



EREMUAREN IZENA: H.G.9.1 BEREZAO INDUSTRIA GUNE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A.U.9.1 BEREZAO ZONA INDUSTRIAL
Azalera guztira: 62.452 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A.9 H.G. "Berezao industria gune" mugaketa berrian oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari I.22 "Berezao Industria gune" dagokio. 2007ko AA.OOak baino lehenago garatu zen industria izaerako eremu bat da eta Libao ibaiaren ezkerreko ertzean kokatzen dago Oñatiko hirigunearen hego-ekialdean, eta hortik azalera birmugatu da, A.U.9.2 area berri bat sortzeko, birkalifikatzeko eta bizitegi-erabilerako.	Superficie total: 62.452 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U.9 "Berezao Industria gune" se corresponde, en su nueva delimitación en términos generales, con el ámbito I.22 "Berezao Industria gune" homónimo del anterior planeamiento general tratándose de un ámbito de carácter industrial desarrollado con anterioridad a las NN.SS. de 2007 y situado en la margen izquierda del río Libao al sureste del núcleo urbano de Oñati, del que se ha redilimitado su superficie para generar una nueva área A.U.9.2. para su recalificación y destino residencial.
I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eta jarduerak eustea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, H.G.9.1. Areak ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Hauek dira eremuko ingurumen-baldintzatzaileak: Arrisku naturalei eta klima-aldaketari buruzkoak • Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua, honako kode hauek dituztenak: 20059-00077, 20059-00078, 20059-00098, 20059-00080, 20059-00082, 20059-00083, 20059-00085, 20059-00097, 20059-00081, 20059-00100, 20059-00084, 20059-00086, 20059-00087, 20059-00112, 20059-00088, 20059-00071, 20059-00075. 3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones y actividades existentes. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A.9.1. factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Los factores ambientales que condicionan el ámbito son: En relación a los riesgos naturales: - Suelos potencialmente contaminados con los siguientes códigos: 20059-00077, 20059-00078, 20059-00098, 20059-00080, 20059-00082, 20059-00083, 20059-00085, 20059-00097, 20059-00081, 20059-00100, 20059-00084, 20059-00086, 20059-00087, 20059-00112, 20059-00088, 20059-00071, 20059-00075. 3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado.



II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA.

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

Jarduera ekonomikoetarako gunea (3JE)

Ibai ibilguak (SO)

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

62.344 m² Zona de actividades económicas (AE3)

108 m² Sistema General de cauces fluviales.

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: 28.056 m²(s)/38.333 m²(t)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 28.056 m²(s)/38.333 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JEE	
Lehendik	312	0		36.161	96	Previamente
Proposatutako	0	0		0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza	312	0		36.161	96	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa: 0 m²(t)

Bajo rasante: 0 m²(t)

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da, sotoko bi solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerrako (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.

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 kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 62.452 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: 62.452 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:

Partzela edo azpizona	Azalera	Erabilera	Jabaria	Parcela o subzona
	Superficie (m ²)	Uso	Dominio	
Tokiko espazio libreak	5.051	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	9.941	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Ibai Ibilguak (SO)	108	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Aparkalekuak	1.291	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak espaloiak (TS)	2.678	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras espacios peatonales (SL)
JJEE askotariko zerbitzuak (AE3)	25.309	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Industria partzela eraikiezina	18.074	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela industrial no edificable.
Guztira	62.452			

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

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

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

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

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).

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. Erabilerarako baldintza partikularrak.

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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.

Coeficientes 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. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, edo zuzkidurakoak, eraikigarritasuna handitzen bada 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 zatiezina 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 integratzea, hirigintza-araude orokorraren 163,164 eta 165 artikuluen arabera.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, o de dotación si se incrementa la edificabilidad 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.

$$\frac{25.309 \text{ m}^2(s)}{62.452 \text{ m}^2(s)} = 0,40 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

2. Ocupación de la edificación para AA.EE.

3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{36.161 \text{ m}^2(t)}{62.452 \text{ m}^2(s)} = 0,58 \frac{\text{m}^2(t)}{\text{m}^2(s)}$$

3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.

4. Aparkaleku-plaza kopurua.

Bide publikoari atxikitakoak	52
Jabetza pribatuko lursailetan daudenak	--
Soto edo beste solairuetan daudenak	--
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:	--
Proposatutako aparkaleku berriak:	--
Aparkaleku guztira:	52
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	

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:

$$\frac{52 \text{ pl}}{25.309 \text{ m}^2(s)} = 0,2 \text{ plazas} / 100 \text{ m}^2$$

5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 5.051 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: % 18,37.

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 5.051 m², resultando un estándar del: 18,37%.

Con respecto a la superficie total del Área.



Alde Zaharreko Bizitegiak (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Bizitegi intentsiboa (2B)

Residencial intensivo (R2)

Garapen Txikiko Bizitegiak (3B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R3)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1uE)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2uE)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3uE)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Ez urbanizagarria

Suelo no urbanizable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Suelo de Uso y Dominio Público

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Jabari pribatua eta zortasun publikoa lur-azalean

Dominio privado y servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

Derrigorrezko lerrokadura

Alineacion obligatoria

Gehieneko lerrokadura

Alineacion máxima

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko 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 ONATI

Normativa urbanística particular

BEREZAO INDUSTRIA

Hirigintza gunea

HG 9.1

Área urbanística

Orri Grafikoa

2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

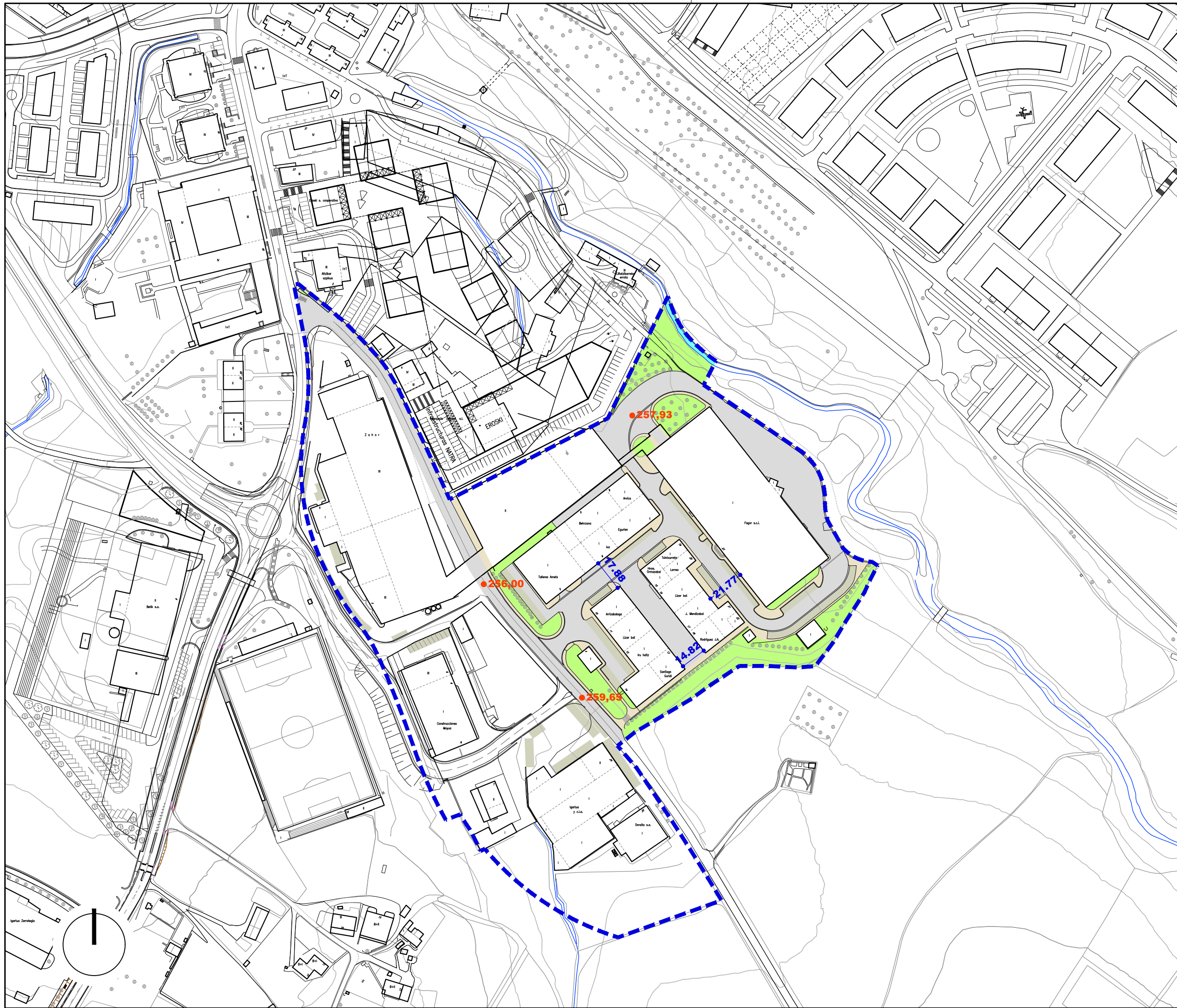
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

Eskala 1/2000

Escala

audiri

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento 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 Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Viaria 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-Sarea

Red Viaria Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Jabari pribatua 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

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

E-1

DEPORTIVO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

E-2

CIVICO-ADMINISTRATIVO

ERLIGIOSOA

E-3

RELIGIOSO

HEZKUNTZARAKO

E-4

EDUCATIVO

KULTURAKO

E-5

CULTURAL

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

E-6

SANITARIO Y ASISTENCIAL

AZPIGUTURA ETA ZERBITZUAK

E-7

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ZEHATZU GABEKOAK

E-8

POR DETERMINAR

ESKUALDEKOAK

E-9

COMARCAL

HILERRIA

E-10

CEMENTERIO

ASIALDIA ESPAZIO LIBREETAN

E-11

ESPARCIMIENTO AL AIRE LIBRE

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

ESPARRUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO



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



BEREZAO INDUSTRIA

Hirigintza gunea

HG 9.1

Área urbanística

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

Eskala 1/2000

Escala



araudi



SABAI