



EREMUAREN IZENA: H.G.14.1 "ZUHAIZTIA" INDUSTRIA GUNEA	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A.U.14.1 "LA ARBOLEDA" ZONA INDUSTRIAL
Azalera guztira: 124.171 m ²	Superficie total: 124.171 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A.14.1 "Zuhaiztia" H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina I.37 "Zuhaiztia" duen eremuari dagokio. 2007ko AA.OOak baino lehenago garatu zen industria izaerako eremu bat da eta Oñati bi ertzetan dago Oñatiko hirigunearen mendebaldean eta hortik azalera birmugatu da. Eremu finkatu honetaz gain, AU14.2. eta AU.14.3. bi arlo berri sortu dira, hiri-erlaketarako eta hirugarren sektorea bizitegi-erabilerarako.	Correspondencia y descripción: El A.U.14.1. "La Arboleda" se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo I.37 "La Arboleda" del anterior planeamiento general tratándose de un ámbito de carácter industrial desarrollado con anterioridad a las NN.SS. de 2007 y situado a ambos márgenes del río Oñati al oeste del núcleo urbano de Oñati. Además de este ámbito consolidado, se ha delimitado dos nuevas áreas AU.14.2. y A.U.14.3. para su transformación urbana y destino residencial y terciario.
I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, H.G.14.1 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Hauek dira eremuko ingurumen-baldintzatzaileak: Arrisku naturalei eta klima-alaketari buruzkoak - o Urak har ditzakeen eremuak, 10, 100 eta 500 urteko itzulketa-epealdia. Oñati ibaiaren lehentasunezko fluxu-eremua. - o Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua, 20059-00030, 20059-00031, 20059-00115, 20059-00032, 20059-00033 kodeekin.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A.U.14.1. factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Los condicionantes ambientales del ámbito son los siguientes: Relativos a riesgos naturales y cambio climático - o Áreas Inundables, periodo de retorno de 10, 100 y 500 años. Zona de flujo preferente del río Oñati. - o Suelos potencialmente contaminados con códigos 20059-00030, 20059-00031, 20059-00115, 20059-00032, 20059-00033.
3. Helburuak: - Eraikiigarritasunean, erabileran, lerrokaduretan eta profiletan erabat finkatuta dagoen eremua.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado en su edificabilidad, uso, alineaciones y perfiles de la edificación.



II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra:

Jarduera ekonomikoetarako gunea (1JE) (3JE)
Komunikaziorako bide-sarearen (SO)
Ibai ibilguak (SO)

114.600 m² Zona de actividades económicas (AE1) (AE3)
2.891 m² Sistema General de comunicación viaria (SG)
6.680 m² Sistema General de Cauces Fluviales. (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du.

3. Desarrollo y programación del suelo.

Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa:65.883 m²(s)/69.700 m²(t)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante:65.883 m²(s)/69.700 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik	160	0	540	69.700	0	Previamente
Proposatutako	0	0	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza	160	0	540	69.700	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 540 m²(t)/540 m²(t)

- Erdisotoa: beilatokia

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

Jarduketa isolatu bakoitzaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerek eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute.

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da, sotoko bi solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzati-eraikigarriaren azalerara mugatuta.

Ordezkapenak gauzatutakoa baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa egikaritzea badakar kudeaketarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan definitutako zuzkidura-jarduketatzat hartuko da.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatzen dira.

Bajo rasante*: 540 m²(t)/540 m²(t)

- * Semisótano: tanatorio.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

La edificabilidad urbanística sobre rasante de cada una de las actuaciones aisladas queda limitada según los usos y actual superficie construida de cada edificio.

Bajo rasante, la edificabilidad urbanística podrá ampliarse, hasta la correspondiente a dos plantas de sótano, para uso de garaje (aparcamiento de vehículos) y usos auxiliares de las actividades económicas autorizadas y limitada a la superficie edificable de parcela.

En el supuesto de que la sustitución conlleve ejecutar una edificabilidad urbanística superior a la materializada, para la gestión, se considerará como una actuación de dotación definida en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

5. Condiciones de la urbanización.

Todas las actuaciones se conectan a las infraestructuras de servicios existentes.



