



EREMUAREN IZENA:	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:
H.G.14.3. "ZUHAIZTIA" MISTOA EREMUA	Área Urbanística A.U.14.3. "LA ARBOLEDA" MIXTO
Azalera guztira: 33.239 m ²	Superficie total: 33.239 m ²
Hurbiltze-irizpideak:	Criterios de aproximación:
+/- % 5eko mugen tolerantzia azalera osoarekiko.	Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskribapena:	Correspondencia y descripción:
H.G. 14.3. "Zuhaiztia" mistoa, oro har, bat dator aurreko plangintza orokorraren izen bereko eremuaren zati batekin (37. H.G.: "Zuhaiztia"). Oñati ibaiaren eskuinaldean dago, eta Ulma Taldeko enpresek, Labrador Toolsek eta Betik industriek egiten dute lan, besteak beste. Horietako asko jarduerarik gabekoak dira, eta Otadui kaleko baserriak eta ibairaino dituzten baratzeek banatzen dituzte. Hirigintzan esku hartzeko eremu hori Oñatiko Arau Subsidiarioetako 37. (Zugaztieta) Arearen ekialdeko muturrean dagoen mugaketa berri baten barruan dago (aurrerantz 14.1 Area deituko zaio), eta orain H.G. 14.3 izena du. "Zuhaiztia" Mistoa. Arrasate-Bergarako (2007) Lurralde Plan Sektorialaren hirigintza-plangintzarako irizpide, printzipio eta arau orokorren barruan, aurreko plangintzako Cegasa (AU37) izeneko eremurako hirugarren sektoreko bizitegi- eta zuzkidura-garapen berriak 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 gehenez 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-	El A.U.14.3. "La Arboleda" Mixto se corresponde, en términos generales, con una parte del ámbito homónimo del anterior planeamiento general (A.U.37 "La Arboleda"). Se trata de un ámbito situado en la margen derecha del río Oñati donde desarrollan su actividad las empresas del Grupo Ulma, Labrador Tools e industrias Betik, entre otras, muchas de ellas sin actividad y separadas entre sí por el caserío frente a Otadui kalea y sus huertas hasta el río. 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.14.3. "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 (AU37), del anterior planeamiento 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,



dokumentuetan) ezarritako printzipioak, eta lurralde-ereduan definitutako hirigintza-irizpideak eta -helburuak garatzen ditu, Udalak onartutako eta HAPNren Aurrerapenaren Herritarren Partaidetzaren prozesuan alde zuzenetik bozkaturako plangintzaren berrikuspenaren aurrerapen-dokumentuan.

2006ko Arau Subsidiarioen zonakatzearen arabera, Zuhaitziako eremua industria-lurzoru gisa Oñatiren erematean zen mendebaldean, GI-2630 errepide zahararen bidegurutzean.

Antolamendu-proposamenaren birkalifikazioak, lurralde-plangintzak bermatua, Oñati ibaiaren erriberak funtzionalki eta ingurumenari dagokionez lehengoratzearan oinarritu beharko du, eta hiri-sare berriak dentsitate handiko tipologia bati erantzungo dio. Tipologia horrek, pixkanaka, Otadui Zuhaitziaren profila Arrasateko Unibertsitatearen ondoko profil handiagoekin lotuko du, eta bien zeharkako konexioa lortuko du, zubi berri baten bidez, Kalezaharrik Kurtzekua eta Kasablankara mendebaldeko muturra biziberritzen laguntzeko.

HAPN honen ondorioetarako, hirigintzako esku-hartze eremu hori hiri-eremu bakar gisa eratzeko da, eta bertan egikaritze-unitate bat edo batzuk mugatzen dira.

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 del Avance del P.G.O.U.

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.

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 Otadui Zuhaitzia a perfiles mayores junto a la Universidad de Mondragón, logrando la conexión transversal de ambas, a través de un nuevo puente, que ayude a la revitalización del extremo oeste desde Kalezaharra a Kurtzekua y Kasablanka.

