



2006ko ekainak 29 osteguna  
123 Zenbakia

Jueves 29 de junio de 2006  
Número 123

## LABURPENA — SUMARIO

	<u>Orrialdea</u>		<u>Página</u>		
4	Gipuzkoako Lurralde Historikoko Administrazioa.....	15.501	4	Administración del T.H. de Gipuzkoa.....	15.501
7	Udal Administrazioa.....	15.716	7	Administración Municipal .....	15.716

4

## GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACION DEL TERRITORIO HISTORICO DE GIPUZKOA

4

### GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

#### LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

##### Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina  
(GHI-121/04-P05).*

Diputatuen Kontseiluak 2006ko apirilaren 4ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta hori ematen da ondoren argitara:

«Udalak, tramitatu ondoren, Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina (partziala) aurkeztu du, Foru Aldundiak onar dezan.

Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren espedientea Diputatuen Kontseiluak ebatsi zuen jada 2005eko apirilaren 12an eta dagokion Erabakia hartu zuen; haren xedapen atala, laburbilduta, hau da:

*Lehenengo:* Behin betiko onartzea Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena, salbu eta ondoko hirigintza areei buruz erabaki honetako bigarren eta hirugarren puntuetan xedatutakoa: II.13 «Urkulu», I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» eta II.2 «Kurrikua», eta erabakian adierazten ziren baldintzekin.

*Bigarren:* Hiri Antolaketako Arauak behin betiko ez onartzea II.13 «Urkulu» hirigintza areako eremuan.

### DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

#### DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

##### Dirección General de Ordenación Territorial

*Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati (GHI-121/04-P05).*

El Consejo de Diputados en sesión de 4 de abril de 2006, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Concluida la tramitación municipal, se presenta para su aprobación por esta Diputación Foral el Texto Refundido (parcial) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati.

El expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati fue ya resuelto por este Consejo de Diputados en sesión de 12 de abril de 2005, adoptándose el correspondiente acuerdo cuya parte dispositiva, en síntesis, es la siguiente:

*Primero:* Aprobar definitivamente la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati», salvo lo dispuesto en los apartados segundo y tercero de este acuerdo para las siguientes Areas Urbanísticas: II.13 «Urkulu», I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» y II.2 «Kurrikua» y con las condiciones que se expresaban en el propio acuerdo.

*Segundo:* No otorgar la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en el ámbito A.U. II.13 «Urkulu».

*Hirugarren:* Hiri Antolaketako Arauen behin betiko onarpena suspendituta uztea I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» eta II.2 «Kurrikua» hirigintza areetan, oinarritzat hartuta erabaki honetako azalpen zatian babestutako etxebizitzaren erreserbari eta lur eremuaren sailkapenari buruz egindako oharrak.

*Laugarren:* Plana indarrean sartu arren Oñatiko Udalak testuategina egin eta onartu behar du, espedienteari buruzko erabakiak eta dokumentuak barne dituen, eta erabaki honen lehenengo zatian adierazitako baldintzak beteko dituen. Ondoren, Foru Aldundira bidali behar du hiru hilabeteko epean.

Orain aurkeztutako dokumentuateginaren xedea da 2005eko apirilaren 12ko aipatu erabakia betetzea eta, aldi berean, eskatzen da I.45 hirigintza areako «Zubillaga» eremuan suspentsioa bukatutzat jotzeko, egoki baita haren behin betiko onarpena ebatzea, nahiz eta egun proposatzen diren xedapen berriekin izan. Era berean, suspendituta jarraitzen dute I.35 «Kasablanka», I.51 «Lazarraga» eta II.2 «Kurrikua» hirigintza areak, nahiz eta haiek testuateginako alde grafikoan sartu dokumentu bakarra moldatzeko xedez.

Gainerakoan, aurkeztutako dokumentuan jasotzen dira beharrezko zehaztapenak, aurreko proposamenen II.13 «Urkulu» hirigintza arearen eremua lur hiritarrezin bezala jasotzearen ondorioz emandakoak, hain zuzen.

Udal fasean, Testuategina egin ondoren, 2005eko irailaren 27ko Udal Batzarren dokumentu hori onartu zuen, eta espedientea Foru Aldundira bidali zuen.

Foru Aldundiak onartzeko dokumentua bidali ondoren, Oñatiko Udalak 2006ko urtarrilaren 26ko Udal Batzarrean egoki iritzi zion testuateginari azterketa ekonomiko-finantzarioa eranstea.

