



EREMUAREN IZENA: H.G.14.2. "ZUHAIZTIA" BIZITEGI-EREMUA Hirigintza Area.	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A.U.14.2. "LA ARBOLEDA" RESIDENCIAL
Azalera guztira: 35.806 m ² Hurbiltze-irizpideak: +/- % 5eko mugen tolerantzia azalera osoarekiko.	Superficie total: 35.806 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskribapena: H.G. 14.2, "Zuhaiztia Bizitegi-eremua" oro har, bat dator aurreko plangintza orokorraren izen bereko eremuaren zati batekin. Oñati ibaiaren ezker aldean kokatutako eremua da, eta garai bateko Cegasa Taldeko (gaur egun Autlan) enpresek garatzen dute beren jardura. Hirigintzako esku-hartze eremu hori mugaketa berri baten barruan sartzen da, Oñatiko Arau Subsidiarioetako 37. Arearen (Zugaztieta) ekialdeko muturrean (hemendik aurrera 14.1 Area deituko da), orain H.G. 14.2 izenarekin Zuhaiztia mistoa. Arrasate-Bergarako (2007) Lurralde Plan Sektorialaren hirigintza-plangintzarako irizpide, printzipio eta arau orokorren barruan, Cegasa izeneko eremurako, bizitegi- eta zuzkidura-garapen berriak eta hirugarren sektorekoak proposatzeko beharrezko hirigintza-birkalifikazioa ezarri zen. Era berean, Oñatiko Arau Subsidiarioak (2006) 37. Zugaztieta Arearen araudi partikularreko Planeamendu Baldintzetan proposatzen da, "(...)eremuaren ekialdeko muturrean dagoen eta Energia Eramangarriak hartzen duen egungo industria-kokalekuari dagokionez, definitutako industria-kalifikazioa gehienez ere hamar urterako aurreikusten dela, plangintza orokor hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita. Epe hori igarota, lurzorua eskualdeko ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatuko da, eta 36.1 hirigintza-eremuan sartuko da. "Ibarra"(...)". Plan Orokor honek hirigintzaren aldetik bideragarri egiten ditu bi dokumentuetan (lurralde- eta udal-dokumentuetan) ezarritako printzipioak, eta lurralde-ereduan definitutako hirigintza-irizpideak eta -helburuak garatzen ditu, Udalak onartutako eta HAPNren Aurrerapenaren Herritarren Partaidetzaren prozesuan alde aurretik bozkaturako plangintzaren	Correspondencia y descripción: El A.U.14.2. "La Arboleda Residencial" se corresponde, en términos generales, con una parte del ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito situado en la margen izquierda del río Oñati donde desarrollan su actividad las empresas del antiguo Grupo Cegasa (actualmente Autlan). Este ámbito de intervención urbanística está comprendido, en una nueva delimitación, en el extremo este de la antigua Área 37 "La Arboleda" de las Normas Subsidiarias de Oñati (que pasa a denominarse Área 14.1) bajo la denominación ahora, A.U.14.2. "La Arboleda-Mixto". Dentro de los criterios, principios y normas generales para la planificación urbanística del Plan Territorial Sectorial de Arrasate-Bergara (2007) se estableció para el área denominada Cegasa, la recalificación urbanística necesaria para proponer nuevos desarrollos residenciales y dotacionales además de terciarios. De manera paralela las NN.SS.de Oñati (2006) en las Condiciones de Planeamiento de la normativa particular del Área 37 "Arboleda" propone que "(...) en relación con el actual asentamiento industrial localizado en el extremo este del área y ocupada por Energía Portátil, la calificación industrial definida se prevé para un periodo máximo de diez años contados desde la aprobación definitiva de este planeamiento general. Pasado este periodo, el suelo se calificará como Sistema General de Equipamiento Comarcal y se incluirá en el Área Urbanística 36.1. "Ibarra"(...)". Este Plan General viabiliza urbanísticamente los principios establecidos en ambos documentos, territoriales y municipales, desarrollando los criterios y objetivos urbanísticos definidos en el modelo territorial en el documento de Avance de la revisión del planeamiento, aprobado por el Ayuntamiento y votado previamente en el proceso de la Participación Ciudadana



berrikuspenaren aurrerapen-dokumentuan.

del Avance del P.G.O.U.

2006ko Arau Subsidiarioen zonakatzearen arabera, Zugaztietako eremua industria-lurzoru gisa Oñatiren errematea zen mendebaldean, GI-2630 errepide zaharraren bidegurutzean.

Según la zonificación de las Normas Subsidiarias de 2006, el ámbito de la Arboleda como suelo industrial constituía el remate de Oñati al oeste en la encrucijada de la antigua y actual carretera GI-2630.

Antolamendu-proposamenaren birkalifikazioak, lurralde-plangintzak bermatua, Oñati ibaiaren erriberak funtzionalki eta ingurumenari dagokionez lehengoratzeari oinarritu beharko du, eta hiri-sare berriak dentsitate handiko tipologia bati erantzungo dio. Tipologia horrek, pixkanaka, Kalezaharraren profila profil handiagoekin lotuko du, Arrasateko Unibertsitatearekin batera, eta bien zeharkako konexioa lortuko du, Kalezaharraren mendebaldeko muturra biziberritzen laguntzeko.

La recalificación, avalada desde el planeamiento territorial, de la propuesta de Ordenación deberá apoyarse en la recuperación funcional y ambiental de las riberas del río Oñati y el nuevo tejido urbano responderá a una tipología de alta densidad que gradualmente relacionará el perfil de Kalezaharra a perfiles mayores junto a la Universidad de Mondragón, logrando la conexión transversal de ambas que ayude a la revitalización del extremo oeste de Kalezaharra.

HAPN honen ondorioetarako, hirigintzako esku-hartze eremu hori, jarduera integratuko eremu independente gisa eratzen da, eta bertan egikaritze-unitate bat edo batzuk mugatzen dira.

A los efectos de este P.G.O.U., este ámbito de intervención urbanística, se configura como un ámbito independiente de actuación integrada, en el que se delimitan una o diferentes unidades de ejecución.



**I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA
HELBURUAK.**

1. Kontuan hartu beharreko hirigintza-irizpideak:

Honako hauek ezartzen dira:

- Egungo industria-ehuna berroneratzeko hiri-eraldaketa, bizitegi-izaera duena.
- Mondragon Unibertsitatearen eta Kalezaharraren arteko zeharkako lotura eta egituraketa indartzea.
- Ibai-parke lineal bat sortzea, ingurumena lehengoratzeko.
- Altuerako bizitegi-garapenak hirigintza-bideragarritasuneko modu bakartzat hartzea, hiri-espazio egituratzaileak lortzeko, eta jarduketa dentsitate ertain-handiko lorategi-hiri gisa definitzea.
- Antolamenduaren erdigunean hiri plaza bat sortzea, beharrezko gizarte eta bilera espazioa ahalbidetzeko.
- Kalezaharrekin lotzeko egungo zubia hobetzea eta handitzea, eta Erdi Aroko oinezkoen zubiaren berreskuratze arkeologikoa.
- Ibarra Zelaia kaletik sartzeko lotura-bidean bateriako aparkalekuak antolatze proposamena.

