



**ARRASATEKO UDALA**  
**AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN**



**ARRASATEKO UDAL EGITAMU**  
**OROKORRA**

**FICHAS NUEVAS**

**TRADUCCIÓN**

## FICHAS ACTUALES

AE 19.- EKUTIO

AE 27.- URIBE AUZOA

AE 37.- MEATZERREKA

AE 38.- UGALDE

AE 43.- MONTERRON

AE 44.- ZARUGALDE

AE 60.- FAGOR SAN ANDRES

AE 66.- ALDE ZAHARRA

AE 81.- LANTEGI ESKOLA

AE 84.- OSASUNGUNEA

AE 86.- ZALDUSPE

AE 92.- SANTAMAINA 2

AE 95.- MUSAKOLA 1

AE 103.- KASKONATEGI

AE 104.- ZABALETA

AE 105.- GARRATZ

AE 106.- PESA

AE 107.- TXURISENA

AE 109.- ARAZTEGIA

**19 - EKUTIO****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	142.378 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCION:	U.E.19
ARE DE REPARTO:	B.B. 1

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo urbanizable
USO PRINCIPAL:	Actividades económicas
REGIMEN DE ORDENACION:	O. remitida(A4)
TOTAL APROVECHAMIENTO:	
. Industrial mixta .....	66.160 m <sup>2</sup> (c)
. Equipamiento .....	como mínimo, el establecido por ley
DOTACIONES:	
. Aparcamientos (parcela privada) .....	1 ap./100 m <sup>2</sup> (c)
. Espacios libres y zonas verdes .....	como mínimo, el establecido por ley

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Dar cabida el relleno que originará la construcción de la variante del oeste de Arrasate.
- 2 Con el fin de contrarrestar la falta de suelo industrial, creación de zonas nuevas para actividades económicas.
- 3 Recuperar ecológicamente y sacar a la superficie las regatas que quedarán cubiertas en la ejecución del relleno.
- 4 Reserva de suelo para ampliar la zona industrial de Debagoiena.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Industrial mixta
- Régimen de uso:	Artículo 49

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

- Perfil.	B + 2
- Altura.	12

**GESTION DEL PLAN:**

- Sistema de actuación: Expropiación

**PLAZOS:**

1. CUATRIENIO

**GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN:**

En la ejecución del relleno habrá que sacar a la superficie las regatas, con la infraestructura necesaria para garantizar el flujo ecológico del agua.

**OTROS:**

- 1 El desarrollo del ámbito se encuentra unido a la ejecución de la variante Oeste de Arrasate (tunel de Olandixope).
- 2 Debido a la duración de la ejecución y consolidación del relleno, la expropiación de los terrenos podrá ser iniciada con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial, siendo el presente Plan General título suficiente para ello.

## 27 - URIBE AUZOA

### I. GENERALIDADES:

SUPERFICIE: 24.964 m<sup>2</sup>

### II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:

CLASIFICACION DEL SUELO: Urbano  
 USO PRINCIPAL: Vivienda  
 REGIMEN DE LA ORDENACION: O. consolidada (A1)

### III. OBJETIVOS URBANISTICOS:

- 1 Consolidación de los edificios existentes.
- 2 Con el fin de mejorar el medio ambiente urbano y la calidad de vida, albergar el transformador de Iberdrola dentro de una edificación.
- 3 Además se deberían de abordar otras intervenciones de urbanización.

### IV. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:

#### USO PORMENORIZADO DEL SUELO:

- U. principal: Residencial edif. abierta
- Régimen de uso: Artículo 42

#### GESTION DEL PLAN:

Gestionado

#### OTROS:

- 1 La edificación ubicada en la parcela de Iberdrola queda fuera de la ordenación.
- 2 El perfil de los edificios a los que se establece el régimen de “adecuación en sustitución” será igual al perfil más extendido del ámbito.