Bestalde, Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeak aldeko iritzia eman zion testuateginari joan den otsailaren 23an egindako bileran, baina, hala ere, xehetasun batzuk egin ditu landa garapen arloan; eta Foru Aldundira bidali ditu Ur Zuzendaritzak eta Biodibertsitatekoak egindako txostenak.

Halaber, Garapen Eramangarriko Departamentuak egindako txostenen ikusten da akats batzuk daudela bai babes eta zuzenketa neurriak eta bai gainbegiratzeko programa testuateginean jasotzeari dagokionez, eta, baita, aurreko txostenak jasotako kutsa daitezkeen lurzoruei buruzko apartatuan ere. Gainera, txosten berri honetan aipatu txostenen egin ez ziren hainbat ohar jasotzen dira, ubideen babesari eta golf-zelaiari dagokionez eta, baita, azalpen bat ere planetan duten eraginari aplikatu beharreko araudia buruz.

Azkenik, 2006ko martxoaren 13ko Alkatetzaren Ebazpenaren bidez erabaki da onartutako Testuateginean behar diren zuzenketa eta aldaketak egitea, Lurralde Antolaketako Batzordearen eta Garapen Eramangarriko Departamentuaren txostenetan adierazitako gaiak konpontzeko xedez; eta, baita, han ikusitako kontraesan eta akatsak zuzentzeko ere, horietako batzuk udal eta foru zerbitzu teknikoek batera egindako azterketaren ondorioz antzemandakoak. Horiek guztiek, orain gutxi egindako zuzendutako dokumentazio osagarria osatzea ekarri dute.

Testuateginaren edukia aztertu ondoren ikusi da 2005eko apirilaren 12ko Diputatuen Diputatuen Kontseiluaren Erabakian ezarritako baldintzak bete direla dokumentu berrian, eta, era berean, egokiak eta arrazoizkoak direla espedientearen tramitazioan egin diren aldaketak.

*Tercero:* Suspendir la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en los ámbitos A.U. I.35 «Kasablanka», A.U. I.45 «Zubillaga», A.U. I.51 «Lazarraga» y A.U. II.2 «Kurrikua» en base a las consideraciones realizadas sobre la reserva de viviendas protegidas y sobre la clasificación del suelo realizadas en la parte expositiva de este acuerdo.

*Cuarto:* Sin perjuicio de la ejecutividad del plan, por el Ayuntamiento de Oñati deberá aprobarse y remitirse a esta Diputación Foral en un plazo no superior a tres meses un documento en el que se refundan los distintos acuerdos y documentos del expediente y se dé cumplimiento a las condiciones señaladas en el apartado primero de este acuerdo.

El documento refundido ahora presentado tiene por objeto dar cumplimiento al citado acuerdo de 12 de abril de 2005, al tiempo que se solicita el levantamiento de la suspensión en el ámbito A.U. I.45 «Zubillaga», en el cual se considera oportuno se resuelva ya su aprobación definitiva, si bien con las nuevas determinaciones que en la actualidad se plantean; y, se mantienen todavía suspendidos los ámbitos A.U. I.35 «Kasablanka», A.U. I.51 «Lazarraga» y A.U. II.2 «Kurrikua», aunque los mismos se incorporan en la parte gráfica del texto refundido a fin de conformar un único documento.

Por lo demás, en el documento presentado se contienen las determinaciones oportunas consecuencia de la incorporación como suelo no urbanizable del ámbito A.U. II.13 «Urkulu» de la propuesta anterior.

En la fase municipal, tras la elaboración del texto refundido, en sesión plenaria celebrada el 27 de setiembre de 2005 se acordó su aprobación, así como la remisión del expediente a esta Diputación Foral.

Remitido el documento a esta Diputación Foral para su aprobación, el Ayuntamiento de Oñati, por acuerdo plenario de 26 de enero de 2006, estimó procedente incorporar al texto refundido el estudio económico financiero.

A su vez, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada el pasado 23 de febrero valora favorablemente el documento refundido y realiza una serie de puntualizaciones en materia de desarrollo rural; y da traslado a la Diputación Foral de los informes de las Direcciones de Aguas y Biodiversidad.