2. Kontuan hartu beharreko ingurumen-irizpideak:

Kutsatutako lurzoruak tratatu eta berreskuratuko dira, hiri-eraldaketa ahalbidetzeko.

Oñatiko ibilguaren ertzei heltzeko, ibai-ekosistema ahalik eta gehien babestu behar da, eta bioingeniaritzako teknikak aplikatu behar dira, obrak ingurumenean integratzeko. Ibai-habitatari ahalik eta kalte gutxien eragitea lehenetsiko da, eta ibaiaren flora eta paisaia indartuko dira, antolamenduaren elementu egituratzaile gisa.

Onoriozko azken antolamenduan gehieneko azalera drainatzailea sortuko da.

Eremu honetako Ingurumen Azterketa Estrategikoan (H.G.14.2) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jardueri ekitean eta ingurumenean izan ditzakeen eraginak minimizatzean.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

1. Criterios urbanísticos a considerar:

Se establecen los siguientes:

- Transformación urbana de regeneración del tejido actual de carácter industrial a residencial.
- Potenciación de conexión y vertebración transversal entre la Universidad de Mondragón y Kalezaharra.
- Creación de un parque fluvial lineal, con carácter de recuperación ambiental.
- Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de viabilidad urbanística para lograr espacios urbanos estructurantes, definiendo la actuación como “ciudad jardín en media-alta densidad”.
- Creación de plaza urbana en el centro de la ordenación que posibiliten el espacio social y de reunión necesario.
- Mejora y ampliación del actual puente de conexión con Kalezaharra así como la recuperación arqueológica del puente peatonal medieval.
- Propuesta de ordenación de aparcamientos en batería en el vial de conexión de acceso desde la calle Ibarra Zelaia.

2. Criterios medioambientales a considerar:

Se tratarán los suelos contaminados y se recuperarán los mismos para posibilitar la transformación urbana. Los bordes del cauce del Oñati deberán abordarse asegurando la máxima protección del ecosistema fluvial y aplicando técnicas de bioingeniería para integración ambiental de la obra. Se priorizará la minimización de afecciones al hábitat fluvial y se reforzará la flora y el paisaje del río como elemento vertebrador de la ordenación.

Se generará el máximo de superficie drenante en la ordenación final resultante.

Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A.U-14.2) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.



Hauek dira eremuko ingurumen-baldintzatzaileak:

Arrisku naturalei eta klima-aldaketari buruzkoak

- Urak har ditzakeen eremuak eta Oñati ibaiaren lehentasunezko fluxu-eremua
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua, 20059-00044 kodearekin

Azpiegitura berde/urdirari buruzkoak

- Oñati ibaiaren ibilgua.

Eremuaren behin betiko antolamendua definituko duen plan bereziak ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura bete beharko du. Plan berezi horrek ingurumen-irizpide hauek izan beharko ditu:

- Protagonismo handiena ematea elementu natural nabarmenak dituzten espazio publikoen bilbeari, hiri-espazio osasungarriagoa eta bizigarriagoa eratuko duena. Azpiegitura berde bat diseinatuko da, eremu berria egituratuko duena eta hiriko espazio berde desberdinekin lotura naturala izango duena.
- Antolamendu eta erregulazio xehatua: mugikortasun ez-motorizatuaren sustatzea, lurren oreka, elementu naturalen integrazioa, hondakinak tratatzeko espazioak aurreikustea, euri-ura berreskuratzea, etab.
- Urbanizazioan: iragazgaiztea murriztea, soberako materialak kudeatzea, material birziklatuak erabiltzea, sareen dimentsio egokia, berdeguneen tratamendu jasangarria, etab. Ateratzen den azken antolamenduan ahalik eta azalera drainatzaile handiena sortuko da.
- Kutsatutako lurzorua aldez aurretik tratatuko dira eta berreskuratu egingo dira, hiri-erlaketak ahalbidetzeko.
- Oñatiko ibilguaren ertzak ibai-ekosistemaren ahalik eta babes handiena bermatuz jorratu beharko dira, eta bioingeniaritzako teknikak aplikatuko dira obraren ingurumen-integrazioarako. Lehentasuna emango zaio ibai-habitataren gaineko eraginak minimizatzeari, eta

Los condicionantes ambientales del ámbito son los siguientes:

Relativos a riesgos naturales y cambio climático

- Áreas Inundables y Zona de Flujo preferente del río Oñati
- Suelos potencialmente contaminados con código 20059-00044

Relativos a la infraestructura verde/azul

- Cauce del río Oñati.

El plan especial que definirá la ordenación definitiva del ámbito estará sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente. Este Plan Especial deberá incorporar los siguientes criterios ambientales:

- Otorgar el máximo protagonismo a la trama de espacios públicos con una notable presencia de elementos naturales, que configure un nuevo espacio urbano más saludable y habitable. Se diseñará una infraestructura verde que estructure el nuevo ámbito y sea corredor natural urbano con los distintos espacios verdes municipales.
- En la ordenación y regulación pormenorizada: fomento de la movilidad no motorizada, equilibrio de tierras, integración de elementos naturales, previsión de espacios para el tratamiento de residuos, recuperación de agua de lluvia, etc.
- En la urbanización: reducir impermeabilización, gestión de materiales sobrantes, utilización de materiales reciclados, dimensión adecuada de redes, tratamiento sostenible de zonas verdes, etc. Se generará el máximo de superficie drenante en la ordenación final resultante.
- Se tratarán previamente los suelos contaminados y se recuperarán los mismos para posibilitar la transformación urbana.
- Los bordes del cauce del Oñati deberán abordarse asegurando la máxima protección del ecosistema fluvial y aplicando técnicas de bioingeniería para integración ambiental de la obra. Se priorizará la minimización de afecciones al hábitat fluvial y se reforzará la flora y el paisaje del río como elemento



ibaiaren flora eta paisaia indartuko dira,
antolamenduaren elementu egituratzaile
gisa.

vertebrador de la ordenación.

Kontuan hartu beharko dira eremu honetako
ingurumen-azterketa estrategikoan (H.G-14.2)
aztertutako inpaktu potentzialak, eremuko
jarduketei ekitean eta ingurumenean izan ditzakeen
eraginak minimizatzean.

Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos
analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta
área (A.U-14.2) a la hora de abordar las actuaciones del
ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Helburuak:

- Eremuaren hiri-eraldaketa, erabilera globalak birkalifikatuz, industria-erabileratik bizitegi-erabilerara pasatuz.
- Oñati ibaia eta haren ertzak berreskuratzea, ibai-parke gisa, Oñati ibaiaren luzetarako norabidean.
- Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren erabilera mistoak ahalbidetzea (hirugarren sektorekoak, zerbitzuak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak). Ahal dela eraikineko beheko solairuetan.
- Bizitegi-antolamendua sortzea, dentsitate ertain-altuko hiri-jardin irizpideekin.

3. Objetivos:

- Transformación urbana del área recalificando los usos globales pasando de industrial a residencial.
- Recuperación del río Oñati y sus márgenes a modo de parque fluvial en sentido longitudinal al río Oñati.
- Posibilitar usos mixtos compatibles con el uso residencial (terciarios, servicios, actividades económicas, equipamientos....) preferentemente en las plantas bajas de la edificación.
- Generar una ordenación residencial con criterios de ciudad-jardin de media-alta densidad.



II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena: 35.806 m² Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

Bizitegitarako gunea (2R)	29.771 m ²
Ibai ibilguak (SO)	908 m ²
Gune berdeak Espazio libreak (SO)	5.127 m ²

3. Lurzoruaren garapena eta programazioa.

4. orri grafikoan adierazitako jardun-eremuak hartzen dira kontuan.

.Oinarritzakoak, hiri-lurzoru finkatugabetzat hartuta:

Hiri Antolamendu Plan Berezia (H.A.P.B.)*

Urbanizatzeko Jarduketa Programa (U.J.P.)

Urbanizazio Proiektua (U.P.)

Birpartzelazio Proiektua (B.P.).

* Plangintza geroratua.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 33.000 m²(t)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo: 35.806 m² Suelo urbano

2. Calificación global:

Zona residencial (R2)
Cauces fluviales (SG)
Zonas Verdes Espacios libres (SG)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

De carácter básico, en su consideración de suelo urbano no consolidado:

Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.)

Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.)

Proyecto Urbanización (P.U.)

Proyecto Reparcelación (P.R.)

*Planeamiento diferido.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 33.000m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitzak	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa	842	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	33.000	5.902	1.720	Actuaciones propuestas
Guztira	33.842	5.902	1.720	Total Área urbanística

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 9.900 m²(t)

Bajo rasante*: 9.900 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitzak	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa		0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		9.900	860	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		9.900	860	Total Área urbanística

USOS –m²(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna jarduketa isolatueta.

Antolamendu-eredu honetan ez da proposatzen

Edificabilidad urbanística en actuaciones aisladas.

No se propone en este modelo de ordenación



5. Urbanizazioaren baldintzak.

Jarduketa guztiak dauden zerbitzu-azpiegiturei lotuko zaizkie.

Urbanizazio-proiektuak azterlan hidraulikoa, kontrolekoa eta uholdeen eta lehentasunezko fluxu-lerroen gaineko eragin posibleena izango du, bai eta dagoen floraren ingurumen-azterketa espezifiko bat ere, eta Oñati ibaiaren bi ertzetan proposatu beharrekoa, ibaiertzeko berdeguneen eremu handi bat lortzearen barruan, ibai-parke gisa.

Zaharberritzeko esku-hartzeaz gain, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondare Departamentuaren jarraibideei jarraituz, Erdi Aroko harlanduzko zubiaren gainean oinezkoentzat lan egin beharko da.

Kale Zaharrarekin lotzeko egungo zubia indartzea eta handitzea.

Lizaur kaleko espaloia handitzea, Oñati ibaiaren gainean, eremurako oinezkoentzako sarbidea errazteko eta Kalezaharrarekin egituratzeko.

Gizarte-bileretarako hirigune nagusi bat sortzea, plaza gisa.

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

Hiri-lurzoru finkatugabea jardutea, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera, estandar honen arabera:

Etxebizitza libreak (VL)..... 19.800 m² (t) - % 60
Etxebizitza babestu tasatua (LPB): 6.600 m² (t) - % 20
Etxebizitza babestu ofiziala (BOE): 6.600 m² (t) - % 20

5. Condiciones de la urbanización.

Todas las actuaciones se conectarán a las infraestructuras de servicios existentes.

El proyecto de urbanización dispondrá de un estudio hidráulico, de control y posibles afecciones a las líneas de avenidas y de flujo preferente, así como un estudio ambiental específico de la flora existente y a proponer en ambas márgenes del río Oñati, dentro de la obtención de un gran espacio de zonas verdes de ribera a modo de parque fluvial.

Requerirá, además de intervención de restauración, siguiendo las directrices del Departamento de Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la actuación sobre el puente de sillería medieval con carácter peatonal.

Refuerzo y ampliación del actual puente de conexión con Kale Zaharra.

Ampliación de la acera de la calle Lizaur sobre el río Oñati, para facilitar el acceso peatonal al ámbito y su vertebración con Kalezaharra.

Creación de un espacio urbano central de reuniones sociales a modo de plaza.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Actuación en suelo urbano no consolidado de acuerdo a la Ley 2/2006 de 30 de junio con arreglo al siguiente estándar:

Vivienda Libre (VL)..... 19.800 m² (t)- 60%
Vivienda Protegida Tasada (VPT)... 6.600 m² (t)- 20%
Vivienda Protegida Oficial (VPO)... 6.600 m² (t) -20%



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Hiri-lurzoruaaren kategoria.

Hiri-lurzoru finkatugabea:

Jarduketa hauen eremua:

H.G. 14.2. "Zuhaiztia" mistoa

Azalera:

35.806 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. orri grafikoan (hiri-egitura) eta 3. orrian (lurzati pribatuak) ezarritakora egokituko dira. Horren antolamendu xehatua orientabide gisa adierazten da. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

A.U.14.2. "La Arboleda" Mixto

Superficie:

35.806 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-, cuya ordenación pormenorizada se representa de manera orientativa. 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
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	600	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Equipamiento colectivo. Edificación (SL)
Ibai ibilguak (SO)	908	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Espazio libreak (SO)	5.127	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SO)
Bide-Sarea (TS)	3.116	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	5.688	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloque Linealean bizitegirako (2B)	12.190*	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R2)
Tokiko espazio libreak	6.372	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios Libres locales
Aparkalekuak	1.805	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Portxeak	690	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Porches
Guztira	35.806	Total		

* (2B) (R2) Sestra gain/Sobre rasante: 6.288 m² (s)

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

Lurzati edo irabazizko erabilerearako azpierzemuen eraikigarritasun fisikoak ez ditu gairaz sestra gainera guztizko mugak eta garapen-plangintza ezarriko dira.

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

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, no superarán los límites totales sobrerasante, y serán establecidos en el planeamiento de desarrollo.

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
Programatuak/ Programados	6.600	26.400	33.000	9.900	42.200
Guztira/ Total	6.600	26.400	33.000	9.900	42.200

* Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko du sestra gainera eraikigarritasuna beheko solairuaren eta baimentzen dituen goiko solairuen artean nola banatu.

