



EREMUAREN IZENA: A.22 SANTXO LOPEZTEGI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A.U.22. SANTXO LOPEZTEGI Hirigintza Area
Azalera guztira: 120.143 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: 22 H.A "Santxo Lopetegi" oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. 2007ko AA.OOak baino lehenago garatu zen industria izaerako eremu bat da eta GI-2630 errepidetako lehen biribilgunearen ondoan, eskuinaldean kokatzen da.	Superficie total: 120.143 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U.22. se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo I.43 "Santxo Lopetegi" del anterior planeamiento general tratándose de un ámbito de carácter industrial desarrollado con anterioridad a las NN.SS. de 2007 y situado junto a la primera rotonda de la carretera GI-2630 a la derecha de ésta.
I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, H.G.22 Arian 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 Oñati ibaiaren uholde-arriskua (500,100 eta 10 urteko itzulketa-epealdia) eta lehentasuneko fluxu-eremua. - o Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua, kode hauekin: 20059-00018, 20059-00019, 20059-00103, 20059-00020, 20059-00021. Azpiegitura berde/urdinari buruzkoak. - o Batasunaren intereseko habitata: Segabelardi atlantikoak, larratu gabeak (6510). Paisaiari eta ondareari buruzkoak. - o Inolako babesik gabeko interes arkitektonikoko eraikin industrialak. 3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A.U.22 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 (500,100 y 10 años de periodo de retorno) y Zona de flujo preferente. - o Suelos potencialmente contaminados con códigos: 20059-00018, 20059-00019, 20059-00103, 20059-00020, 20059-00021. Relativos a la infraestructura verde/azul. - o Hábitat de interés comunitario: Prados de siega atlánticos, no pastoreados (6510) Relativos al paisaje y patrimonio. - o Edificios industriales de interés arquitectónico sin protección alguna . 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).

Komunikaziorako bide-sarearen (SO).

Ibai ibilguak (SO).

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 51.988 m²(s)/65.030 m²(t)

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano.

2. Calificación global:

118.996 m² Zona de actividades económicas (AE3).

997 m² Sistema General de comunicación viaria (SG).

150 m² Cauces Fluviales (SG).

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 51.988 m²(s)/65.030 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JEE	
Lehendik	0	0	0	65.030	0	Previamente
Proposatutako	0	0	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza	0	0	0	65.030	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-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.

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-azpiegituretara 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: 120.143 m²

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 120.143 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:

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).	7.470	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales (SL).
Ibai ibilguak (SO).	150	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG).
Bide-Sarea (SO).	789	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG).
Bide-Sarea (TS).	4.848	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL).
Bidegorria.	208	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Bidegorri.
Aparkalekuak.	836	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos.
Oinezko eremuak , Espaloiak (TS)	1.342	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras Espacios peatonales (SL).
JJEE mehelinen artean (3JE).	51.988	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3).
Industria partzela eraikiezina.	52.512	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela industrial no edificable.
Guztira .	120.143	Total.		

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

Aprobetxamenduzko erabilerekin partzelek edo azpizonekin 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.

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 2JE Total consolidado AE2	51.988	13.042	65.030	0	65.030
Guztira/ Total	51.988	13.042	65.030	0	65.030

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzen duten parametroak.

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

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.



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

5. Erabilerrarako 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.

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, edo zuzkidurakoak, eraikigarritasuna handitzen bada 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, gutxieneko 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.

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parametros 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.

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,, 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.