De otra parte, en el informe emitido por el Departamento Foral para el Desarrollo Sostenible se constatan deficiencias en cuanto a la incorporación al texto refundido de las medidas protectoras y correctoras o del programa de supervisión y lo mismo en el apartado relativo a los suelos potencialmente contaminados del informe anterior; además, en este nuevo informe se contienen algunas observaciones no formuladas en dicho informe en cuanto a la protección de cauces, campo del golf y una aclaración sobre la normativa aplicable en materia de impacto a planes.

Por último, por Resolución de Alcaldía de 13 de marzo de 2006 se ha acordado realizar las oportunas correcciones y modificaciones en el Texto Refundido aprobado a fin de subsanar las cuestiones señaladas en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y en el informe del Departamento Foral para el Desarrollo Sostenible, así como para resolver las contradicciones y deficiencias observadas en el mismo, algunas de ellas fruto del análisis conjunto entre los servicios técnicos municipales y forales, lo que da lugar a una documentación complementaria corregida recientemente elaborada.

Analizado así el contenido del Texto Refundido se observa que con el nuevo documento se cumplen las condiciones establecidas por este Consejo de Diputados en el referido acuerdo de 12 de abril de 2005, siendo oportunos y justificados los cambios realizados en la tramitación del presente expediente.

I.45 «Zubillaga» hirigintza arearen eremuari dagokionez, kontuan hartuta testu bateginean jaso direla berariazko zehaztapenak, erabaki honen bidez amaitutzat ematen da 2005eko apirilaren 12ko erabakian onartutako suspentsioa.

Horren ondorioz, bidezkoa da Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina (partziala) luzapenik gabe onartzea.

Ondorioz, eta tramitazerakoan hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea segitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuko foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren,

## ERABAKI DU

Onartzea «Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina» (partziala). Onartutako dokumentazio tekniko hau da:

— Udalbatzak 2005eko irailaren 27an onartutako testu bategina.

— Udalbatzak 2006eko urtarrilaren 26an onartutako azterketa ekonomiko-finantzarioa.

— Eta Alkatezaren Ebazpenaren bidez 2006eko martxoaren 13an onartutako dokumentazio osagarria.

Onarpena behin betiko izango da I.45 «Zubillaga» hirigintza arearen eremuari buruzko xedapenei dagokienez.

Onarpen hau behin betikoa da espedientearen tramitazioan zehar sartutako xedapen edota aldaketei dagokienez, nahiz eta aipatu 2005eko apirilaren 12ko Erabakian ezarritakoak ez izan.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertzeo hautazko errekurtsioa aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzeoaren berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte».

*Eranskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2006ko ekainaren 15a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa.

(5407)

(6535)

## ATARIKO IDAZPURUA

## XEDAPEN OROKORRAK

*1. artikulua. Aplikazio eremua.*

Honako ordenantza hauek, Oñatiko udal barruti osoan aplikatuko dira, indarrean jartzen diren une beretik aurrera.

Respecto al ámbito A.U. I.45 «Zubillaga», habida cuenta de que se recogen en el documento refundido las correspondientes determinaciones específicas, el presente acuerdo conlleva el levantamiento de la suspensión decretada en el repetido acuerdo de 12 de abril de 2005.

Por lo expuesto, procede, sin más demoras, aprobar el Texto Refundido (parcial) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oñati.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,

## ACUERDA

Aprobar el Texto Refundido (parcial) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oñati; la documentación técnica aprobada es la siguiente:

— El documento refundido aprobado por el pleno municipal el 27 de setiembre de 2005.

— El estudio económico financiero aprobado por el pleno municipal el 26 de enero de 2006.

— Y la documentación complementaria aprobada por Resolución de Alcaldía el 13 de marzo de 2006.

La aprobación tiene el carácter de aprobación definitiva respecto de las determinaciones relativas al ámbito A.U. I.45 «Zubillaga».

El acuerdo tiene el carácter de aprobación definitiva respecto de las determinaciones y/o modificaciones introducidas en la tramitación del presente expediente no derivadas del mencionado acuerdo de 12 de abril de 2005.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer recurso de reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta».

*Anexo:* Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, a 15 de junio de 2006.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(5407)

(6535)

## TITULO PRELIMINAR

## DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

*Artículo 1. Ambito de aplicación.*

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación, desde su entrada en vigor en la totalidad del término municipal de Oñati.

*2. artikulua. Indarrean jartzea eta iraunaldirako baldintzak.*

1. Arau hauek, beren behin betiko onespen erabakia legez ezarritako betekizunen arabera argitaratzen diren egunaren biharamunean jarriko dira indarrean eta bere horretan iraungo dute harik eta indargabetzen diren arte.