* El Plan Especial de Ordenación Urbana determinará la distribución de la edificabilidad sobrerasante entre la planta baja y las plantas altas que autorice.



4. Eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak.

Eremuko jabari eta erabilera eraikitze baldintza partikularrak arau-aula honetako 2. eta 3. orri grafikoetan ezarritakora egokituko dira.

- Tipologia. Eraikuntza lineal irekia eta/edo etxebizitza-dorrea.
- Bizitegi-eraikuntza, estalki inklinatukoa, profil aldakorrek, PB+2+BC/PB+3+BCtik hasita ibaiaren ondoan eta Kale Zaharraren atzealdetik hurbil, pixkanaka PB+7+BCrino, Arrasateko Unibertsitatearen aurrean (H.G.10)
- Gutxi gorabeherako antolamendua:
Lerroakurak..... HAPNren arabera
Teilatu-hegalen altuerak... 12 m. Kale Zaharraren ondoan.
26 m. Mondragon Unibertsitatearen ondoan.
Profilak..... Kale Zaharraren ondoko BS+2+BC
PB+7+BC Mondragon Unibertsitatearekin batera.

5. Erabilera-baldintza bereziak

Proposatutako jarduerak:

- Bizitegi-erabilera, kasuan kasuko erabilaren araudian ezarritako baldintzen arabera.
- Hirugarren sektoreko erabilera, kasuan kasuko erabilaren araudian ezarritako baldintzen arabera.
- Bizitegi-erabilerekin bateragarria den jardura ekonomikoen erabilera, dagozkion erabilaren araudian ezarritako baldintzen arabera.
- Ekipamendu komunitarioaren erabilera, dagozkion erabilaren erregulazioan ezarritako baldintzen arabera.

Erabilera haztatze koefizienteak:

Hala ere, onura eta kargak banatzeko tresnetan, hala badagokio, hirigintza-erabilaren ponderazio-koefiziente hauek ezartzen dira.

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.

- Tipología. Edificación lineal abierta y/o torre vivienda.
- Edificación residencial, de cubierta inclinada con perfil variable desde PB+2+BC/PB+3+BC junto al río y próximo a traseras de Kale Zaharra, hasta progresivamente PB+7+BC frente a la Universidad de Mondragón (A.U.10)
- Ordenación orientativa:
Alineaciones..... según P.E.O.U.
Alturas alero..... 12 m. junto a Kale Zaharra.
26 m. junto a la Universidad de Mondragón.
Perfiles..... PB+2+BC junto a Kale Zaharra.
PB+7+BC junto a la Universidad de Mondragón.

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

- Uso residencial de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.
- Uso terciario de acuerdo con las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondientes
- Uso de actividades económicas compatible con el uso residencial de acuerdo con las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondientes.
- Uso de equipamiento comunitario de acuerdo con 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 siguientes coeficientes de ponderación de los usos urbanísticos.



6. Hirigintza-antolamendua kudeatzea eta gauzatzea.

Jarduerak:

Jarduketak:

Azalera -35.806 m² (s)

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen dira.

Eremu honetan planteatutako hiri-eraldaketaren garapena eta gauzatzea Plan Orokor honen programazioaren denbora-horizontearen barruan egingo dira, hau da, zortzi urtean.

Planeamenduaren programazio diferitua proposatzen da.

Oñatiko Udalak edo edozein pertsona fisiko edo juridikok egin ahal izango du Plan Berezia (2/2006 Legearen 95.1 artikulua), lau urteko epean, Plan Orokor hau onartzen denetik aurrera.

Formulatzen den plan bereziak jarduera integratuko eremuak zehaztuko ditu. Jarduketa integratuko eremu bakoitza urbanizatzeko jarduketa-programa baten xede izango da. Programa horretan, egikaritze-unitateak definituko dira, baita 2/2006 Legearen 152. eta 153. artikuluetan definitutako zehaztapen tekniko-juridikoak eta tekniko-urbanistikoak ere.

Idatziko den Plan Bereziak zehaztuko du zer epetan desagertuko diren egungo industria-kokagunearekin zerikusia duten eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak; izan ere, definituko diren jarduketa integratuan edo jarduketa integratuetan sartuko dira, eta plangintza-tresna horrek antolamenduz kanpokotzat joko ditu.

Plan Orokor hau behin betiko onartu ondoren, eraikin, eraikuntza eta instalazio horiek beren jarduera eta erabilera garatzen jarraitu ahal izango dute. Oro har, eraikinen bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzei eusteko bakarrik baimenduko dira obrak; hala ere, salbuespenezko kasuetan, Plan Bereziaren behin betiko onarpenarekin antolamenduz kanpokotzat jo arte, 2/2006 Legearen 101.6 artikulua aplikatuz, finkatze-obra partzialak eta zirkunstantzialak baimendu ahal izango dira, obra horiek higiezinaren balioa handitzea ekarri gabe.

Urbanizazio-proiektuak egiteko baldintzak:

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Superficie -35.806 m²(s)

Tienen la consideración de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

El desarrollo y la ejecución de la transformación urbana planteada en este ámbito se realizarán dentro del horizonte temporal de programación del presente Plan General, es decir, ocho años.

Se propone una programación del planeamiento en diferido.

El Plan Especial podrá ser formulado por el Ayuntamiento de Oñati o por cualquier persona física y jurídica (artículo 95.1 Ley 2/2006), en el plazo de cuatro años contados desde la aprobación del presente Plan General.

El plan especial que se formule determinará los ámbitos de actuación integrada. Cada ámbito de actuación integrada será objeto de un Programa de Actuación urbanizadora, donde se definirán las unidades de ejecución, así como las determinaciones técnico-jurídicas y técnico-urbanísticas definidas en los artículos 152 y 153 de la Ley 2/2006.

El Plan Especial que se redacte determinará el plazo para la desaparición de los edificios, construcciones, instalaciones y usos relacionados con el actual asentamiento industrial existente en el área, ya que quedarán incluidos en la actuación o actuaciones integrada que se definan, y serán declaradas por dicho instrumento de planeamiento como “fuera de ordenación”.

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, las mencionadas edificaciones, construcciones e instalaciones podrán seguir desarrollar su actividad y uso existente. Con carácter general, únicamente se autorizarán obras para mantenerse las condiciones de habitabilidad y salubridad de las edificaciones, si bien, en casos excepcionales y hasta su declaración como “fuera de ordenación” con la aprobación definitiva del Plan Especial, en aplicación del artículo 101.6 de la Ley 2/2006, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, sin que dichas obras supongan revalorización de los inmuebles. Condiciones para la formulación de los proyectos de



- II.5 kapituluaren deskribatuak.
- Izapidetzeko epea: HAPOren indarraldia.
- Gauzatze epea: HAPOren indarraldia.
- Ekimena: pribatua.

Jarduketa- eta partzelazio-araubidea: Plan Berezia (HAPN) zehazten duenaren arabera.