## 37 - MEATZERREKA

### I. GENERALIDADES:

SUPERFICIE:	47.429 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	U.E.37
AREA DE REPARTO:	B.B. 1

### II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbanizable
USO PRINCIPAL:	Actividades económicas
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	O. Remitida (A4)
APROVECHAMIENTOS TOTALES:	
. Industrial implantación única .....	15.080 m <sup>2</sup> (s)
. Residencial edificación rural .....	1.291 m <sup>2</sup> (c)
. Equipamiento .....	en total como mínimo, el establecido por ley
DOTACIONES:	
. Aparcamientos (en parcela privada) .....	1 ap./100 m <sup>2</sup> (c)
. Espacios libres y zonas verdes .....	en total como mínimo, el establecido por ley

### III. OBJETIVOS URBANÍSTICOS:

- 1 Con motivo de la gestión del suelo de interés público, la creación de un nuevo ámbito para la reubicación de industrias del Municipio que han de trasladarse de su ubicación actual.
- 2 Sacar a la superficie y reencauzar el río de forma ecológica.
- 3 Reordenar la vialidad local, incluidas las conexiones.

**IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- |                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| - Uso principal:   | Industrial de implantación única |
| - Régimen de usos: | Artículo 47                      |

**LÍMITES DE LA EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN:**

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| - Perfil.             | Libre                |
| - Altura.             | 12 m                 |
| - Parcelación mínima. | 5.000 m <sup>2</sup> |

**GESTIÓN DEL PLAN:**

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| - Sistema de actuación: | Expropiación |
|-------------------------|--------------|

**PLAZOS:**

1. CUATRIENIO

**GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN:**

Habrà de garantizarse la continuidad de los actuales caminos del barrio.

**OTROS:**

- 1 Aún cuando no sea compatible con la ordenación, con el objeto de dar protección al patrimonio histórico y cultural, el oratorio existente en el ámbito habrá de ser trasladado a otro lugar.
- 2 Los caseríos Zurdoena y Soruetxe no podrán ser derribados, debiendo ser el Plan Parcial el que determine el uso de los mismos.
- 3 El edificio de lo que fue CIVASA y el caserío Etxehortu quedan fuera de ordenación.
- 4 De conformidad al *"Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo"* elaborado por el IHOBE, en el ámbito podría haber suelo contaminado.

**38 - UGALDE****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	23.123 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	U.E.38
AREA DE REPARTO:	B.B. 2

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo urbanizable
USO PRINCIPAL:	Actividades económicas
REGIMEN DE ORDENACION:	O. Remitida (A4)
TOTAL APROVECHAMIENTO:	
. Industrial común .....	5.675 m <sup>2</sup> (s)
. Equipamiento .....	como mínimo, el establecido por ley
DOTACIONES:	
. Aparcamientos (parcela privada).....	1 ap./100 m <sup>2</sup> (c)
. Espacios libres y zonas verdes .....	como mínimo, el establecido por ley

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Ampliación hacia el pueblo del ámbito industrial MEATZERREKA, siendo soporte de ésta.
- 2 Posibilitar el desarrollo de las actividades que se encuentran en marcha en la actualidad.
- 3 Encauzamiento, de forma ecológica, del río Meatzerreka.
- 4 Consolidación de las intervenciones urbanísticas ejecutadas hasta la fecha y gestionar de la forma más directa las que restan por abordar.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Industrial común
- Régimen de ordenación:	Artículo 48

<b>LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:</b>	
- Perfil.	Libre
- Altura.	12 m
- Frente.	15 m
- Parcelación mínima.	1.000 m <sup>2</sup>
- Lotificación física.	1.000 m <sup>2</sup>
<b>GESTION DEL PLAN:</b>	
- Sistema de actuación: Expropiación	
<b>PLAZOS:</b>	
2. CUATRIENIO	
<b>GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:</b>	
No se podrá edificar en la zona delantera del caserío Ugaldegain, dado que la zona verde se ubicará en dicho lugar.	
<b>OTROS:</b>	

## 43- MONTERRON

### I. GENERALIDADES:

SUPERFICIE:	71.335 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL:	Espacios libres y zonas verdes