2. Hiri Antolaketako Arau hauek 1997ko maiatzaren 13an onarturiko Hiri Antolaketako Arauen zehaztapenak ordezkatu eta, beraz, indargabetu egiten dituzte.

3. Hiri Antolaketako Arau hauetako xedapenen bat edo beste deuseztatzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du gainontzekoen baliagarritasuna ukituko, non eta elkarren arteko erlazioa edo menpekotasuna direla tarteko, horietakoren bat aplikaezina gertatzen ez den.

*3. artikulua. Hiri Antolaketako Arauak osatzen dituzten dokumentuak eta berorien indar arauemailea.*

1. Hiri Antolaketako Arau hauek honako dokumentuek osatzen dituzte:

A Dokumentua. Memoria.

B Dokumentua. Informazio Planoak eta Antolamendukoak.

C Dokumentua. Hirigintza Arauak.

B dokumentuak honako plano hauek biltzen ditu:

1.A. Lurraren sailkapena: 1/20.000.

1.B. Kalifikazio orokorra eta Sistema orokorrak: 1/20.000.

2. Lurraldearen egitura organikoa. Sistema Orokorrak: 1/20.000.

3.A. Ibai Ibilguen eta Hezeguneen kategoriak: 1/20.000.

3.B. Akuiferoen urrakortasuna eta herri onurako mendiak: 1/20.000.

4. Hirigintzan Esku hartzeko Alderdiak: 1/5.000.

5. Herrigunea. Lurraren sailkapena: 1/5.000.

6. Kalifikazio Orokorra eta Sistema Orokorrak: 1/5.000.

7. Herrigunea. Bide komunikazioen eta azpiegituren sistema orokorra: 1/5.000.

C dokumentua honako honela egituratu da:

C.1 dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak.

C.2 dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak.

— A bolumena: Lur Hiritarreko Hirigintza Alderdiak.

— B bolumena: Lur Hiritargarriko eta Lur Hiritarrezineko Hirigintza Alderdiak.

2. Proiektu honen eduki arauemailea aipatutako dokumentuen osotasunean zehaztua badago ere, adierazitako Antolamendu Planoak eta Ordenantza Erregulatzailak dira bereziki izaera arauemailea dutenak eta hirigintzako jarduerak arautzen dituztenak; beraz, hirigintzako jarduera oro dokumentu horietako xedapenei lotu beharko zaie derrigorrez.

Gainontzeko dokumentuek informazio izaera edo adierazgarria dute funtsean; horrela bada, aurrean aipatutakoekin kontrastatuz izanez gero, haiek hobetsiko dira. Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoetako hirigintza-xedapenen batean desadostasunik antzemanaz gero, eskalarik handienean egindako planoek ezarritakoa nagusituko da, xehetasun gehiago ematen baitute, baldin eta desadostasuna azken plano horietako edukiaren akats material nabarmena ez bada behintzat.

*Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

1. Las Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación con los requisitos legalmente establecidos del acuerdo de su aprobación definitiva, y regirán hasta que sean derogadas.

2. Las Normas Subsidiarias sustituyen y por tanto derogan las determinaciones de las Normas Subsidiarias aprobadas el 13 de mayo de 1997.

3. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las especificaciones de estas Normas Subsidiarias, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

*Artículo 3. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.*

1. Las presentes Normas Subsidiarias están constituidas por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria.

Documento B. Planos de Información y Ordenación.

Documento C. Normas Urbanísticas.

El documento B, consta de los siguientes planos:

1.A. Clasificación del Suelo: 1/20.000.

1.B. Calificación General y Sistemas Generales: 1/20.000.

2. Estructura Orgánica del Territorio. Sistemas Generales: 1/20.000.

3.A. Categorías de Cauces Fluviales y Zonas Húmedas: 1/20.000.

3.B. Vulnerabilidad de Acuíferos y Montes de Utilidad Pública: 1/20.000.

4. Areas de Intervención Urbanística: 1/5.000.

5. El Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo: 1/5.000.

6. Calificación General y Sistemas Generales: 1/5.000.

7. El Núcleo Urbano. El Sistema General de Comunicaciones Viarias e Infraestructuras: 1/5.000.

El documento C, se estructura de la siguiente manera:

Documento C.1. Normas Urbanísticas Generales.

Documento C.2. Normas Urbanísticas Particulares.

— Volumen A: Areas Urbanísticas en Suelo Urbano.

