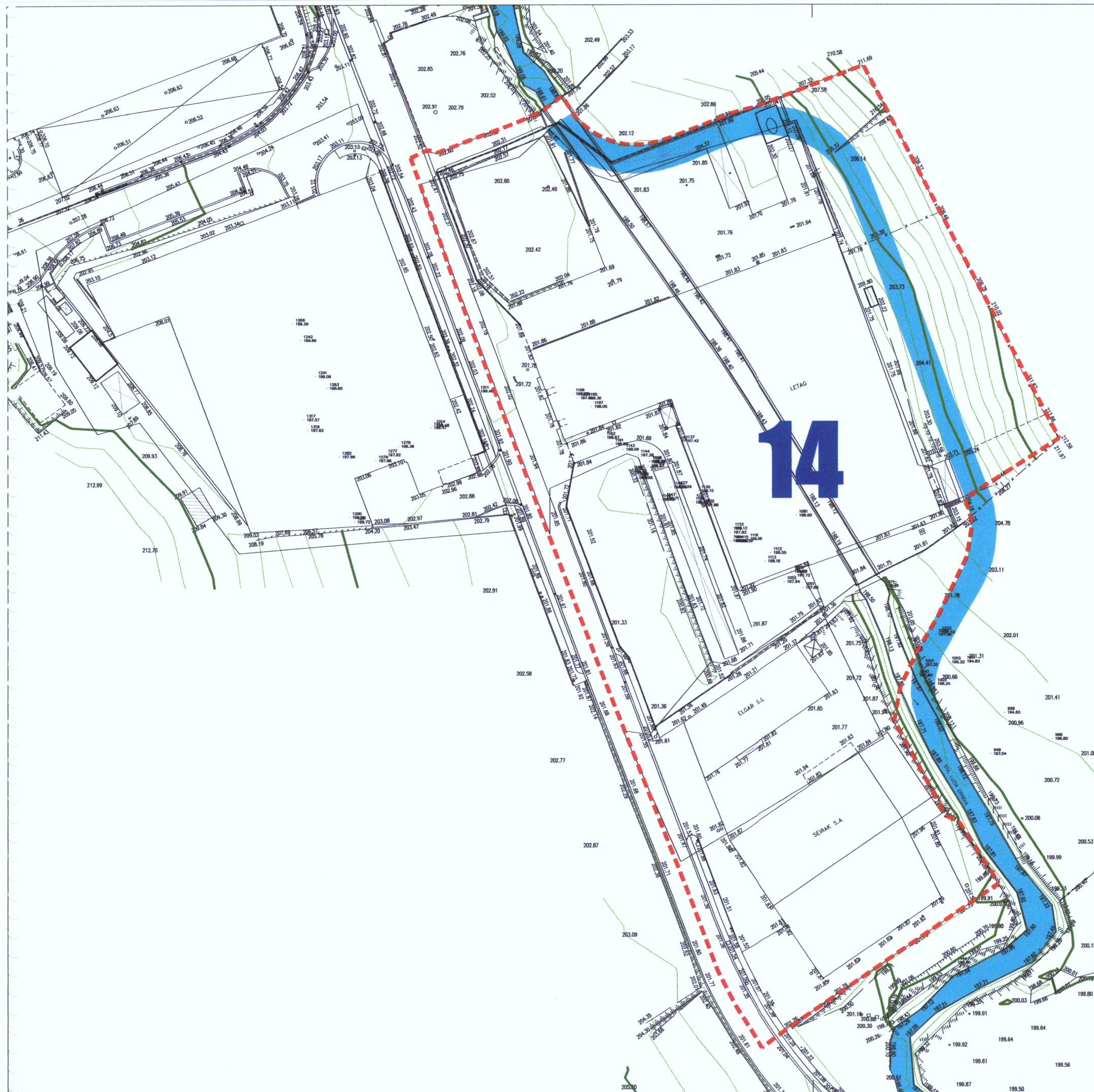
Criterios de diseño



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

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



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 lurzorruak (IHOBE)
-  Suelos potencialmente contaminados (IHOBE)

14 SOSOZABAL



1-Topografikoa

1-Topográfico

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA *PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA*

proiektua/ proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/ fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

idazleak / redactoras: Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidar Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





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



14 SOSOZABAL

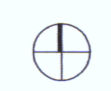
2-Gainjarria
Antolaketa kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación

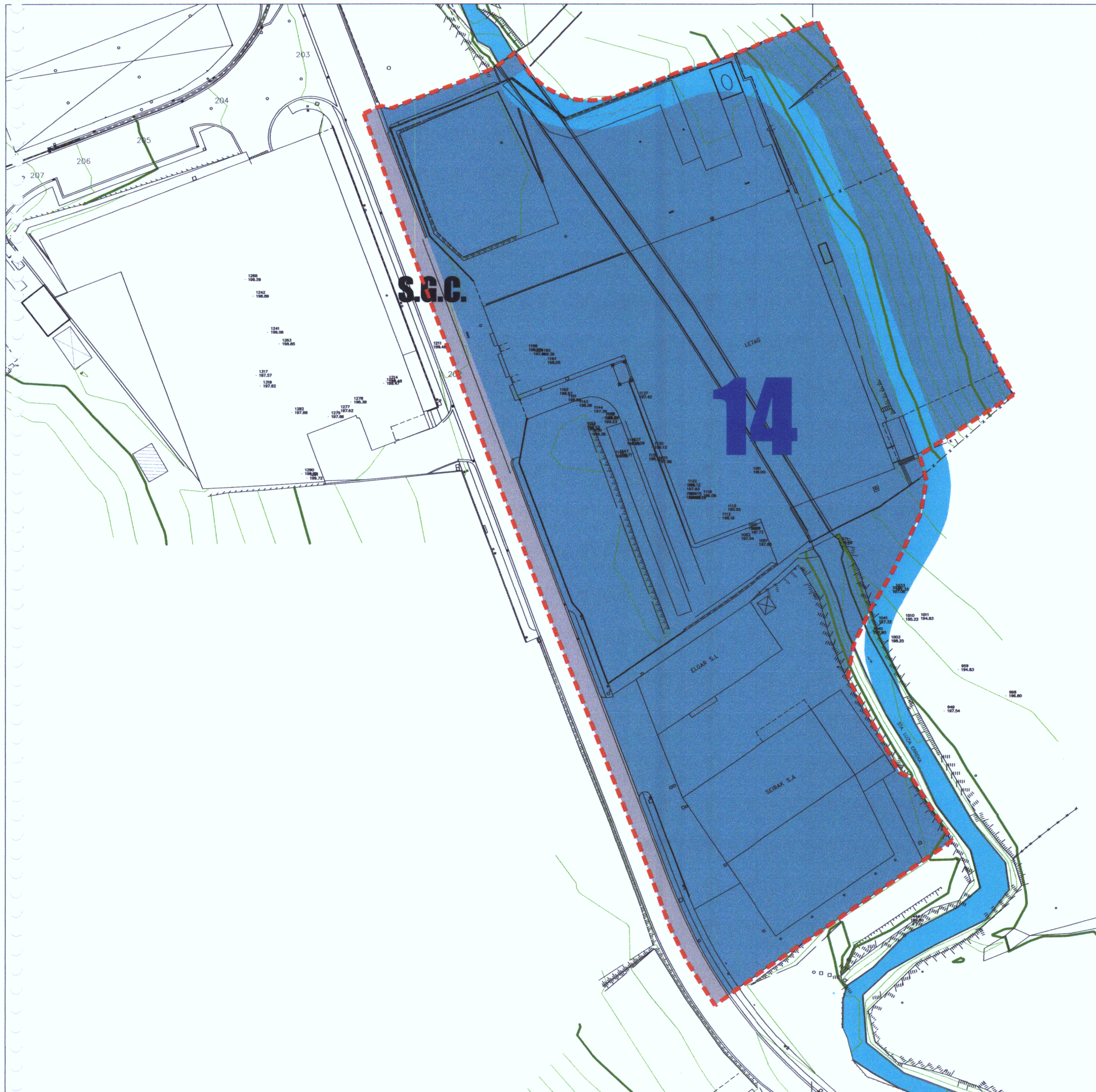
1/1000





ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hirigintza araudiaren berrikuspena <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





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

14 SOSOZABAL



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

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/versión 1

idazleak/redactoras: Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidar 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 EQUIPAMENTOS
 - LURAZPIKO APARKALEKUAK APARCAMIENTOS SUBTERRANEO USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- D SISTEMA DE COMUNICACIONES**
- D-11** PROBINTZIAL BIDEAK VALES PROVINCIALES
 - D-12** BERTAKO BIDEAK VALES LOCALES
 - D-16** ESPALOIAK ETA OINEZKOEN IBILBIDEAK ACERAS Y RECORRIDOS PEATONALES
 - D-17** APARKALEKUAK PARCELAS DE GARAJE
 - D-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** ESPALOIAK ETA PLAZAK PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

14 SOSOZABAL



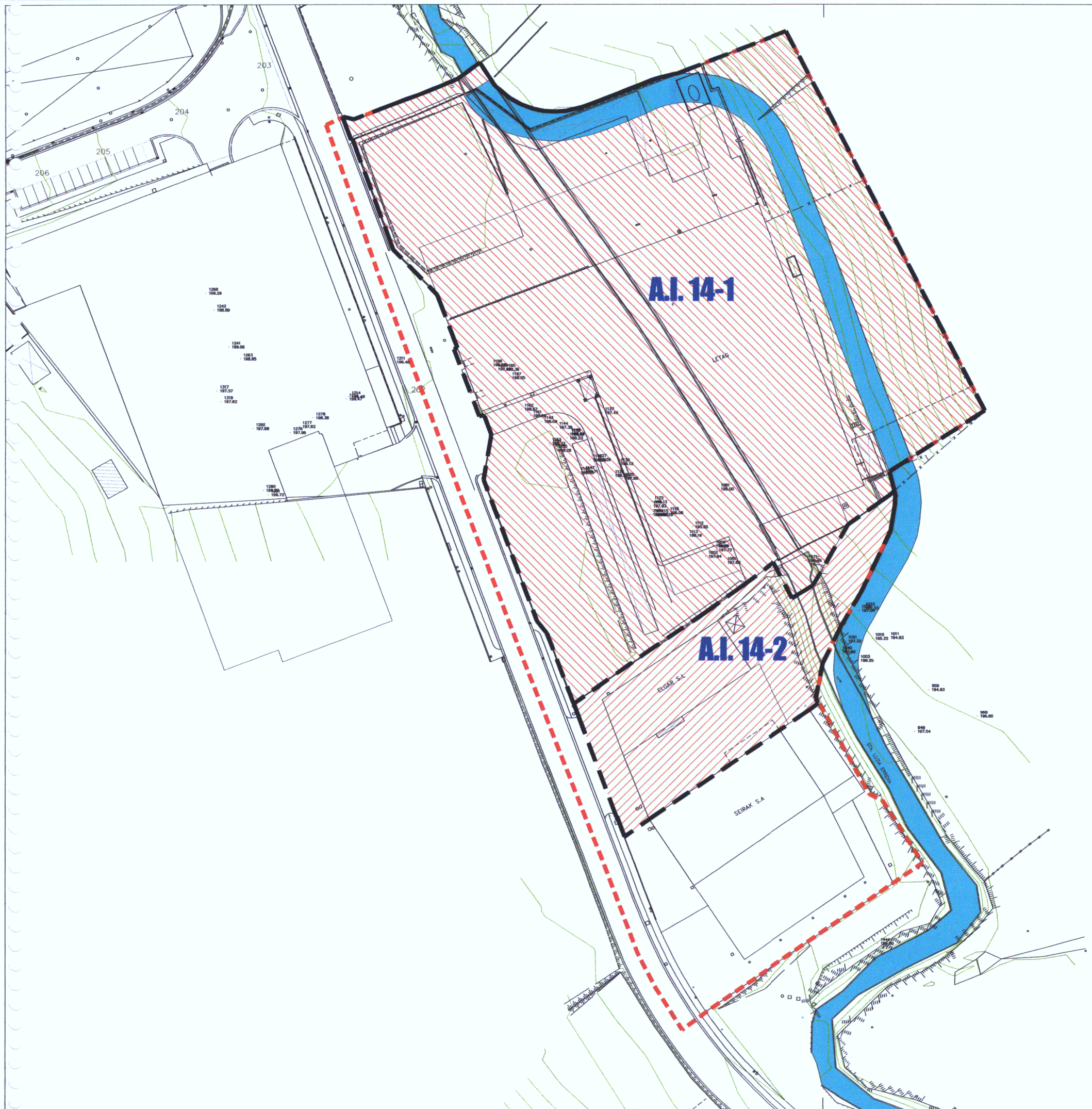
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

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
	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