### II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. Para intervenciones públicas (A5)
TOTAL APROVECHAMIENTOS:	
. Equipamiento .....	1.500 m <sup>2</sup> (c)
. Resid. Edif. Antigua.....	204 m <sup>2</sup> (c)
. Comercial .....	102 m <sup>2</sup> (c)

### III. OBJETIVOS URBANISTICOS:

- 1 Ordenar el parque botánico de Monterron con destino a zona de ocio.
- 2 Consolidar como equipamiento cultural el palacio de Monterron.
- 3 Ordenar como mirador la zona de la ermita de San Kristobal.
- 4 Consolidar en su situación actual el edificio de viviendas existente en el ámbito.

### IV. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:

#### USO PORMENORIZADO DEL SUELO:

- Uso principal:	Espacios libres y zonas verdes
- Régimen de ordenación:	Artículo 55
- Uso permitido:	Edif. Resid. Antigua (art. 39) Comercio mediano y pequeño (art. 29.9)

#### LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:

No se especifican aquí

#### GESTION DEL PLAN:

- Sistema de actuación: Gestión de sistemas generales

#### PLAZOS:

SIN PROGRAMA

**OTROS:**

- 1 Quedan fuera de ordenación las ruinas del caserío San Kristobal, sin perjuicio de que puedan ser utilizadas en la construcción del mirador.
- 2 Se consolida el uso actual del edificio nº 6 de Zarugalde kalea, es decir, la planta baja comercial y las plantas altas residencial.

**44 - ZARUGALDE****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	10.840 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCION:	U.E.44

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Vivienda
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. Específica (A2)
APROVECHAMIENTOS:	
- EDIFICACIÓN NUEVA (máximo)	
. Residencial edif. antigua.....	3.000 m <sup>2</sup> (c)
. Garaje .....	1.000 m <sup>2</sup> (c)
. Actividad económica (comercial).....	600 m <sup>2</sup> (c)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Consolidación de los edificios existentes, estableciendo alineaciones de sustitución para algunos edificios.
- 2 Ordenar la parte trasera de las edificaciones, al objeto de mejorar las condiciones higiénicas, posibilitando a su vez la construcción de aparcamientos cerrados.
- 3 Establecer el uso peatonal en la calle Zarugalde.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Residencial edif. antigua
- Régimen de uso:	Artículo 39
- Usos autorizados:	Garaje en las plantas bajas

<b>LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:</b>		
	<b>A-A'</b>	<b>B-B'</b>
- Perfil.	S + B + EP + 4 + BC	S + B + 4 + BC
- Altura.	19,40 m	17,75 m
- Fondo.	12 m	13 m
<b>GESTION DEL PLAN:</b>		
- Sistema de actuación: Cooperación (L3)		
<b>PLAZOS:</b>		
EN EJECUCIÓN		
<b>GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:</b>		
Total		
<b>CONCRECION ECONOMICA DE LAS CARGAS URBANISTICAS</b>		
- Cargas urbanísticas .....	401,68 €/m <sup>2</sup> (s)	
- Cesión legal de aprovechamiento.....	148,11 €/m <sup>2</sup> (s)	
Estos valores corresponden al perfil de referencia y al año 2003, y habrán de ser actualizados anualmente.		
Además, la propiedad deberá asumir las indemnizaciones correspondientes a los derribos a efectuar en parcela privada.		
<b>OTROS:</b>		
1	Los cuerpos inadecuados quedan fuera de ordenación	
2	Las alineaciones de las edificaciones para las que se señala el régimen de “adecuación en sustitución” serán las establecidas por la ordenación.	
3	No participarán en el reparto de aprovechamientos y cargas los suelos que figuran como no computables en el plano de “Suelos computables”.	