— Volumen B: Areas Urbanísticas en Suelo Urbanizable y en Suelo No Urbanizable.

2. Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurada por el conjunto de los documentos que las componen, son los Planos de Ordenación recogidos en la relación adjunta y las Normas Urbanísticas los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en estos.

Hirigintza Alderdietako fitxetan jasotako kudeaketa xedapenek izaera arauemailea dute, bai Gauzatze Unitateak zehazteari buruzko xedapenek baita Jarduketa Sistemari buruzkoek ere, halakorik ezartzen denean. Hala ere, ez da hartuko Hiri Antolaketako Elementuen Aldaketatzat; beraz, Lur Legearen 118. artikuluan xedatutakoari jarraituz edota Hirigintzako Kudeaketa Erregelamenduko 155. artikuluan ezarritakoaren arabera tramitatu ahal izango dira, hurrenez hurren.

### 3. Xedapen orientagarriak.

Halakotzat hartuko dira Hirigintza Alderdietako Arau Partikularretan bereziki izaera hori onartzen zaien xedapenak.

Xedapen edo iradokizun horiek menpeko antolaketaren bidez aldatu ahal izango dira, aipatutako Taula Arautzaileetan ezarritako baldintzei jarraiki betiere, eta horrela eginez gero aldaketa hauek ez dira Hiri Antolaketako Arauetako Elementuen Aldaketatzat hartuko, eta ez dute, beraz, arauetako elementuak berritzeko proiektu baten tramitaziorik beharko.

Alabaina, xedapen orientagarri hauek bazterrean lagatzeko interes orokorreko arrazoiak beharko dira ezinbestez, eta baztertze hau nola egiten den azaltzeko adierazpen zehatz eta berariazko justifikazio bat galdutako dira, bai baztertze hori gauzatzen duen proiektuan baita proiektu hori onartzeko erabakietan ere.

Arauetan eta, zehazki, Taula Arautzaileetan jasotako azalera-neurketak ere xedapen orientagarritzat hartuko dira eta, ondorioz, baita neurketa horietatik ateratzen diren batez besteko probetxamenduak ere. Ezarritako probetxamendu globalak, berriz, gehienekotzat hartuko dira, eta horiek ezin izango dira aldatu Hiri Antolaketako Arauak aldatzeko beharrezko espedientearen bidez izan ezean.

### 4. Arauetan jasotako mugapenetan onartuko diren goraberak.

a) Planoetan jasotako mugetan zalantza edo zehaztasunik eza sumatuz gero, eraikigarritasun txikiena eta ekipamendu komunitarioen hornikuntza handiena bermatzen duten mugak nagusituko dira.

b) Hirigintza Alderdien mugaketan edo mendeko antolaketaren unitateetan mugak doitu ahal izango dira, baldin eta guztirako azalera %5etik gorako handitzerik edo txikitzerik eragiten ez badute. Edonola ere, lerrokaduretan edota lurzatiaren mugetan egin daitezkeen doikuntzak bakar-bakarrik onartuko dira. Baita ezaugarri topografikoetan edota elementu natural zein artifizialeetan egin daitezkeenak ere, behar bezala arrazoitzen badira.

Doikuntza horiek ez dute, inolaz ere, Hiri Antolaketako Arauen Aldaketako espedienterik tramitatzetik eragingo, baldin eta behar bezala justifikatuta badaude eta udal teknikariek emandako aldeko txostena badute behintzat.

### 4. artikulua. Hiri Antolaketako Arauetako elementuen aldaketak.

1. Halakotzat hartuko dira Hiri Antolaketako Arauetan diren zehaztapen lotesleetan egindako eduki-aldaketa guztiak.

2. Edonola ere, aldaketa hauek interes orokorreko arrazoiak izan beharko dituzte oinarri, eta edukiaren deskripzio zehatza eta zergatiaren edo arrazoiaren berariazko justifikazioa beharko dute.

Deskripzio eta justifikazio hauek Hiri Antolaketako Arauetako aurreikuspenen gainean izango duten eraginari

Las determinaciones de gestión contenidas en cada una de las fichas de las Areas Urbanísticas y referidas a la definición de Unidades de Ejecución y Sistemas de Actuación, caso de establecerse, tienen carácter normativo. No obstante, su modificación no constituirá una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias y podrá realizarse siguiendo el trámite previsto por el artículo 118 de la Ley del Suelo o por el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística respectivamente.