7. Neurri babesle, zuzentzaile edo konpentsatzaileak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, H.G-14.2 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Eremuaren antolamenduan, Oñati ibaia hiri-paisaia integratzen duten diseinuak bultzatuko dira, eta ibaiertzetan erabilera onargarriak ezarriko dira uholde-arriskuko eremuetan. Ibaiek hurbilen dauden eremuak, eta, beraz, uholde-arrisku handiena dutenak, jatorrizko ekosistemak berreskuratzeko eta erabilera publiko kontrolaturako gordeko dira lehentasunez, oso azpiegitura arinekin. Arreta berezia jarriko da Oñatiko ibilguarekin, eta, nolabait ere, ibilgu horri eragitea saihestuko da, eta horri buruzko arau-zehaztapenak errespetatuko dira.

Gaur egun Kalezaharrekin lotzeko dagoen zubia hobetzeko eta handitzeko proiektuan, EAEren 6.2 puntuan ibai-ibilguak babesteari buruz adierazitako neurriak aplikatuko dira.

Eremua antolatze eta garatzeko, arreta berezia jarriko zaie urbanizazio-proiektuei dagozkien neurriei, paisaia babesteko eta integratzeko neurriei, bai eta diseinu berriak egitean baliabideak ahalik eta modu eraginkorrean erabiltzeko dagozkionez ere. Eremua garatzeko duen Plan Berezia paisaia-integratzeko azterlan bat idaztea gomendatzen da.

Urbanizazio-proiektuak azterlan hidrauliko bat izango du, kontrolekoa eta lehentasunezko fluxu-lerroei eragin diezaikeena, bai eta dagoen floraren ingurumen-azterketa espezifiko bat ere, Oñati ibaiaren bi ertzetan proposatutako dena, ibaiertzeko berdeguneen espazio handi bat lortzeko, ibai-parke gisa. Era berean, ingurumena eta paisaia lehengoratzeko programa bat izango du, jarduketa bakoitzaren berezitasunera egokitua. Programa horrek jarduketa paisaia integratzeko hartu behar diren neurriak jasoko

Urbanización:

- Descritas en el capítulo II.5.
- Plazos de tramitación: Vigencia del PGOU.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.
- Iniciativa: Privada.

Régimen de actuación y parcelación: Según determine el Plan Especial (P.E.O.U).

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A.U-14.2.

En la ordenación del ámbito se favorecerán diseños que integren el río Oñati en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras. Se tendrá especial precaución con el cauce del Oñati evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto.

En el proyecto de mejora y ampliación del actual puente de conexión con Kalezaharra serán de aplicación las medidas enunciadas en el punto 6.2 del EAE, en relación a la protección de los cauces fluviales.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito se prestará especial atención a las medidas en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se recomienda la redacción de un Estudio de Integración Paisajística del Plan Especial que desarrolle el ámbito.

El proyecto de urbanización dispondrá de un estudio hidráulico, de control y posibles afecciones a las líneas de avenidas y de flujo preferente, así como un estudio ambiental específico de la flora existente y a proponer en ambas márgenes del río Oñati, dentro de la obtención de un gran espacio de zonas verdes de ribera a modo de parque fluvial. De la misma manera, contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística, adaptado a la singularidad de cada actuación. Este programa recogerá



ditu, arreta berezia jarritz jarraitze-urak drainatzeko sare berrian, eremua hiri-ingurunearekiko integratzean, eremu zolagarriak mugatzean, artifizializatu gabeko eremuak antolamenduan integratzean, lehengoratzean erabiliko diren landare-espezieen deskribapenean.

Eremuko eraikuntza- eta urbanizazio-proiektuetan, neurriak hobetuko dira, baita naturan oinarritutako irtenbideak ere, ingurumen-azterketa estrategikoaren 6.15.3 apartatuan zehaztutakoak kontuan hartuta.

Arreta berezia jarriko zaie Oñati ibaian ingurumen-onorioak minimizatu eta zuzentzeko ingurumen-azterlan estrategikoaren 6.2 atalean adierazitako neurri zuzentzaile eta babesleei.

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.

las medidas que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la integración del ámbito en relación en entorno urbano, limitación de las áreas pavimentables, integración áreas no artificializadas en la ordenación, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración.

En los proyectos a desarrollar tanto de edificación como de urbanización del ámbito se verán favorecidas las medidas, así como las soluciones Basadas en la Naturaleza, teniéndose en cuenta las detalladas en el apartado 6.15.3 del Estudio Ambiental Estratégico.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras y protectoras enunciadas en el apartado 6.2 del Estudio Ambiental Estratégico para la minimización y corrección de los efectos ambientales sobre el río Oñati.

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:	330
Eremuko etxebizitza kopurua:	330

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea.

2. Densidad del ámbito

$$\frac{330 \text{ viv}}{3,5806 \text{ Ha}} = 92,05 \frac{\text{viv}}{\text{Ha}}$$

3. Bizitegirako lurraren okupazioaren estandarra.

3. Estándar de ocupación de suelo residencial.

$$\frac{6.288 \text{ m}^2 \times 100}{35.806 \text{ m}^2} = 0,17 \frac{\text{m}^2 (\text{s})}{\text{m}^2 (\text{s})}$$

4. Hirigintza eraikigarritasun-estandarra.

4. Estándar de edificabilidad urbanística.

$$\frac{33.000 \text{ m}^2 (\text{t})}{29.971 \text{ m}^2 (\text{s})} = 1,10 \frac{\text{m}^2 (\text{t})}{\text{m}^2 (\text{s})}$$

5. Etxebizitzaren batez besteko neurria

5. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (2B)

Tipología Bloque lineal (R2)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Programatuak/Programadas	33.000	330	100

Etxebizitzaren kalifikazioa:

Calificación de las viviendas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	19.800	198	100
Tasatuak / Tasadas	6.600	66	100
Babes Soziala / Protección Social	6.600	66	100
Guztira / Total	33.000	330	300

Adierazitako etxebizitzaren kopurua orientagarria da; beraz, idazten diren birgaitze proiektuetan zehaztu beharko da.

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria, araudi orokorraren 65 artikulua agindutako baino gutxiago ez da izango.

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos de rehabilitación que se redacten.

A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no será inferior a lo establecido en el artículo 65 de la normativa general.