**60 - FAGOR-SAN ANDRES****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	144.565 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCION:	U.E.60

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Actividad económica
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. especifica(A2)
TOTAL APROVECHAMIENTOS:	
. Industrial implantación única.....	72.914 m <sup>2</sup> (s)
. Espacio libre privado.....	42.571 m <sup>2</sup> (s)
DOTACIONES:	
. Espacios libres y zonas verdes .....	5.257 m <sup>2</sup> (p)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Consolidación de toda la zona industrial posibilitando algunas sustituciones y edificios nuevos.
- 2 Creación de un aparcamiento especial para camiones.
- 3 Prolongación del itinerario no motorizado "Trenbide Zahara", desde Intxausti hasta Mugarrieta.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Industrial implantación única
- Régimen de uso:	Artículo 47

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

- Perfil.	Libre
- Altura.	16 m (en procesos industriales especiales 22 m)

**GESTION DEL PLAN:**

- Sistema de actuación:	Compensación
-------------------------	--------------

**PLAZOS:**

1. CUATRIENIO

**GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN:**

Total

**OTROS:**

- 1 No participarán en el reparto de aprovechamientos y cargas los suelos que figuran como no computables en el plano de "Suelos computables".
- 2 De conformidad al *"Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo"* elaborado por el IHOBE, en el ámbito podría haber suelo contaminado (artículo 161).

**66 - ALDE ZAHARRA****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	55.871 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCION:	U.E.66

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Vivienda
REGIMEN DE USO:	O. incorporada (A3)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Posibilitar las labores de rehabilitación, de conformidad al Decreto 308/2000 del Gobierno Vasco, a fin de que tal y como lo ha sido históricamente, el Casco continúe siendo el corazón del Municipio, sin perder su imagen.
- 2 Que todo el Casco Histórico sea considerado "Area de Rehabilitación Integrada", incorporando a tal objeto Gazteluondo y los arrabales de Maala y Olarte.
- 3 Contemplar un amplio espacio estancial de calidad (Sebero-Portalón-Garibai).
- 4 Prioritar el uso peatonal en todo el ámbito, inclusive en Maalako errabala y Olarte.
- 5 Mejorar los pasajes internos, incluyendo la apertura de Gazteluondo y Erdiko-Ferrerias.
- 6 Construir un aparcamiento subterráneo en Gazteluondo, al objeto de que no suponga un obstáculo para el peatón y asimismo incrementar el número de aparcamientos en la zona centro.
- 7 Abordar diversas intervenciones encaminadas a la finalización de los trabajos de urbanización y a mantener la identidad y carácter de los espacios libres.
- 8 Posibilitar la construcción de equipamientos genéricos.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Residencial edif. Casco Histórico
- Régimen de uso:	Artículo 38

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

- Perfil.	B + 3 + BC
- Ancho máximo de la parcela.	11,5 m

**GESTION DEL PLAN:**

- Sistema de actuación:	Cooperación (L3)
-------------------------	------------------

<b>PLAZOS:</b>	
EN EJECUCIÓN	
<b>GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:</b>	
El presente Plan General incorpora el “Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico y Arrabales de Arrasate”, aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 18 de julio de 2000.	
<b>CONCRECION ECONOMICA DE LAS CARGAS URBANISTICAS:</b>	
. Valor del suelo .....	1.121,89 €/m <sup>2</sup> (s)
. Cargas urbanísticas .....	304,26 €/m <sup>2</sup> (s)
Los valores expresados (correspondientes al perfil asintótico) se encuentran referidos a la fecha de aprobación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada, y habrán de ser objeto de actualización anualmente.	
<b>OTROS:</b>	
1	El perfil y el ancho máximo de parcela que figuran en el apartado “Limitaciones de la edificación y la parcelación” han de ser considerados como referencia, sin perjuicio de las diversas excepciones que puedan existir.
2	Los cuerpos inadecuados adosados a las edificaciones principales quedan fuera de ordenación.
3	El perfil de los edificios a los que se establece el régimen de “adecuación en sustitución” será igual al perfil más extendido del ámbito.