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Hiri-lurzoru kategoría.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 124.171 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 124.171 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 – estructura urbana- y 3 –parcelas privadas-. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

	Azalera	Erabilera	Jabaria	
Partzela edo azpizona	Superficie (m ²)	Uso	Dominio	Parcela o subzona
Ibai ibilguak (SO)	6.680	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Tokiko espazio libreak	5.643	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	1.418	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	6.021	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Bidegorriak (SO)	1.473	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Bidegorri (SG)
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	3.832	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (2B)	166	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R2)
JEE lursail bakartuan (1JE)	64.912	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE parcela aislada (AE1)
JEE askotariko zerbitzuak (JE3)	971	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Industria partzela eraikiezina	31.943	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela industrial no edificable

Guztira 124.171 **Total**

3. Eraikigarritasun fisiko xehatua. -m²(t)-.

Aprobetxamenduzko erabileren partzelek edo azpizonek egun dituen eraikigarritasun fisikoa mantenduko dute.

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

Lehendik dauden eraikinei eutsiko zaie, gaur egun dituzten parametroak aldatu gabe (altuera, oin kopurua, lerrokatzeak).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak.

Lehendik dauden eraikinen gaur egungo erabilerei eutsiko zaie, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

3. Edificabilidad física pormenorizada. -m²(t)-.

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, mantendrán la edificabilidad existente.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

5. Condiciones particulares de uso.

Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondientes.



Erabileren haztaperen koefizienteak:

Gero, onurak eta kargak banatzeko tresnetan zuzentzeko aukera baldintzatu gabe, eta hala badagokio, hirigintza-araudi orokorrean hirigintza-erabileren haztaperen-koefizienteak ezartzen dira.

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzati bakoitzak hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratzen da eta horietarako, dagoen eraikina mantentzea edo birgaitzea planteatzen da.

Partzelatzeko araubidea: Egungoa, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxienezko partzela zatietara dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ez da, aldez aurretik, eremu horretarako inolako neurri zehatzik planteatzen, ez baita haren gaineko garapen-jarduerarik proposatzen.

8. Genero-ikuspegitik ezarri beharreko neurriak

Antolamendu xehatuak (plan bereziak, jarduketa xehatuko programak, urbanizazio proiektuak) edo beste edozein plan-motak justifikatu beharko du genero-ikuspegia espazioan eta eraikuntzan integraztea, hirigintza-araude orokorraren 163,164 eta 165 artikuluen arabera.

Coefficientes de ponderación de usos:

Sin perjuicio de su posterior corrección por los instrumentos de distribución de beneficios y cargas que, en su caso se redacten, se establecen los coeficientes de ponderación de los usos urbanísticos en la normativa urbanística general.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la de actuación propia de los propietarios, privados o públicos, del suelo.

Condiciones de gestión: Cada parcela actual se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea el mantenimiento o la rehabilitación del edificio existente.

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

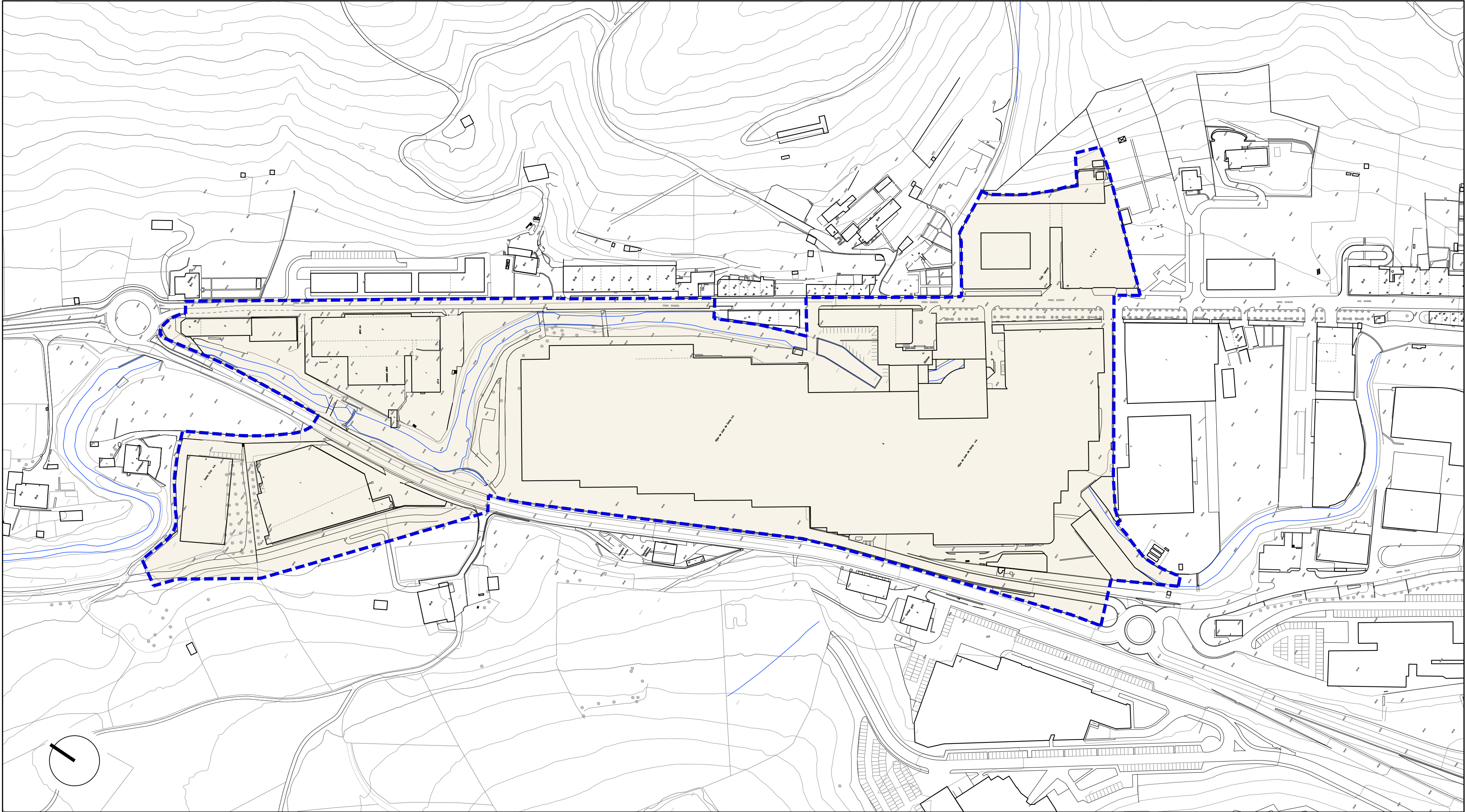
No se plantean, a priori, ningún tipo de medidas para este ámbito al no presentarse actuaciones.