6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.
(titulasun pribatua)

6. Número de aparcamientos por vivienda
(titularidad privada)

$$\frac{462 \text{ plazas}}{330 \text{ viv.}} = 1,4 \frac{\text{plz}}{\text{viv}} \left(\frac{33.000 \text{ m}^2(t)}{25} \times 0,35 = 462 \frac{\text{pl}}{\text{viv}} \right).$$

7. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.
(titulartasun pribatua)

7. Número de aparcamientos por vivienda
(titularidad pública)

Bide publikoari atxikitakoak	60
Jabetza pribatuko lursailetan daudenak	0
Soto edo beste solairuetan daudenak	0
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:	0
Proposatutako aparkaleku berriak:	138
Aparkaleku guztira:	198
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	

Anejos a viario público.
Existentes en parcelas privadas.
Existentes en sótanos u otras plantas.
Aparcamientos a sustituir en actuaciones.
Nuevos aparcamientos propuestos.
Total de aparcamientos.
Estándar de aparcamiento resultante.

$$\frac{198 \text{ plazas}}{330 \text{ viv.}} = 0,60 \frac{\text{plz}}{\text{viv}} \left(\frac{33.000 \text{ m}^2(t)}{25} \times 0,15 = 198 \text{ plazas} \right)$$

8. Berdeguneen eta tokiko espazio libreen
zuzkidura-estandarra.

Eremuko espazio libreen eta oinezkoentzako zonen azalera, espaloien azalera alde batera utzita, 6.373 m²-koa da guztira, eta honako estandarra du:

8. 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 6.373 m², resultando un estándar del:

$$\frac{6.372 \text{ m}^2 (s)}{28.178 \text{ m}^2 (s)} = 0,22 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

9. Berdeguneen eta espazio libre orokorren
zuzkidura-estandarra.

Eremuko espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera alde batera utzita, 5.126 m²-koa da guztira, eta honako estandarra du:

9. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios
libres generales.

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 5.1627 m², resultando un estándar del:

$$\frac{5.126 \text{ m}^2 (s)}{28.178 \text{ m}^2 (s)} = 0,18 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

10. Tokiko veste zuzkidura publikoetarako
estandarra

Eremuan aterperako erabilpen publikorako azalera antolatzen dira eremuan gutxienez 690 m²(s) azalera antolatzen da.

10. Estandar de otras dotaciones públicas.

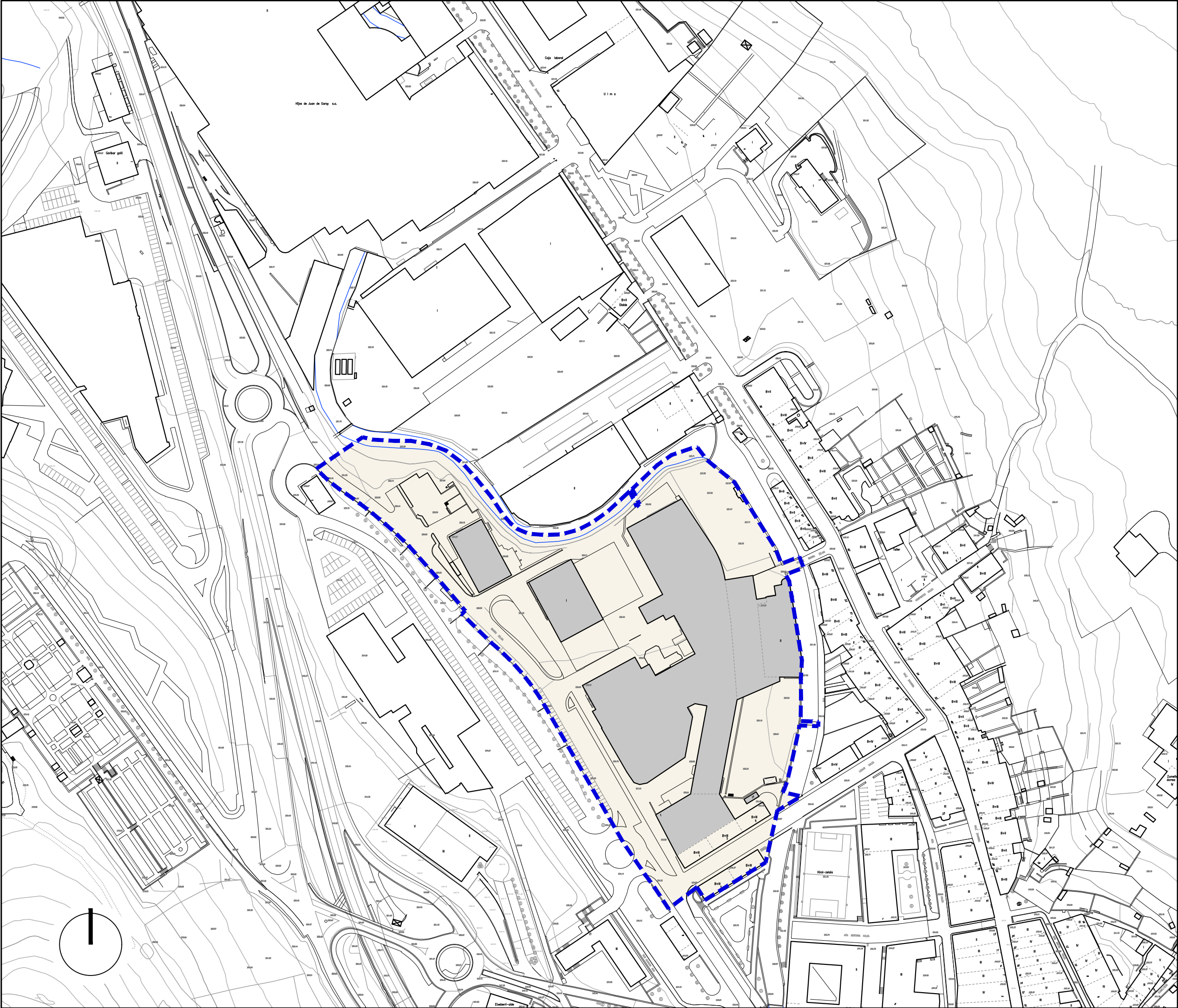
Se ordena en el área un mínimo de 690 m² (s) de superficie destinada a porches de uso público.

11. Katalogatutako eraikinen babesa

Barrokoko oinezkoentzako zubia.

11. Protección de edificios catalogados

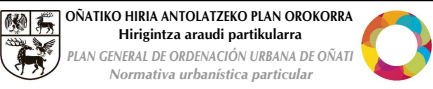
El puente de carácter peatonal de época barroca.