### 3. Determinaciones de carácter indicativo.

Tendrán esa condición aquellas respecto de las cuales se precisa que tienen ese carácter en las Normas Particulares de las Areas Urbanísticas.

Dichas determinaciones o sugerencias, podrán ser alteradas por el planeamiento subordinado en las condiciones establecidas en los Cuadros Normativos, sin que ello constituya una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, y no requiriendo por tanto la tramitación de un proyecto de reforma de elementos de éstas.

Sin embargo, en todo caso, el apartamiento de estas determinaciones indicativas deberá basarse en motivos de interés general, y se exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de los términos en que se realiza, tanto en el proyecto que las establezca como en los acuerdos aprobatorios correspondientes.

Se considerarán también como determinaciones indicativas las mediciones de superficies consignadas en las Normas y en concreto en los Cuadros Normativos y, en consecuencia, los aprovechamientos medios resultantes. No así los aprovechamientos globales establecidos que se considerarán máximos y no serán modificables si no es a través del correspondiente expediente de modificación de Normas Subsidiarias.

### 4. Tolerancias en las delimitaciones contenidas en las Normas.

a) En los casos de duda e imprecisión en los límites contenidos en los planos, prevalecerán la solución de límites más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de los equipamientos comunitarios.

b) En la delimitación de Areas Urbanísticas o en las unidades de planeamiento subordinado, podrán procederse a reajustes de límites, siempre que no supongan un aumento o disminución mayor del 5% de la superficie total. En cualquier caso los ajustes de límites consistirán exclusivamente en ajustes de alineaciones, límites de parcela, características topográficas o elementos naturales o artificiales que lo justifiquen.

Estos reajustes no darán lugar a la tramitación de expedientes de Modificación de Normas Subsidiarias, siempre que estén debidamente justificados y cuenten con informe favorable de los técnicos municipales.

### Artículo 4. Modificaciones de Elementos de las Normas Subsidiarias.

1. Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de cualquiera de las determinaciones vinculantes de las Normas Subsidiarias.

2. En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento.

Esta descripción y justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas

buruzko aipamenak jasoko dituzte: Biztanleria, enplegua, komunitatearen ekipamendu orokorra eta lokala, espazio libreak, bideak eta aparkalekuak, eta azpiegiturak aipatuko dituzte, aldaketaren helmenak hala egitea eskatzen duenean.

Aldaketa onartzeko erabakiek berariaz aipatuko eta baloratuko dituzte justifikazio horiek.

3. Aldaketa guztiek zerikusia izango dute eragin dituen zergatiarekin, eta espedienteaz ez da honekin lotu gabeko aldatarik sartzerik izango, ezta egindako deskripzio eta justifikazioetan jaso gabekorik ere.

4. Alorreko Planen edo Plan Berezien elementuak aldatzeko, Hiri Antolaketako Arauetako elementuak aldatzeko espediente bat egin beharko da aurrez edota aldi berean bestela, lurraldearen egitura orokorrari eragiten diotenean edo plan haietako zehaztapenen mamizko aldaketa bat dakartelarik udal barrutiko hiri antolaketa orokorrean eraginik izanez gero.

5. Lur Legearen 128. artikuluko 2. epigrafearen xedatutakoaren ondorioetarako, elementuen aldaketak dagokion Taula Arautzailean zehazturiko «probetxamendu globala» handitzen duenean, zona bateko bolumen eraikigarria areagotzera jotzen duela ulertuko da, nahiz eta eremu bakoitzean, bai metro karratutan, metro karratuko metro kubikotan, edo beste edozein modutan finkaturiko eraikigarritasuna gainditu ez.

#### 6. Titulazioa.

Hiri Antolaketako Arauen aldaketa dakarten espedienteak honela izendatuko dira: «Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa». Honen atzetik etorriko da espedientearen edukia eta helmena zehazten duena, eta izenburuak amaieran izan beharko du egindako aldaketen artean dagokion ordena-zenbakia.

#### 7. Agiri edukia.

Arauetako elementuen aldaketarako espedienteen dokumentazio teknikoak aldaketak berak ukitzen dituen plano edo agiri guztiak jaso beharko ditu.

*5. artikulua. Hiri Antolaketako Arauak berrikusteko eta Plan Orokor batez ordezkatzeko baldintzak.*

1. Honako Arau hauek, legeak hala aginduta, mugagabeko indarraldia dute, baina bertan jasotako hiri garapeneko aurreikuspenek, hasiera batean behintzat, 8 urteko indarraldia izango dute.

2. Arauen berrikuspina edota, hala egokituz gero, Arauetako elementuren baten aldaketa bidezkoa izango da baldin eta hori nahikoa bada Arauen eta Udalak lortu nahi dituen hiri garapeneko helburuen artean ematen diren disfunczio edo desadostasunak gainditzeko; honako kasu hauetan besteak beste:

— Oñatiko biztanleak 13.800 baino gehiago izatea.

— Hirigintza Alderdietan aurreikusitako etxebizitza kopuruaren %60a garatuta egotea.

— Landa inguruneke lizentziak, hiru urtez jarraian, 15 etx./urteko baino erritmo handiagoan ematea.

— Udal maila baina goragoko sektore antolaketako jarduera onartzea, baldin eta eskuhartze horrek Hiri Antolaketako Arauek proposatutako antolaketa eta garapenaren egitura aldarazten badu.

Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, viabilidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorará a dichas justificaciones.

3. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyen en las descripciones y justificaciones realizadas.

4. Las modificaciones de elementos de los Planes Parciales o Especiales, deberán ser precedidos o simultaneados con un expediente de alteración de elementos de las Normas Subsidiarias, cuando afecten a la estructura general del territorio o supongan un cambio sustancial de las determinaciones de aquellos planes que incida en la ordenación urbana integral del municipio.

5. A los efectos del epígrafe 2 del Artículo 128 de la Ley del Suelo, se entenderá que una modificación de elementos «tiende a incrementar el volumen edificable de una zona cuando de cualquier forma se aumente el «aprovechamiento global» definido en el correspondiente Cuadro Normativo, aunque no se sobrepasa la edificabilidad que, fijada en función de metros cuadrados, metros cúbicos por metro cuadrado, u otros módulos, rija en la respectiva área.

#### 6. Titulación.

Los expedientes que supongan modificación de las Normas Subsidiarias deberán titularse: «Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati», con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

#### 7. Contenido Documental.

La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos de las Normas deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio.

*Artículo 5. Condiciones para la revisión y sustitución por un Plan General de las Normas Subsidiarias.*

1. Las presentes Normas tienen, por imperativo legal, vigencia indefinida, pero sus previsiones del desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de 8 años.

2. Procederá la Revisión de las Normas o en su caso la Modificación de alguno de sus elementos si ello fuese suficiente para la superación de las disfunciones y discrepancias existentes entre las Normas y los objetivos de desarrollo urbanístico sustentados por la Corporación, entre otros, en los siguientes casos:

— Qué la población de Oñati haya superado los 13.800 habitantes.

— Que se hayan desarrollado el 60% de las viviendas previstas en las nuevas Áreas Urbanísticas.

— Que se observe un ritmo superior a 15 viv./año, durante tres años consecutivos en la concesión de licencias en zona rural.

— Aprobación de la intervención de planificación sectorial de ámbito superior al municipal que modifiquen la estructura de ordenación y desarrollo propuesto por la Normas Subsidiarias.

— Industri lurraren eskaerak Arau hauetan erabilera horretarako aurreikusitako kalifikazio aurreikuspenak gainditzen dituenen.

Udalak aipatu suposamendu horietakoren bat gertatu dela egiaztatzen duenean, gaiari buruzko txosten tekniko bat prestatzeko aginduko du, eta horretan zehaztuko da jarraitu beharreko berrikuspen estrategia.

3. Azkenik, bidezkoa izango da Arau hauen ordeiz Hiri Antolaketako Plan orokor bat ezartzea, sortutako hirigintza egoerak konpontzeko soil-soilik horrelako Plan bati dagozkion mekanismoak eskura izatea ezinbestekoa denean eta, gainera, antolamenduaren figura hau, plana alegia, garatzeko Legeak aurreikusten dituen laurteko Jarduketa Egitarauak definitzeko baldintza objektiboak ematen direnean, beteko diren behar berriak bermeaz.

## LEHEN IDAZPURUA

### HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1.1 KAPITULUA. LURRAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

##### 6. artikulua. Lur motak.

Oñatiko udal barrutian honako lur mota hauek daude:

- Lur eremu hiritarra (LH).
- Lur eremu hiritargarria (LHG).
- Lur eremu hiritarrezina (LHE).

Banaketa hori bat dator, izenez zein edukiz, Lur Legeak aurreikusitakoarekin. Lur mota desberdinen arteko mugak antolaketa planoetan ageri dira.

Era berean, lur eremu hiritarraren barruan, lur hiritar finkatua eta finkatu gabea bereiztea aurreikusi da. Lursail bat lur hiritar finkatua dela esango dugu honako zirkunstantzia hauetakoren bat ematen denean:

- a) Orube izaera izatea.
- b) Eraikuntza har dezakeen moduko lurzattia izatea eta horretarako planeamendu xehekatua egin beharrik ez izatea; eta, halako hirigintza maila bat izatea eraikuntza obren osagarri gisa hiritartze lanak egitearekin orubearen izaera hartzeko moduan, betiere lurzatian geratuko diren eta planeamenduak zuzkidura publikoetarako izendatzen dituen lursailak doan laga beharrekoak badira eta lagapen horien azalerak lurzatiaren azalera osoaren ehuneko hogeita hamarretik gora egiten ez badu. Gainera, eraikuntza lanen osagarri gisa egin beharreko hiritartze lan horiek ez dute gaindituko planeamenduak aurreikusitako kontratu bidezko eraiketaren gauzatze materialaren kostu osoaren ehuneko bost.

Aitzitik, lur eremu finkatu gabea izango da lurzoru hiritarra izanik lur eremu finkatuzat hartzeko kategoria edo ezaugarririk ez duen lurra.

Arestian aipatutako xedapenen arabera, honako esparru hauek osatzen dute lur eremu hiritar finkatu gabea: I.22 Hirigintza Alderdiko, Berezaoko Industria Gunea, 3. jarduketa unitatea; I.25 Hirigintza Alderdia, Igartua; I-34 Hirigintza Alderdia, Kurtzekua; I.40 Hirigintza Alderdia, Urbieta; eta I.52 Hirigintza Alderdiko, Kurtzebide, 1. jarduketa unitatea.

Lur eremu hiritarreko gainerako Hirigintza Alderdiak osatzen dute lur eremu hiritar finkatua.

— Cuando se produzca una demanda de suelo industrial que supere las previsiones de calificación de suelo establecido en las presentes Normas para estos usos.

Cuando el Ayuntamiento constate que alguno de los supuestos ha podido producirse, encargará un informe técnico al respecto, en el que se especifique la estrategia de revisión a seguir.

3. Procederá la sustitución de las Normas por un Plan General cuando, a juicio de la Corporación resulten indispensable disponer de los mecanismos que exclusivamente corresponden a éste para resolver situaciones urbanísticas sobrevenidas y, además, se den las condiciones objetivas para poder definir con suficientes garantías de cumplimiento los Programas de Actuación cuatrienales previstos por la Ley para el desarrollo de esta figura de planeamiento.

## TITULO PRIMERO

### REGIMEN URBANISTICO

#### CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO

##### Artículo 6. Clases de suelo.

El territorio de Oñati se divide en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Urbanizable (S.A.U.).
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

La división precedente es equivalente, en su nomenclatura y en su contenido, a la prevista por la Ley del Suelo. Su delimitación figura en los planos de ordenación.

Asimismo, y dentro del suelo urbano se contempla la distinción entre el suelo urbano consolidado y no consolidado. Se considera suelo urbano consolidado aquel terreno en el que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Tener la condición de solar.
- b) Tener la condición de parcela susceptible de edificación, que no necesite de desarrollo de planeamiento pormenorizado, y que cuente con un grado de urbanización que haga posible la adquisición de la condición de solar mediante obras de urbanización complementarias de las de edificación siempre que los terrenos sobrantes de la parcela destinados por el planeamiento a dotaciones públicas, que deban ser objeto de cesión gratuita, no supongan más del treinta por ciento de su superficie y además las obras de urbanización necesarias no excedan del equivalente al cinco por ciento del coste total de ejecución por contrata de la obra de edificación prevista en el planeamiento.

Tendrá la naturaleza de suelo urbano no consolidado aquella superficie de suelo urbano que no tenga la categoría o consideración de suelo urbano consolidado.

En aplicación de las determinaciones anteriores constituyen suelo urbano no consolidado los siguientes ámbitos: Unidad de actuación 3 del A.U. I.22 Berezaoko Industria Gunea; A.U. I. 25 Igartua; A.U. I.34 Kurtzekua; A.U. I.40 Urbieta; unidad de actuación 1 del A.U. I.52 Kurtzebide.

El resto de las Areas Urbanísticas de suelo urbano constituyen la clase de suelo urbano consolidado.