



EREMUAREN IZENA: H.G.19 ETXEHAUNDI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A.U.19 ETXEHAUNDI Área Urbanística
Azalera guztira: 35.314 m ²	Superficie total: 35.314 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: 19 H.G, "Etxehaundi" oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen I.41 "Etxehaundi" eremuari dagokio. 2007ko AA.OOak baino lehenago garatu zen industria izaerako eremu bat da eta Artixa ibaiaren ezker aldeko ertzean kokatzen dela, lurzoru urbanizaezinez inguratuta.	Correspondencia y descripción: El A.U. 19 "Etxehaundi" se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo I.41 "Etxehaundi" 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 Artixa rodeado de suelo no urbanizable.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikina eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de la edificación existente.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, H.G.19 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 - o Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, 20059-00029 kodea dutenak. Azpiegitura berde/urdinari 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.19 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 Suelos potencialmente contaminados con código 20059-00029. 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: - Guztiz finkatutako eremua da eta gauzatuta.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado y materializado.



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)

2. Calificación global:

35.314 m² Zona de actividades económicas (AE1)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

Kontsolidatutako eraikina erantsita dituen lursailarekin, jarduketa isolatu bat osatzen du.

3. Desarrollo y programación del suelo.

La edificación y terreno anejo consolidados constituye una actuación aislada.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 22.047 m²(t)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 22.047 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik	0	0	0	22.351	0	Previamente
Proposatutako	0	0	0	0		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza	0	0	0	22.351	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 0 m²(t)

Bajo rasante*: 0 m²(t)

* 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.

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.

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. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatzen dira.

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-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 35.314 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatu 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: 35.314 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 Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Tokiko espazio libreak (TS)	0	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales (SL)
Bide-Sarea (SO)	0	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	0	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	0	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak, Espaloiak (TS)	0	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras, Espacios peatonales (SL)
JEE Lursail bakartuan (1JE)	22.047	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE parcela aislada (AE1)
Industria partzela eraikiezina	13.267	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela industrial edificable
Guztira	35.314	Total		

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

Jarduaren ekonomizko erabilaren partzela edo azpizonek egun dituen eraikigarritasun fisikoa mantenduko dute.

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

La edificabilidad física de las parcela o subzonas para actividades económicas, 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 daude eraikina eutsiko zaie, gaur egun dituzten parametroak aldatu gabe (altuera, oin kopurua, lerrokatzeak).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Lehendik daude eraikinan gaur egungo erabilerei eutsiko zaie, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

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 consolida la edificación existente 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.



6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Egungo lurzatia jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, , edo zuzkidurakoak, eraikigarritasuna handitzen bada, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

Partzelatzeko araubidea: Egungoa, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko 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.

La 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: La 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:	0
Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak:	0
Proposatutako etxebizitza berriak:	0
Eremuko etxebizitza kopurua:	0

1. Número de viviendas.

Existentes en el Área
Viviendas a derribar en actuaciones
Viviendas nuevas propuestas
Total de viviendas en el Área

$$\frac{22.047 \text{ m}^2(s)}{35.314 \text{ m}^2(s)} = 0,62 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.

$$\frac{22.351 \text{ m}^2(t)}{35.314 \text{ m}^2(s)} = 0,63 \frac{\text{m}^2(t)}{\text{m}^2(s)}$$

4. Aparkaleku-plaza kopurua.

Bide publikoari atxikitakoak:	0
Jabetza pribatuko lursailetan daudenak:	6
Soto edo beste solairuetan daudenak:	0
Jarduketan ordeztuko aparkalekuak:	0
Proposatutako aparkaleku berriak:	0
Aparkaleku guztira:	6
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	0,02 plz/100 m ²

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.

5 Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, -0 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: %0.

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 0 m², resultando un estándar del: 0%.

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

ETXEHAUNDI

Hirigintza gunea

Orri Grafikoa

19

1

Área urbanística

Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA

ESTADO ACTUAL

Eskala 1/1000

Escala



- | | |
|--|---|
| 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 (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 Kolektiboen Atxikitako partzela | Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo |
| Ez urbanizagarria | Suelo no urbanizable |
| Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzoria | 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



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



ETXEHAUNDI

Hirigintza gunea

Orri Grafikoa

HG 19

2

Área urbanística

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

Eskala 1/1000 Escala





Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorra Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorra Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorra Atxikitua (BSS0)

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 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 pribatua 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

Derrigorrezko lerrokadura

Alineación obligatoria

Gehieneko lerrokadura

Alineación máxima

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROL ARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKOAK

ESKUALDEKOAK

HILERRIA

AISIALDIA ESPAZIO LIBREETAN

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

COMERCIAL

CEMENTERIO

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

ETXEHGAUNDI

Hirigintza gunea

HG 19

Área urbanística

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

Eskala 1/1000

Escala