**81 - LANTEGI-ESKOLA****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	7.672 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL:	Equipamiento de empleo

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
REGIMEN DE ORDENACION:	O. Para intervenciones públicas (A5)
APROVECHAMIENTOS:	
- CONSOLIDADOS (aproximado):	
. Equipamiento .....	7.867 m <sup>2</sup> (c)
. Vivienda en edificación antigua .....	489 m <sup>2</sup> (c)
. Comercial .....	163 m <sup>2</sup> (c)
- EDIFICACION NUEVA (máximo)	
. Equipamiento .....	855 m <sup>2</sup> (c)
OCUPACION NUEVA DEL SUELO:	
. Equipamiento .....	285 m <sup>2</sup> (s)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Consolidación de la Escuela taller y el seminario de empresas ligado al mismo.
- 2 Ubicación del equipamiento dirigido a gestión y fomento de empleo.
- 3 Consolidación del edificio de viviendas en su volumen actual.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Equipamiento de empleo
- Régimen de uso:	Artículo 55
- Usos permitidos:	Vivienda edificación antigua (art.39) Comercio medianos y pequeños (art.29.9)

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

-Perfil.	Libre
-Altura.	20 m

**GESTION DEL PLAN:**

- Sistema de actuación: Gestión de sistemas generales

**PLAZOS:**

SIN PROGRAMA

**OTROS:**

La parte trasera de la edificación sita en Nafarroa etorbidea, 25 queda fuera de ordenación.

**84 - OSASUNGUNEA****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	7.467 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL:	Equipamiento sanitario

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. Para intervenciones públicas (A5)
TOTAL APROVECHAMIENTOS:	
. Equipamiento .....	21.690 m <sup>2</sup> (c)
DOTACIONES:	
. Aparcamientos .....	1 ap./60 m <sup>2</sup> (c) (aproximado: 362)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Consolidar el hospital comarcal, y contemplar la posibilidad de una pequeña ampliación.
- 2 Consolidar el ambulatorio.
- 3 Crear, tanto en subsuelo como en superficie, los aparcamientos necesarios requeridos por los equipamientos.
- 4 Prolongar, dentro del ámbito, la calle nueva que se creará desde ZERRAJERA 2 hasta ZALDUSPE, ejecutando para ello los derribos que sean necesarios.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Equipamiento sanitario
- Régimen de uso:	Artículo 55

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

-Perfil.	Libre
-Altura.	21 m

**GESTION DEL PLAN:**

- Sistema de actuación: Gestión de sistemas generales

**PLAZOS:**

1. CUATRIENIO

**GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:**

Hay que mantener el trazado de la nueva calle de la zona posterior.

**OTROS:**

- 1 Si resulta necesario, se dará la posibilidad de tráfico de ambulancias entre Nafarroa etorbidea y el acceso al servicio de urgencias.
- 2 El cuerpo posterior del edificio del hospital comarcal, el que tiene el perfil de planta baja, queda fuera de ordenación ( en concreto, únicamente la parte necesaria para prolongar la calle).
- 3 Queda fuera de ordenación la edificación sita junto a las piscinas de la Cerrajera.

**86 - ZALDUSPE****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	28.665 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCION:	U.E.86

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo urbano
USO PRINCIPAL:	Actividad económica
REGIMEN DE USO:	O. remitida(A4)
TOTAL APROVECHAMIENTO:	
. Actividades económicas .....	8.600 m <sup>2</sup> (s)
. Infraestructura .....	140 m <sup>2</sup> (c)
DOTACIONES:	
. Aparcamientos.....	1 ap./50 m <sup>2</sup> (c)
. Espacios libres y zonas verdes .....	9.900 m <sup>2</sup> (p)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Ordenar el ámbito en el que se encuentran algunos edificios industriales obsoletos y actividades inadecuadas, consolidando las actividades adecuadas y sustituyendo las inadecuadas. Todo ello, salvaguardando los aspectos de vialidad, aparcamientos etc.
- 2 Creación de dos zonas verdes de carácter local.
- 3 Adecuar y reducir las entradas-salidas a la avenida Nafarroa, para que la zona sea capaz de ordenar el tráfico.
- 4 Prolongación del vial que va por detrás de los ámbitos ZERRAJERA 1 y 2, y que enlaza con la red principal en los alrededores de Etxaluze, hasta la conexión de la variante.
- 5 Prolongación del itinerario no motorizado "Trenbide Zaharra", desde la zona industrial de ZIGARROLA hasta ZERRAJERA.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Act. de parque tecnológ.	Act. industrial común	Act. industrial mixta
- Régimen de uso:	Artículo 44	Artículo 48	Artículo 49
- Usos permitidos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacenes (art. 29.3)</li> <li>- Relacionados con los coches (art.29.5)</li> <li>- Comercios medianos y pequeños (art.29.9)</li> <li>- Actividades culturales y de ocio (art.29.13)</li> </ul>		

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

- Perfil.	Libre
- Altura.	16 m

**GESTION DEL PLAN:**

- Sistema de actuación: Compensación

**PLAZOS:**

2. CUATRIENIO.

**GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:**

- A modo de protección, las zonas verdes se ubicarán al norte y sur del ámbito.

**OTROS:**

- 1 Será el correspondiente Plan Especial el que concrete los aprovechamientos de los diferentes usos de actividades económicas.
- 2 En tanto se apruebe el correspondiente Plan Especial, las edificaciones industriales actuales quedan consolidadas.
- 3 De conformidad al *"Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo"* elaborado por el IHOBE, en el ámbito podría haber suelo contaminado (artículo 161).

**92 - SANTAMAINA 2****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	22.623 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CALSIFICACION GENERAL:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Vivienda
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. específica (A2)
APROVECHAMIENTOS:	
EDIFICACION NUEVA (máximo)	
. Equipamiento .....	636 m <sup>2</sup> (c)
OCUPACION NUEVA DEL SUELO:	
. Equipamiento .....	318 m <sup>2</sup> (s)
DOTACIONES:	
. Espacios libres y zonas verdes .....	13.856 m <sup>2</sup> (p)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 La delimitación de una zona piloto de rehabilitación de viviendas y de su entorno, mediante el desarrollo de un Plan integral de gran envergadura, abriendo, para ello, la vía de la calificación de “Area Especial de Protección Oficial”.
- 2 Unido a lo anterior, el derribo de dos edificios de viviendas y diversas edificaciones de poca altura, con el objeto de crear espacios libres y aparcamientos, y así hacer frente a la escasez reinante.
- 3 Consolidación del actual equipamiento educativo.
- 4 Previsión de un equipamiento genérico, contemplando una plaza pública en la cubierta del mismo.
- 5 En tanto en cuando no se apruebe el referido Plan de Rehabilitación, la realización de diversas labores de urbanización, con el fin de mejorar la calidad de vida y el medio ambiente urbano.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Residencial edif. abierta
- Régimen de uso:	Artículo 42

<b>LIMITES DE LA PARCELACION Y LA EDIFICACION:</b>	
	Equipamiento
- Perfil.	B + 1
- Altura.	7,20 m
- Fondo.	10 m
<b>GESTION DEL PLAN:</b>	
- Gestionado	
<b>PLAZOS:</b>	
SIN PROGRAMA	
<b>GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:</b>	
Total	
<b>OTROS:</b>	
1	El edificio de Santa Teresa, 12 y los conocidos como "octogonos" quedan fuera de ordenación.
2	Los edificios sitos en los números 4 y 5 de la calle Galicia tendrán un régimen especial: en tanto en cuanto se apruebe el Plan de Rehabilitación se considerarán dentro de ordenación; una vez aprobado dicho Plan, si el mismo los declara en situación de fuera de ordenación, serán considerados como tal.
3	Habida cuenta de la envergadura económica de la actuación, serán necesarias fuentes de financiación de otras administraciones supramunicipales para el desarrollo del referido Plan de Rehabilitación.
4	No participarán en el reparto de aprovechamientos y cargas los suelos que figuran como no computables en el plano de "Suelos computables".

**95 - MUSAKOLA 1****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	53.177 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Vivienda
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. consolidada (A1)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Consolidación de los edificios actuales sin que se prevean nuevas actuaciones.
- 2 Sin embargo, se deberían abordar algunas actuaciones, trabajos de urbanización todas ellas, con el fin de mejorar la calidad de vida y el medio ambiente urbano..

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- |                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| - Uso principal:  | Residencial edif. abierta |
| - Régimen de uso: | Artículo 42               |

**GESTION DEL PLAN:**

Gestionado
------------

**OTROS:**

**103 - KASKONATEGI****I. GENERALIDADES:**SUPERFICIE: 37.667 m<sup>2</sup>**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO: Urbano

USO PRINCIPAL: Actividades económicas

REGIMEN DE LA ORDENACION: O. específica (A2)

TOTAL APROVECHAMIENTOS:

. Comercial grandes superficies .....17.510 m<sup>2</sup>(s)

NUEVA OCUPACIÓN DEL SUELO:

. Comercial grandes superficies .....7.381 m<sup>2</sup>(s)

DOTACIONES:

. Aparcamientos (en parcela privada) .....1 ap./18 m<sup>2</sup> (c)(aprox. 973)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

1 Consolidación de los edificios y usos del ámbito, posibilitando la ampliación de los mismos.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal: Actividad para grandes superficies comerciales

- Régimen de uso: Artículo 45

**LIMITACIONES A LA EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN:**

- Perfil: Libre

- Altura: 12,00

**GESTION DEL PLAN:**

- Gestionado

**PLAZOS:**

En ejecución

**GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN:**

Total

**OTROS:**

- 1 En el caso de que se realicen ampliaciones en la edificación, habrán de crearse nuevos aparcamientos, en la misma proporción que la ampliación, ubicandolos en el subsuelo si ello fuera necesario.
- 2 El techo máximo del aprovechamiento edificatorio será de 28.000 m<sup>2</sup> (c).
- 3 En el caso de que se construyan edificaciones que alberguen salas de cine, las mismas podrán superar la altura máxima contemplada en la ficha en 5 m.
- 4 Habida cuenta que el régimen de uso de “actividad comercial de grandes superficies” permite el uso de gasolinera, queda expresamente autorizada, consolidando su superficie y ubicación actual, la gasolinera existente en el ámbito.
- 5 En cumplimiento de lo señalado por las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), habida cuenta que se trata un ámbito con riesgo de inundabilidad, dicho extremo será tenido en cuenta a la hora de implantar cualquier actividad.

**104 - ZABALETA****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	30.718m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCION:	U.E.104

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Equipamiento económico
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. remitida (A4)
TOTAL APROVECHAMIENTOS:	
. Comercial grandes superficies .....	28.000 m <sup>2</sup> (c)
. Residencial edificación rural .....	1.433 m <sup>2</sup> (c)
DOTACIONES:	
. Aparcamientos (parcela privada).....	1 ap./18 m <sup>2</sup> (c) (aproximadamente:1.670)
. Espacios libres y zonas verdes .....	No se exigen

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Posibilitar la implantación de una zona especial comercial y de ocio, que de respuesta a la potencial demanda existente a nivel comarcal.
- 2 Prolongación, en el tramo que corresponda, del itinerario no motorizado "Trenbide Zaharra".

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Comercial grandes superficies
- Régimen de uso:	Artículo 45
- Usos permitidos:	Residencial edificación rural (artículo 40)
	Equipamiento genérico

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

- Perfil.	Libre
- Altura.	15 m (puntualmente puede llegar hasta los 18 m)

<b>GESTION DEL PLAN:</b>
- Sistema de actuación: Compensación
<b>PLAZOS:</b>
1. CUATRIENIO
<b>GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:</b>
<b>OTROS:</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1 El caserío Zabaleta no se podrá derribar, siendo el planeamiento parcial el que determine su uso, bien consolidando el uso residencial de edificación rural, o bien otorgándole el uso de equipamiento.</li><li>2 En tanto en cuando no se desarrolle la zona comercial y de ocio, la casa Ibaiondo y los edificios industriales existentes podrán continuar como en la actualidad.</li><li>3 De conformidad al <i>"Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo"</i> elaborado por el IHOBE, en el ámbito podría haber suelo contaminado (artículo 161).</li></ol>

**105 - GARRATZ****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	19.246 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	U.E.105

**II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Actividades económicas
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	O. específica (A2)
TOTAL APROVECHAMIENTOS:	
. Industrial implantación única .....	8.177 m <sup>2</sup> (s)
. Industrial común .....	2.034 m <sup>2</sup> (s)
. Espacio libre privado.....	2.156 m <sup>2</sup> (s)
DOTACIONES:	
. Espacios libres y zonas verdes .....	2.870 m <sup>2</sup> (p)

**III. OBJETIVOS URBANÍSTICOS:**

- 1 Crear una nueva zona industrial, dando posibilidad de sustituir la infraestructura de Iberdrola.
- 2 Mientras tanto, mantener la infraestructura mencionada.

**IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- |                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| - Uso principal:   | Industrial implantación única |
| - Régimen de usos: | Artículo 47                   |
| - Usos permitidos: | Industrial común (art. 48)    |
|                    | Infraestructura (art.53)      |

**LÍMITES DE LA EDIFICACIÓN Y LA PARCELACIÓN:**

	Industrial implantación única	Industrial común
- Perfil.	Libre	Libre
- Altura.	12 m	12 m
- Frente.	---	25 m
- Parcela mínima.	10.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
- Lotificación mínima.	---	1.000 m <sup>2</sup>

**GESTIÓN DEL PLAN:**

- Sistema de actuación: Compensación

**PLAZOS:**

1. CUATRIENIO

**GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN:**

Total

**OTROS:**

**106 - PESA****I. GENERALIDADES:**SUPERFICIE: 5.170 m<sup>2</sup>**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo urbano
USO PRINCIPAL:	Actividades económicas
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. consolidada (A1)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

1 Consolidación del edificio.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- U. principal:	Industrial implantación única
- Régimen de uso:	47 artículo

**GESTION DEL PLAN:**

-Gestionado

**OTROS:**

1 Los cuerpos inadecuados quedan en situación de fuera de ordenación.

**107 - TXURISENA****I. GENERALIDADES:**SUPERFICIE: 8.695m<sup>2</sup>**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Actividades económicas
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. especifica (A2)
TOTAL APROVECHAMIENTOS:	
. Industrial común.....	4.177 m <sup>2</sup> (s)
. Espacio libre privado.....	1.640 m <sup>2</sup> (s)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

Abordar la edificación en la zona industrial ya gestionada de conformidad al planeamiento anterior.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Industrial común
- Régimen de usos:	Artículo 48

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

- Perfil.	Libre
- Altura.	12 m

**GESTION DEL PLAN:**

- Gestionado

**PLAZOS:**

EN EJECUCIÓN

**GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACION:**

Total

**OTROS:**

**109 - ARAZTEGIA****I. GENERALIDADES:**

SUPERFICIE:	13.236 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL:	Infraestructura
AREA DE REPARTO:	B.B. 1

**II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL:**

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo urbanizable
REGIMEN DE LA ORDENACION:	O. Remitida (A4)
TOTAL APROVECHAMIENTO:	
. Infraestructura .....	3.195 m <sup>2</sup> (c)

**III. OBJETIVOS URBANISTICOS:**

- 1 Reserva de suelo para la implantación de la infraestructura que depurará las aguas fecales del valle Leintz y de Oñate.
- 2 Prolongación, en la parte que corresponda, del itinerario no motorizado "Trenbide Zaharra".
- 3 La conexión de la autovía Eibar-Gasteiz con Arrasate y la carretera Beasain-Durango, en una parte del ámbito.

**IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO:****USO PORMENORIZADO DEL SUELO:**

- Uso principal:	Infraestructura
- Régimen de uso:	Artículo 53

**LIMITACIONES DE LA EDIFICACION Y LA PARCELACION:**

Sin especificar

**GESTION DEL PLAN:**

- Sistema de actuación: Gestión de sistemas generales

**PLAZOS:**

1. CUATRIENIO

**OTROS:**