8. Medidas a implementar desde la perspectiva de género.

La ordenación pormenorizada (planes especiales, programas de actuación pormenorizada, proyectos de urbanización) o cualquier otro tipo de plan deberán justificar la integración de la perspectiva de género en el espacio y en la edificación, según los artículos 163,164 y 165 de la normativa urbanística general.



IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: 1 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 1	1. Número de viviendas. Existentes en el Área. Viviendas a derribar en actuaciones. Viviendas nuevas propuestas. Total de viviendas en el Área.
2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena. $\frac{65.883 \text{ m}^2(s)}{124.171 \text{ m}^2(s)} = 0,53 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{69.700 \text{ m}^2(t)}{116.318 \text{ m}^2(s)} = 0,60 \frac{\text{m}^2(t)}{\text{m}^2(s)}$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak 44 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak 156 Soto edo beste solairuetan daudenak 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 0 Aparkaleku guztira: 200 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: 0,30 plazas/100 m²	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público. Existentes en parcelas privadas. Existentes en sótanos u otras plantas. Aparcamientos a sustituir en actuaciones. Nuevos aparcamientos propuestos. Total de aparcamientos. Estándar de aparcamiento resultante.
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 5.643 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: % 4,54. Eremuaren azalera osoarekiko.	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 5.643 m², resultando un estándar del: 4,54 % Con respecto a la superficie total del Área.



- Hirigintza-Arean ala Sektorean jasotako azalera. URBANIZAGARRIA
- Plangintzaren Kontrakook
- Antolamendutik Kanpo
- Hirigintza-Arean ala Sektorean jasotako azalera. EZ URBANIZAGARRIA
- Superficie incluida en el Área Urbanística o Sector. URBANIZABLE
- Disconformes con el Planeamiento
- Fuera de Ordenación
- Superficie incluida en el Área Urbanística o Sector. NO URBANIZABLE

ESPARRUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

OÑATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Hirigintza araudi partikularra
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OÑATI
Normativa urbanística particular

ZUHAITZIA "INDUSTRIA GUNEA"

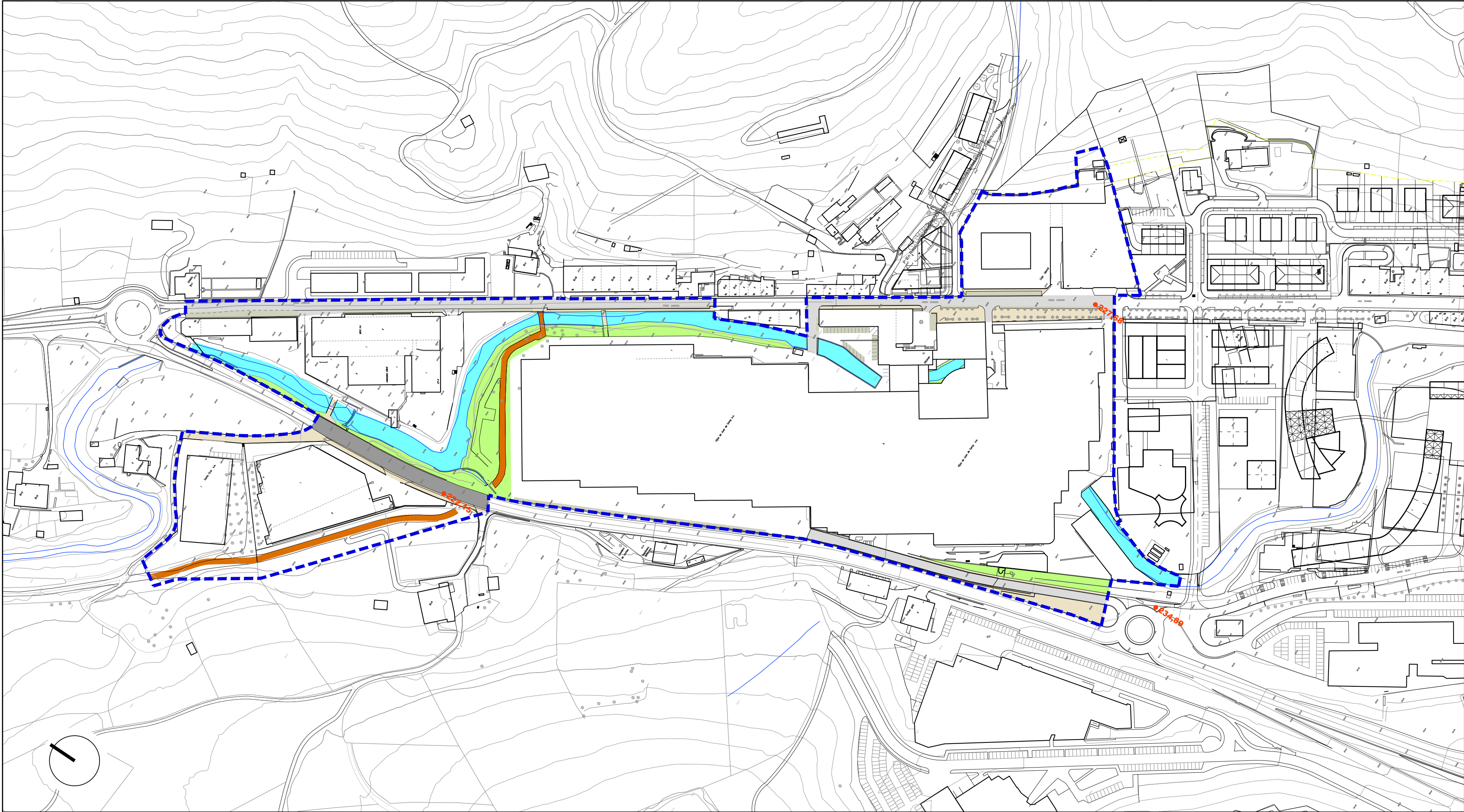
Hirigintza gunea **HG 14.1** Área urbanística

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala 1/2000 Escala

oraudi
SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamto Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sareo Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Vialia adscrita al Sistema General (SGRV)

Bidegorria

Vía ciclista

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sareo

Red Vialia Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloiak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en porches

Jabari pribatu Zortasun publikoa lur-azalean

Domínio privado y servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Derrigorrezko lerrokadura

Alineación obligatoria

Gehieneko lerrokadura

Alineación máxima

KOTAK

16.60

250.00

COTAS PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO ZEBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERELIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKOAK

ESKUALDEKOAK

HILERRIA

ASIALDIA ESPAZIO LIBRETAN

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

E-11

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

COMARCAL

CEMENTERIO

ESPARGIMIENTO AL AIRE LIBRE

Garapen-planetan zehaztu beharrekot kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

ESPARRUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

ONATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Hirigintza araudi partikularra

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OÑATI

Normativa urbanística particular

ZUHAIZTZA "INDUSTRIA GUNEA"

Hirigintza gunea

HG 14.1

Área urbanística

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CAUFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

Eskala 1/2000

Escala

SABAI

ENTORNO URBANO