- Hirigintza-Arean ala
Sektorean jasotako azalera.
URBANIZAGARRIA
- Plangintzaren
Kontrakook
- 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



ZUHAIZTIA "BIZITEGI GUNEA"

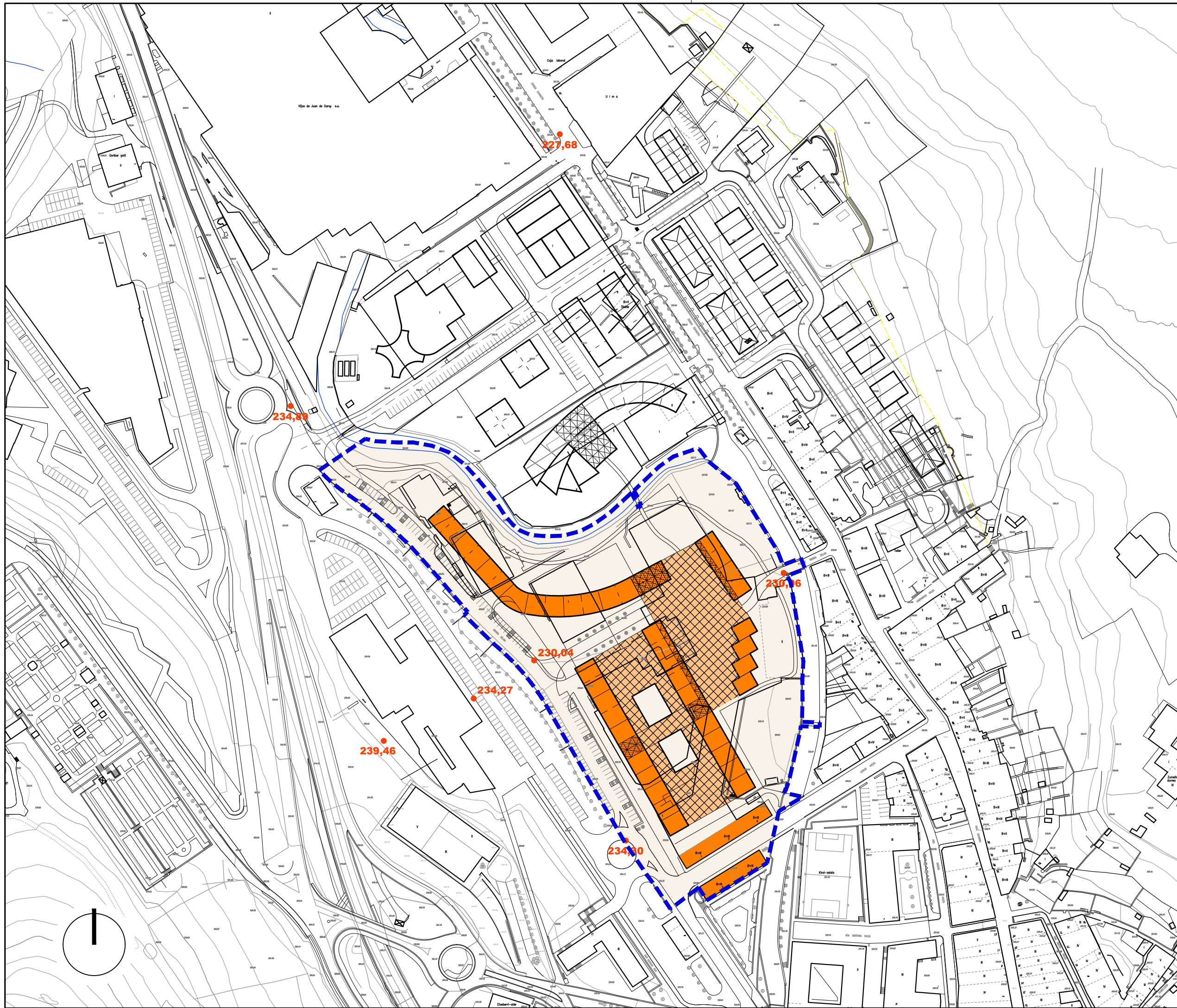
Hirigintza
gunea **HG 14.2** Área
urbanística

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala 1/2000 Escala





Alde Zaharreko Bizitegiak (1B)	Residencial Casco antiguo (R1)
Bizitegi intentsiboa (2B)	Residencial intensivo (R2)
Garapen Txikiak Bizitegiak (3B)	Residencial de Bajo Desarrollo (R3)
Jarduera Ekonomikok Lursail Bakartua (1JE)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikok Mehelinean artean (2JE)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikok 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	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



ZUHAIZTIA "BIZITEGI GUNEA"

Hirigintza gunea

HG 14.2

Área urbanística

Orri Grafikoa

2

Hoja Gráfica

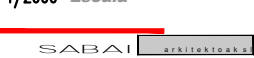
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

Eskala 1/2000

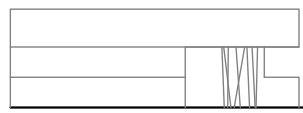
Escala





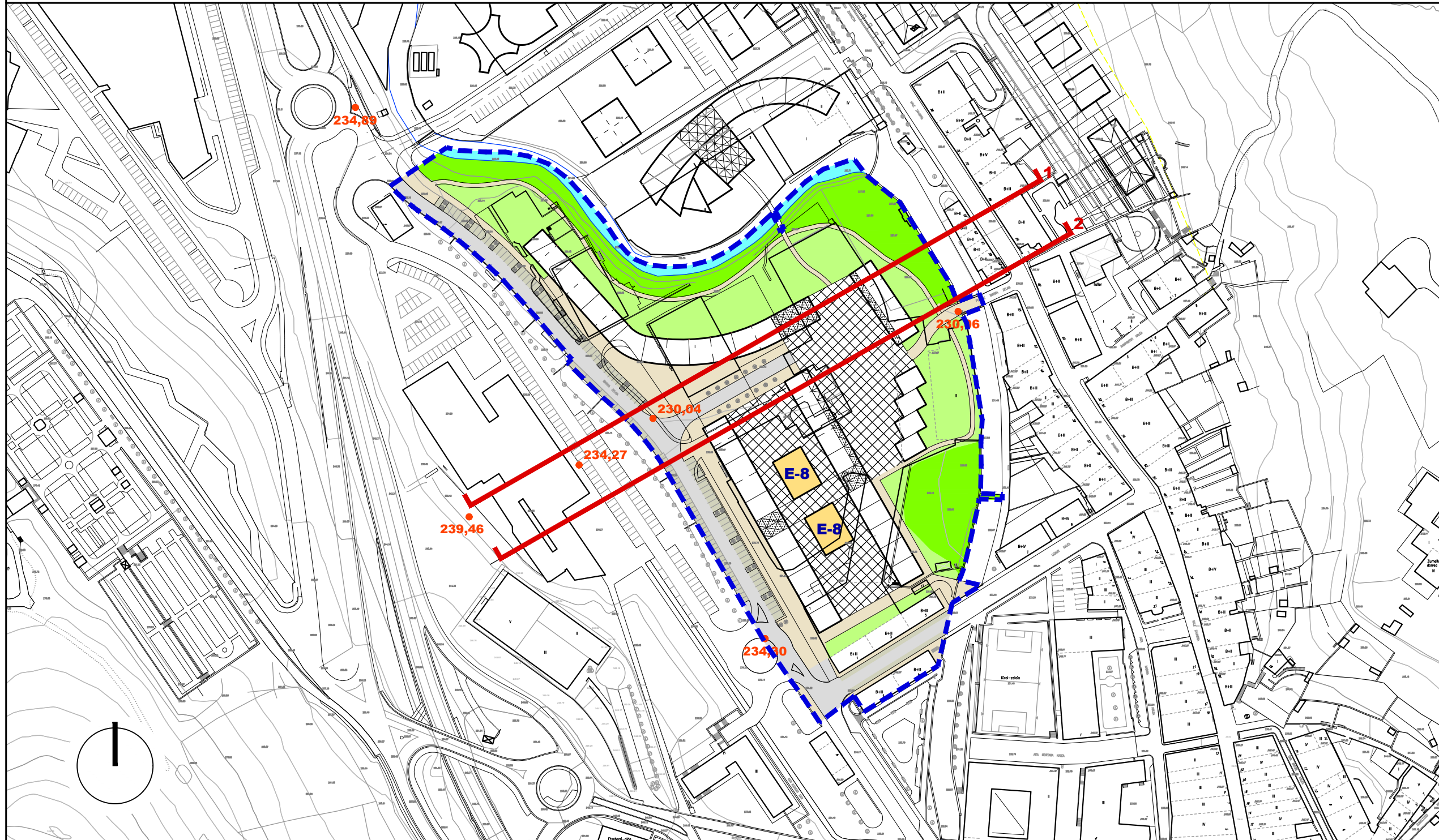
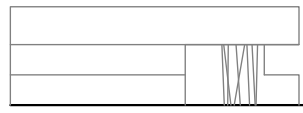
SECCIÓN 1