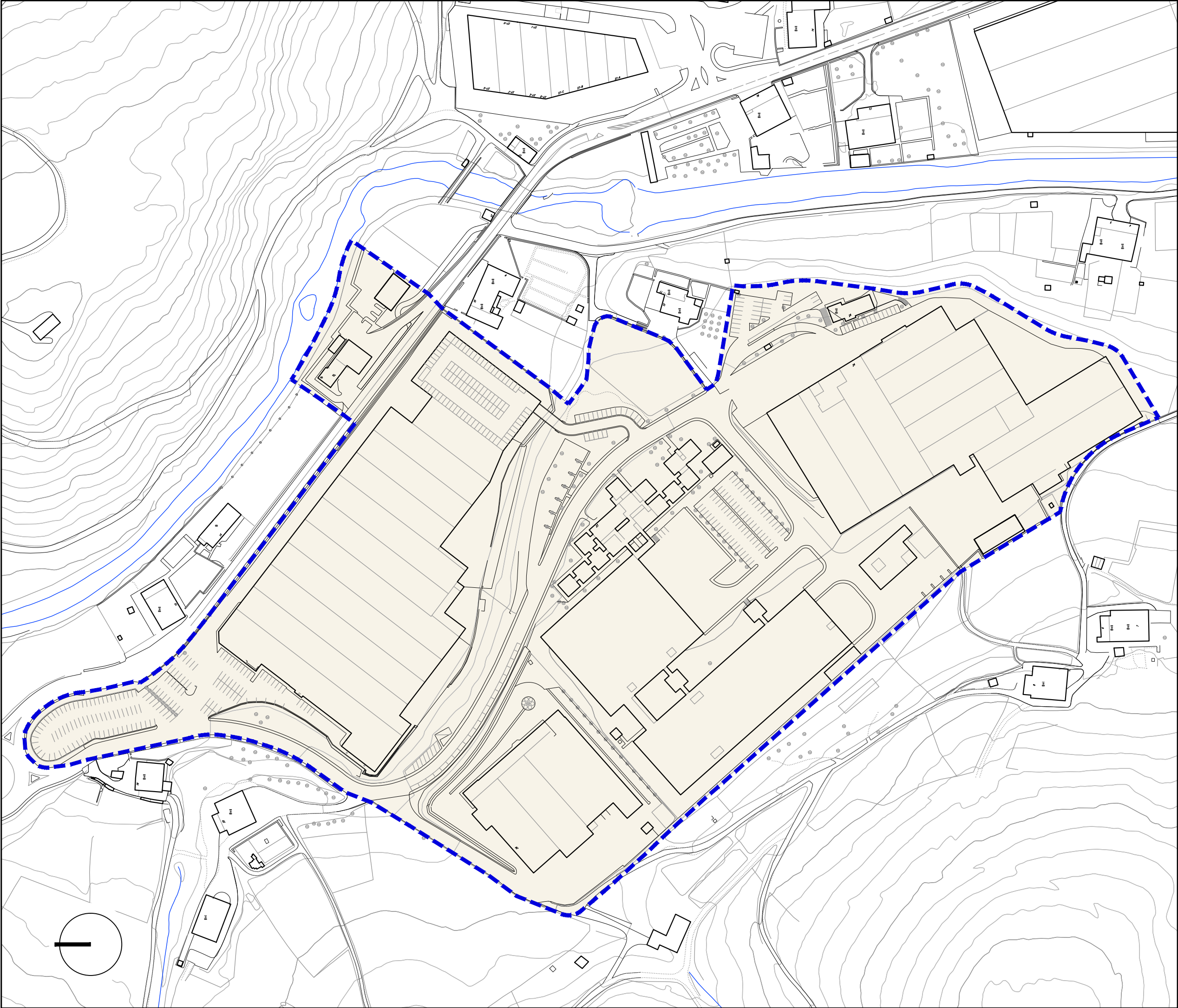
No se plantean, a priori, ningún tipo de medidas para este ámbito al no presentarse actuaciones.

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: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0 2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena. $\frac{51.988 \text{ m}^2(s)}{120.143 \text{ m}^2(s)} = 0,43 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$ 3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{65.030 \text{ m}^2(t)}{119.210 \text{ m}^2(s)} = 0,54 \frac{\text{m}^2(t)}{\text{m}^2(s)}$ 4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 8 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 361 Soto edo beste solairuetan daudenak: 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 0 Aparkaleku guztira: 369 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: 0,7 plazas/100 m² 5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 7.423 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: % 6,17. Eremuaren azalera osoarekiko.	1. Número de viviendas. Existentes en el Área. Viviendas a derribar en actuaciones. Viviendas nuevas propuestas. Total de viviendas en el Área. 2. Ocupación de la edificación para AA.EE. 3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas. 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 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 7.423 m², resultando un estándar del: 6,17 %. Con respecto a la superficie total del Área.



- Hirigintza-Arean ala
Sektorean jasotako azalera.
URBANIZAGARRIA
- Plangintzaren
Kontrakoa
- 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 ÁMBITO

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

SANTXOLOPEZTEGI

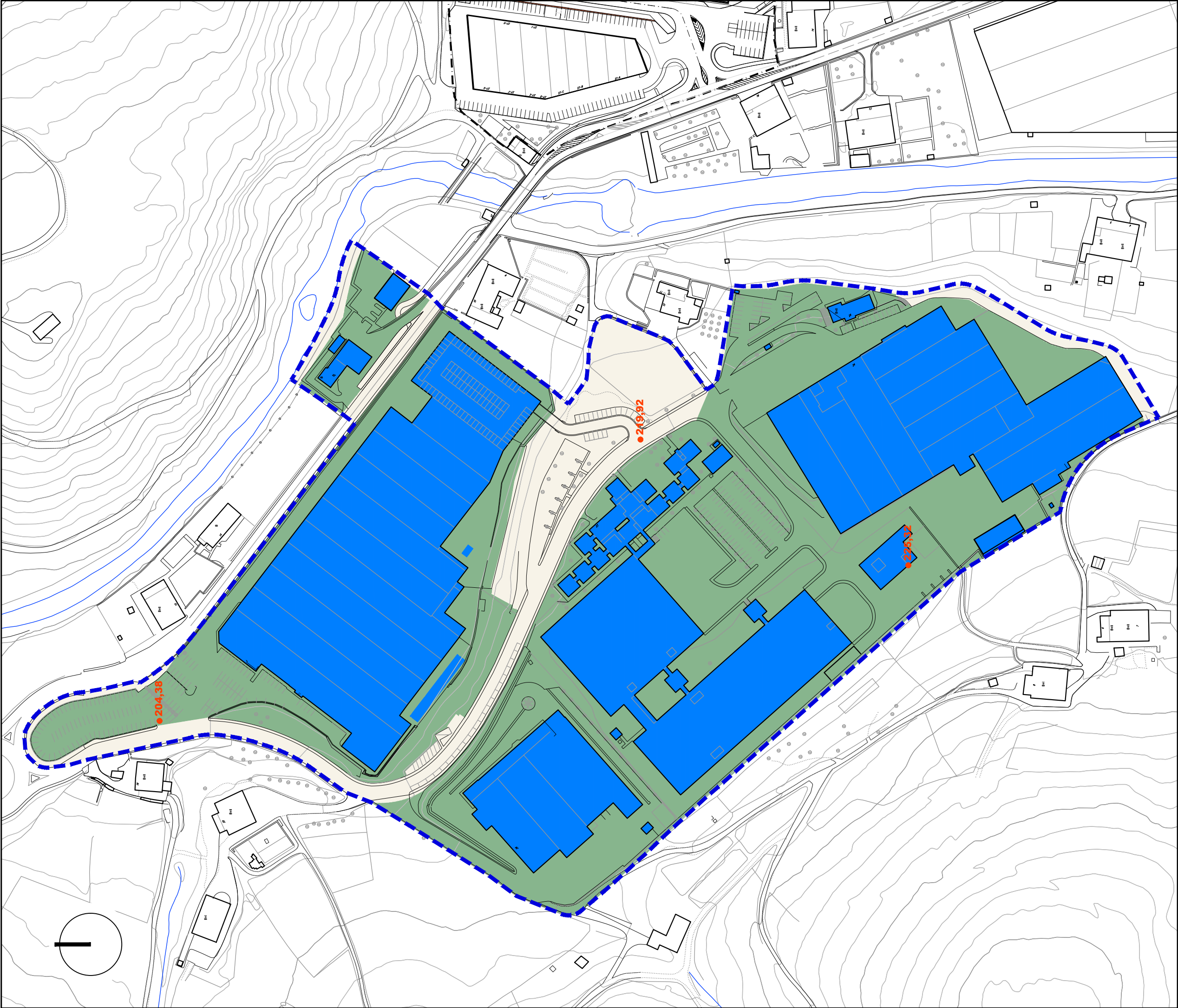
Hirigintza
gunea **HG 22** Área
urbanística

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala 1/2000 Escala

araudi
SABAI



- | | |
|--|---|
| Alde Zaharreko Bizitegiroko (1B) | Residencial Casco antiguo (R1) |
| Bizitegi intentsiboa (2B) | Residencial intensivo (R2) |
| Garapen Txikiko Bizitegiroko (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 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 AMBITO



OÑATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Hirigintza araudi partikularra

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OÑATI

Normativa urbanística particular



SANTXOLOPEZTEGI

Hirigintza gunea

Orri Grafikoa

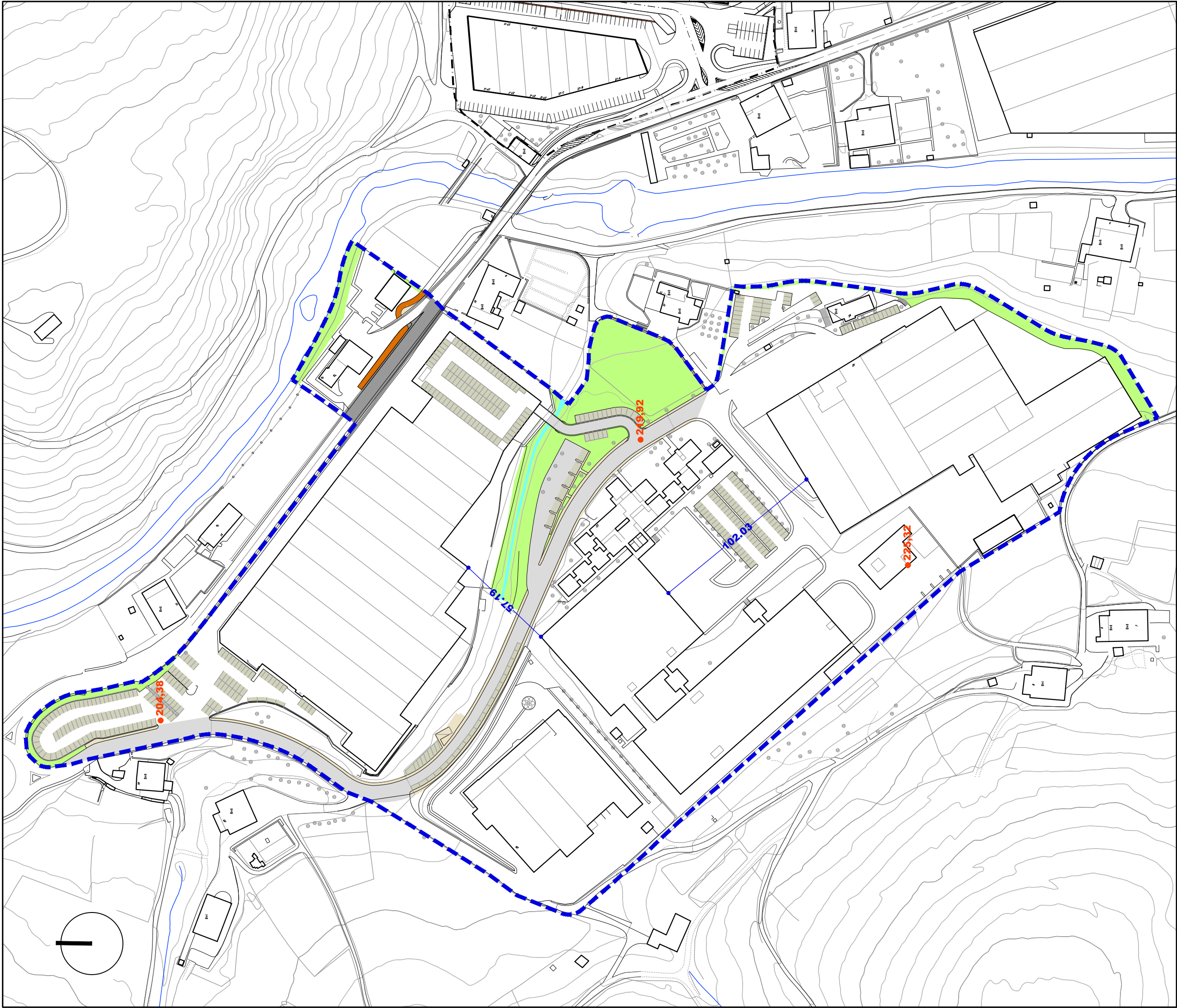
250.00

2

Área urbanística

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Ibai-ibilguen Sistema Orokorra (ISO)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

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 Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Vía ciclista

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Espacios Libres Locales

Red Vial 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

Gehienezko 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

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERLIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK ZEHATZU 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 COMARCAL CEMENTERIO 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

SANTXOLOPEZTEGI

Hirigintza gunea **HG 22** **Área urbanística**

Orri Grafikoa **3** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

Eskala 1/2000 **Escala**