 **A.I. 14-1 15.869m²**

 **A.I. 14-2 2.705m²**

14 SOSOZABAL



5-Condición de ejecución urbanística

5-Hirigintza egikaritza baldintzak

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE

ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/ fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/ fecha 2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/ versión 1

idazleak/ redactoras: Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

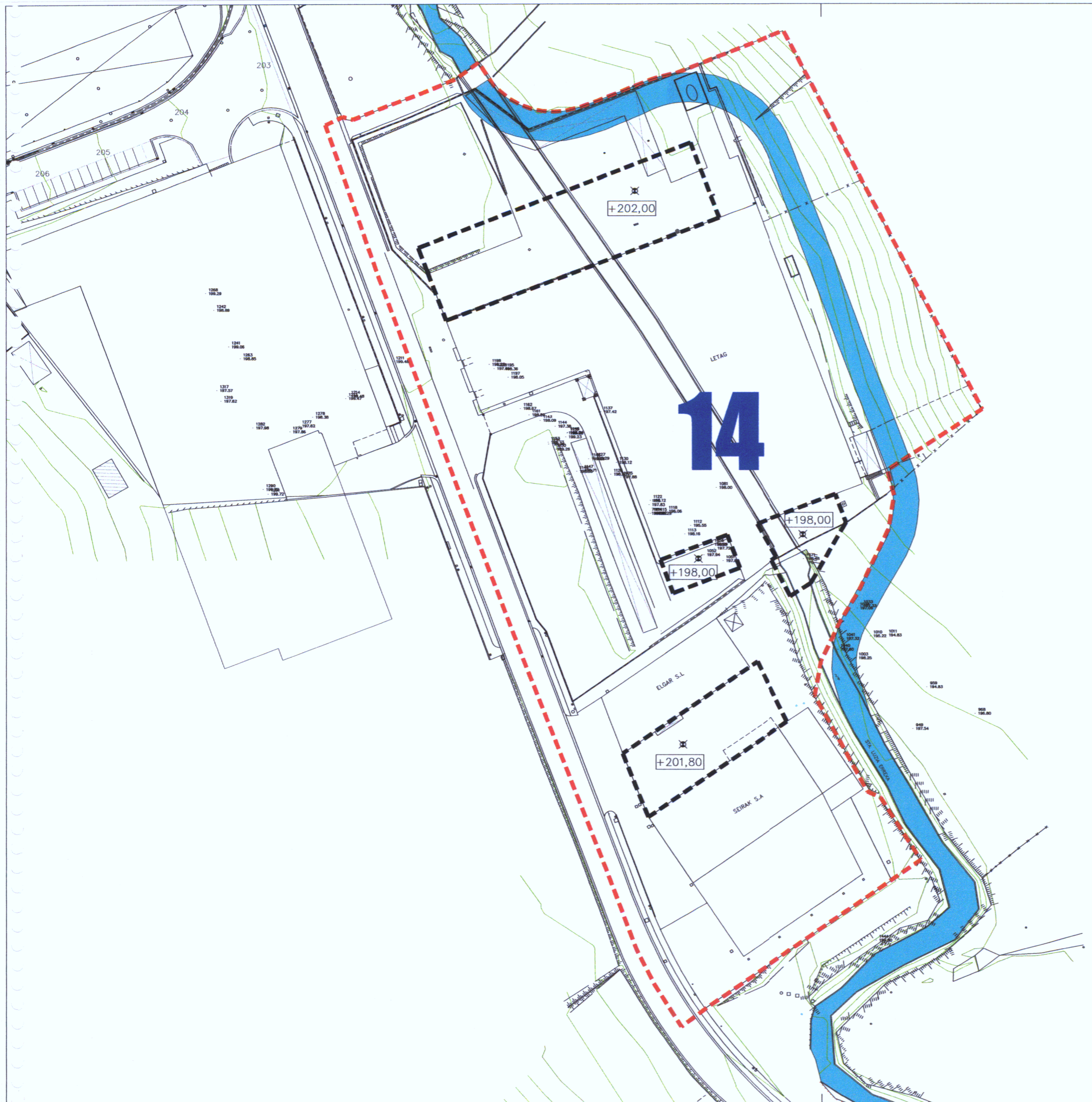
Maidor Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





GEHIENGO LERROKADURA
ALINEACION MAXIMA

+194,00

ORDENAZIOAREN GUTXIGORABEHERAKO SESTRA
RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION



14 SOSOZABAL

6-Alineacione y rasantes

6-Lerrokadurak eta sestrak

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE

ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto Hirigintza 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





**ERAIKUNTZA
EDIFICACION**

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

**ESPASIO LIBRE PUBLICOKA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

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

14 SOSOZABAL



7-Antolamendu orokorra

7-Ordenación general

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/ proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena

Revisión de planeamiento

fasea/ fase

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

data/ fecha

2010ko urria/octubre de 2010

bertsioa/ versión

1

idazleak / redactoras:

Celia Lana

M^a Jose Moreno

Miren Muñagorri

Maidor Romo

Abokatua/ Abogado

Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor

ORMAIZTEGIKO UDALA