Facultad Empresariales



SECCIÓN 2

Facultad Empresariales



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri (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

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

Alineacion obligatoria

Alineacion máxima

COTAS

PRINCIPALES RASANTES

EQUIPAMENDU KOLEKTIBOAK

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

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

ZUHAIZTIA "BIZITEGI GUNEA"

Hirigintza gunea

HG 14.2

Área urbanística

Orri Grafikoa

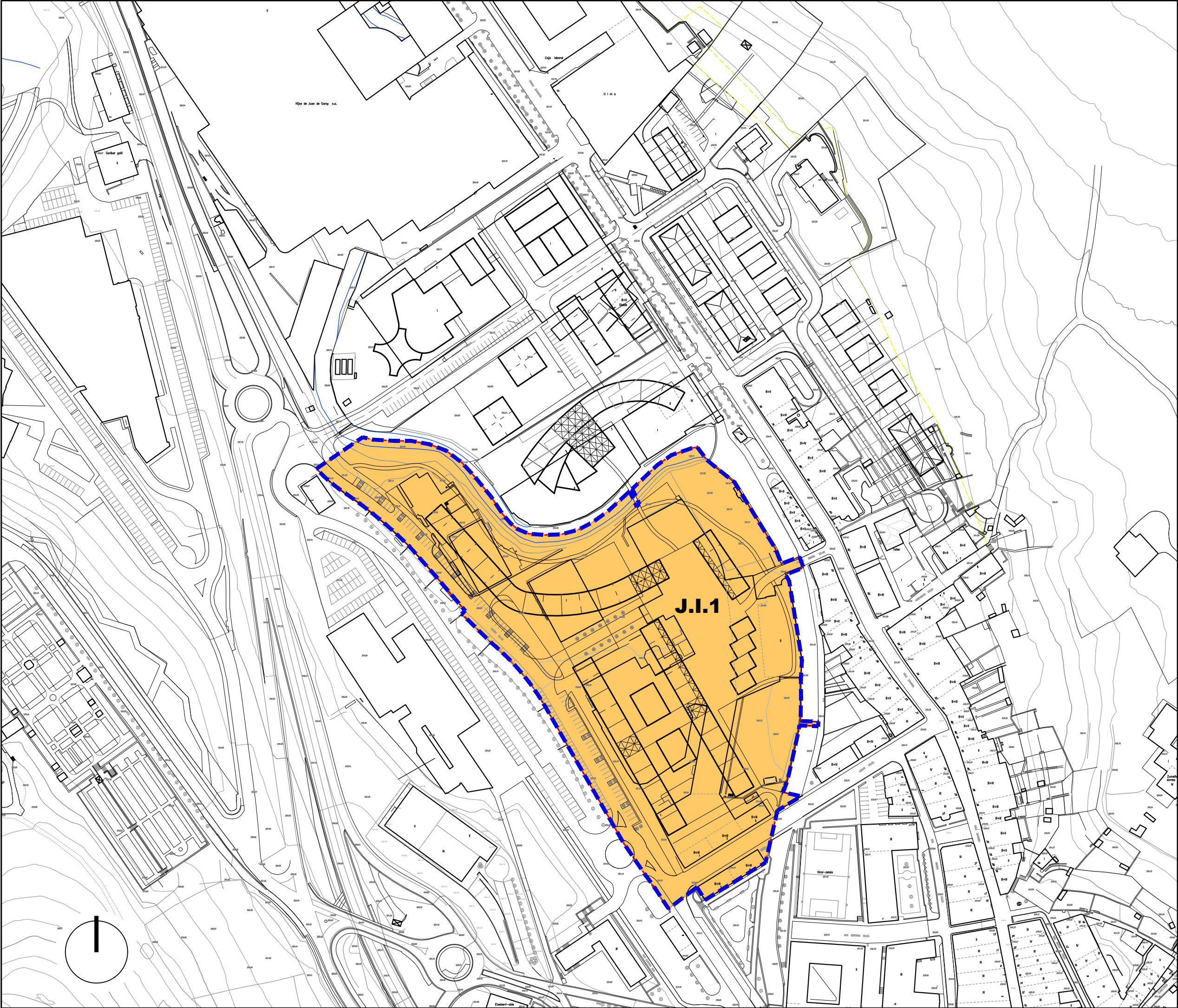
3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

Eskala 1/2000 Escala



- | | | |
|---|--|---|
| Jarduketa Integratuak (J.I.1.1.) | | Actuaciones Integradas (J.I.1.1.) |
| Zuzkidura-Jarduketak (Z.J.1.1) | | Actuaciones de Dotación (Z.J.1.1) |
| Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (Z.P.E.J.1.1) | | Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (Z.P.E.J.1.1) |
| Alde Zaharreko Plan Berezia Berrikuspena | | Revisión Plan Especial del Casco Viejo |
| Garapenean | | En desarrollo |
| Bide - zor | | Servidumbre de paso |

- | | | |
|--|--------------|------------------------------------|
| Jarduketaren Izendapena | Z.1.8 | Denominación de la Actuación |
| Jarduketaren Mugaketa | | Límite de la Actuación |
| Finkatutako Hiri-Lurzoraren Gainerakoa | | Resto del suelo Urbano Consolidado |

ESPARRUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



ONATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Hirigintza araudi partikularra
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ONATI
Normativa urbanística particular



ZUHAIZTIA "BIZITEGI GUNEA"

Hirigintza gunea **HG 14.2** Área urbanística
Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA