



EREMUAREN IZENA: H.G.18 KANPIAZELAI Hirigintza Area.	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A.U.18 KANPIAZELAI Área Urbanística.
Azalera guztira: 27.897 m ²	Superficie total: 27.897 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: Kanpiazelai 18. H.G, oro har, bat dator aurreko plangintza orokorreko I.56 Kanpiazelai eta I.40 Urbietaren eremu homonimoarekin, 2007ko Arau Subsidiarioen aurretik garatutako industria-eremua baita, eta GI-2630 errepidearen bi aldeetan dago, Oñatiko herrigunearen mendebaldeko irteeran.	Correspondencia y descripción: El A.U.18 "Kanpiazelai" se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo I.56 "Kanpiazelai" y el I.40 "Urbietaren" del anterior planeamiento general tratándose de un ámbito de carácter industrial desarrollado con anterioridad a las NN.SS. de 2007 y situado a ambos lados de la carretera GI-2630 a la salida oeste del núcleo urbano de Oñati.

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.18 Areak ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Hauek dira eremuko ingurumen-baldintzatzaileak: Arrisku naturalei eta klima-aldaetari buruzkoak - o Oñati ibaiaren eta Irabiartza erreken uholde-arriskua - o Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, 20059-00025, 20059-00026, 20059-00027 kodeekin. Azpiegitura berde/urdirari buruzkoak - o Batasunaren intereseko habitata: ibaiertzeko haltzadi eurosiberiarra (91E0*) Oñati ibaian. - o Oñati ibaia eta Irabiartza erreka (azpiegitura urdina).	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A.U.18 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 Riesgo de inundabilidad de río Oñati y de la regata Irabiartza - o Suelos potencialmente contaminados con códigos: 20059-00025, 20059-00026, 20059-00027 Relativos a la infraestructura verde/azul - o Hábitat de interés comunitario: Aliseda ribereña eurosiberiana (91E0*) en el río Oñati. - o Río Oñati y regata Irabiartza (infraestructura azul).
3. Helburuak: - Birpartzelazioaren ondoriozko orubeen erabateko okupaziorik gabeko plangintzatik erabat eremua da. - Poligonoaren hego-ekialdean gauzatzeko dagoen orubea (735 m² (s)) betetzea.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado desde el planeamiento sin ocupación plena de los solares resultantes de la reparcelación. - Colmar el solar pendiente de materialización (735 m² (s)) al sureste del polígono.



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 (2JE).

2. Calificación global:

27.897 m² Zona de actividades económicas (AE2).

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

Konsolidatutako 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: 16.965 m²(t)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante:16.965 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik	0	0	0	15.495	0	Previamente
Proposatutako	0	0	0	1.470	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza	0	0		16.965	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

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 erabilerek eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute edo gauzatzeke dagoen.

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.

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 o de la pendiente por materializar.

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.

* Sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko bi solairuri dagokienera arte.

La edificabilidad urbanística bajo rasante podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a dos plantas de sótano.



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 27.897 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 27.897 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 (TS)	3.496	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales (SL)
Bide-Sarea (SO)	0	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	3.393	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	426	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak Espaloiak (TS)	1.635	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras espacios peatonales (SL)
JEE mehelinen artean (2JE)	10.268	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE entre medianeras (AE2)
Industria partzela eraikiezina*	8.679	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela industrial no edificable*

Guztira 27.897 Total

* Zati batean, gauzatu gabeko eraikigarritasunagatik (735 m² (s))

* En parte, por edificabilidad sin materializar. (735 m² (s))

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

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 erregulatzen 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.

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. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

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

Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzati bakoitzak hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratzten 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 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, 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.	1. Número de viviendas.
Arean daudenak. 0	Existentes en el Área.
Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak. 0	Viviendas a derribar en actuaciones.
Proposatutako etxebizitza berriak. 0	Viviendas nuevas propuestas.
Eremuko etxebizitza kopurua. 0	Total de viviendas en el Área.
2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena.	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
$\frac{10.268 \text{ m}^2(s)}{27.897 \text{ m}^2(s)} = 0,36 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$	
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
$\frac{16.965 \text{ m}^2(t)}{27.897 \text{ m}^2(s)} = 0,60 \frac{\text{m}^2(t)}{\text{m}^2(s)}$	
4. Aparkaleku-plaza kopurua.	4. Número de aparcamientos.
Bide publikoari atxikitakoak. 0	Anejos a viario público.
Jabetza pribatuko lursailetan daudenak. 120	Existentes en parcelas privadas.
Soto edo beste solairuetan daudenak. 0	Existentes en sótanos u otras plantas.
Jarduketan ordezteko aparkalekuak. 0	Aparcamientos a sustituir en actuaciones.
Proposatutako aparkaleku berriak. 120	Nuevos aparcamientos propuestos.
Aparkaleku guztira. 120	Total de aparcamientos.
Ondoriozko aparkaleku-estandarra. 0,8 pl/100 m ² (t)	Estándar de aparcamiento resultante.
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales.
Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 3.443 m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: % 12,34.	La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 3.443 m ² , resultando un estándar del: 12,34 %.
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.



Hirigintza-Arean ala Sektorean jasotako azalera. URBANIZAGARRIA		Superficie incluida en el Área Urbanística o Sector. URBANIZABLE
Plangintzaren Kontrakook		Disconformes con el Planeamiento
Antolamendutik Kanpo		Fuera de Ordenación
Hirigintza-Arean ala Sektorean jasotako azalera. EZ URBANIZAGARRIA		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



KANPIAZELAI

Hirigintza gunea **HG 18** Área urbanística

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala 1/1000 Escala



araudi



SABAI



Alde Zaharreko Bizitegiak (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Bizitegi intentsiboa (2B)

Residencial intensivo (R2)

Garapen Txikiak Bizitegiak (3B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R3)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1JE)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2JE)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3JE)

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

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

ESPARRUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del ÁMBITO

OÑATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Hirigintza araudi partikularra

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OÑATI

Normativa urbanística particular

KANPIAZELAI

Hirigintza gunea

HG 18

Área urbanística

Orri Grafikoa

2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

Eskala 1/1000

Escala



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS0)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELS0)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri (ISO)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSS0)

Bidegorria

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloiak

Aparkalekuak

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Vía ciclista

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Espacios Libres Locales

Red Viaria Local

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

Jabari pribatua Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Derrigorrezko lerrokadura

Gehieneko lerrokadura

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

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

Dominio privado y servidumbre de uso público en superficie

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Alineación obligatoria

Alineación máxima

COTAS

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERLIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK ZEHATZU GABEKOAK ESKUALDEKOAK HILERRIA AISIALDIA ESPAZIO LIBREETAN

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

E-1 DEPORTIVO E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO E-3 RELIGIOSO E-4 EDUCATIVO E-5 CULTURAL E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS POR DETERMINAR E-8 COMERCIAL E-9 CEMENTERIO E-10 ESPARCIMIENTO AL AIRE LIBRE

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



KANPIAZELAI

Hirigintza gunea **HG 18** Área urbanística

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

Eskala 1/1000 Escala