A los efectos de este P.G.O.U., este ámbito de intervención urbanística, se configura como un único Área Urbana, 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-erlaldaketa, bizitegirako eta hirugarren sektorerako.
- Mondragon Unibertsitatearen eta Otadui Zuhaztiaren arteko zeharkako lotura eta egituraketa sustatzea, zubi berri baten bidez.
- Ibai-parke lineal bat sortzea, Oñati ibaiaren eskuinaldean ingurumena berreskuratzeko
- Altuerako bizitegi-garapenak hirigintza-bideragarritasuneko modu bakartzat hartzea, hiri-espazio egituratzaileak lortzeko, eta jarduketa dentsitate ertainako lorategi-hiri gisa definitzea.
- 14.2 HEAn programatzen den ibai-parkearekin lotzeko pasabidea sortzea.
- Bi ertzak lotzeko zubi berri bat sortzea, Otadui Zuhastui eta Mondragon Unibertsitatea lotzeko eta GI-2630 errepiderako irteera egiteko.
- Ibarra Zelaia kaletik eta GI-2630 saihebidetik sartzeko bidean bateriako aparkalekuak antolatze proposamena.

2. Kontuan hartu beharreko ingurumen-irizpideak:

Kutsatutako lurzoruak tratatu eta berreskuratu dira, hiri-erlaldaketa 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, antolamenduen elementu egituratzaile gisa.

Onoriozko azken antolamenduan gehieneko azalera drainatzailea sortuko da.

Eremu honetako Ingurumen Azterketa Estrategikoan (A.U-14.3) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jardueren 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 y terciario.
- Potenciación de conexión y vertebración transversal entre la Universidad de Mondragón y Otadui Zuhaztia, a través de un nuevo puente.
- Creación de un parque fluvial lineal, con carácter de recuperación ambiental en la margen derecha del río Oñati.
- Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de viabilidad urbanística para lograr espacios urbanos estructurantes, definiendo la actuación como “ciudad jardín en media densidad”.
- Creación de pasarela de conexión con el parque fluvial que se programa en la A.U.14.2.
- Creación de un nuevo puente de conexión entre ambas márgenes para conexión de Otadui Zuhastui con la Universidad de Mondragón y la salida a la carretera GI-2630.
- Propuesta de ordenación de aparcamientos en batería en el vial de conexión de acceso desde la calle Ibarra Zelaia y la variante GI-2630.

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-14.3) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

Hauek dira eremuko ingurumen-baldintzatzaileak:

Los condicionantes ambientales del ámbito son los siguientes:

Arrisku naturalei eta klima-aldaketari buruzkoak

- Urpean gera daitezkeen eremuak eta Oñati ibaiaren lehentasunezko fluxu-eremua
- Kutsatuta egon daitezkeen eta 20059-00038, 20059-00040, 20059-00041 kodeak dituzten lurzorua.

Relativos a riesgos naturales y cambio climático

- Áreas Inundables y Zona de Flujo preferente del río Oñati
- Suelos potencialmente contaminados con códigos 20059-00038, 20059-00040, 20059-00041.

Eremuaren behin betiko antolamendua definituko duen Plan Bereziak dagokion Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozedura bete beharko du. Plan berezi horrek ingurumen-irizpide hauek izan beharko ditu:

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:

- 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-erlidaketa 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
- 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.

Eremu honetako Ingurumen Azterketa Estrategikoan
(H.G-14.3) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan
hartu beharko dira eremuko jardueri ekitean eta
ingurumenean izan ditzakeen eraginak.

vertebrador de la ordenación.

Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos
analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta
área (A.U-14.3) 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).
- Bizitegi-antolamendua sortzea, dentsitate ertain 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....)
- Generar una ordenación residencial con criterios de ciudad-jardín de media densidad.



II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena: 33.239 Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

Bizitegitarako gunea (2R)
Jarduera ekonomikoetarako gunea (1EJ) (2EJ)
Ibai ibilguak (SO)
Espazio libreak Gune berdeak (SO)
Bide Sarea (S.G.)

3. Lurzoruaren garapena eta programazioa.

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

Oinarrizkoak, 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.).

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 12.000 m²(t)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo: 33.239 Suelo urbano

2. Calificación global:

14.949	m ²	Zona residencial (R2)
10.385	m ²	Zona de actividades económicas (AE1)(AE2)
973	m ²	Cauces fluviales (SG)
3.163	m ²	Espacios libres Zonas Verdes (SG)
3.769	m ²	Red viaria (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.)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 12.000 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitzak	Garajea eta osagarriak	JJ.EE	
Lehendik gauzatutakoa	144	0	11.600	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	12.000	2.006	14.000	Actuaciones propuestas
Guztira	12.144	2.006	25.600	Total Área urbanística
	Viviendas	Garaje y usos auxiliares	AA.EE.	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 6.000 m²(s)

Bajo rasante*: 6.000 m²(t)

	Etxebizitzak	Etxebizitzak/Garajea	JJ.EE	Hirugarren Sekt.	
Lehendik gauzatutakoa		0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		6.000	3.000	480	Actuaciones propuestas
		6.000	3.000		
Guztira Hirigintza Area		6.000	3.000	480	Total Área urbanística
	Viviendas	Garaje y usos auxiliares	AA.EE.	Terciario	

USOS -m²(t)-

* tra 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 isolatuetan.

Edificabilidad urbanística en actuaciones aisladas.

Antolamendu-eredu honetan ez da proposatzen

No se propone en este modelo de ordenación



5. Urbanizazioaren baldintzak.

Jarduketa guztiak dauden zerbitzu-azpiegiturei lotuko zaizkie.

Urbanizazio orokorra lorategi-hiriko irizpideekin, eremu bigunak eta berdeak nagusi direla, zoladura gogorren gainean, bai bizitegi-eremuan, bai jarduera ekonomikoen eremuan.

Urbanizazio-proiektuak azterlan hidraulikoa, kontrolekoa eta uholdeen eta lehentasunezko fluxu-lerroen gaineko eragin posiblea 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.

Horrez gain, konexio-zubi bat eraiki beharko da, antolamenduaren barne-bidearen jarraipena eta GI-2632 errepedearekin eta Unibertsitateko sarbidearekin biribilgunean elkartzeko irtenbidea.

Era berean, oinezkoentzako pasabide bat beharko da, ibaiertzak lotzeko, eta ibai-parke bana lehengo H.G.14.2.aren. Bizitegi-erabilera antolamenduaren hegoaldean

Hiri-espazio bat sortzea, bilera sozialen eta ekipamendu publikoen eremu nagusirako oinezkoentzako sarbidea errazteko, ibai-parkearen aurrean.

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

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

Etxebizitza libre (VL)..... 7.200 m² (t) % 60
Etxebizitza babestu tasatua (LPB): 2.400 m² (t) % 20
Etxebizitza babestu ofiziala (BOE): 2.400 m² (t) % 20

5. Condiciones de la urbanización.

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

Urbanización general con criterios de ciudad jardín con predominio de zonas blandas y verdes, sobre pavimentos duros tanto en el ámbito residencial como en el de actividades económicas.

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 la construcción de un puente de conexión, continuación del vial interno de la ordenación y su solución de encuentro, en rotonda, con la carretera GI-2632 y el acceso a la Universidad.

Asimismo requerirá una pasarela peatonal de conexión de las márgenes de ribera y sendos parques fluviales con el antiguo A.U.14.2. "Residencial" al sur de la ordenación

Creación de un espacio urbano para facilitar el acceso peatonal al ámbito central de reuniones sociales y equipamientos públicos, frente al parque fluvial.

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)..... 7.200 m² (t) 60%
Vivienda Protegida Tasada (VPT)... 2.400 m² (t) 20%
Vivienda Protegida Oficial (VPO)... 2.400 m² (t) 20%



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Hiri-lurzorua-ren kategoría.

Hiri-lurzu finkatugabea:

Jarduketa hauen eremua:

H.G. 14.3. Zuhaitzia Mistoa.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

A.U.14.3. La Arboleda Mixto.

Azalera: 33.239 m²

Superficie: 33.239 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:

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 kolektiboa	895	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Equipamiento colectivo (SL)
Ibai ibilguak (SO)	973	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	1.162	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	3.769	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	4.702	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloque Linealean bizitegirako (2B)	5.047	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R2)
JJ.EE Lursail bakartuan (1JE)	1.800	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AA.EE parcela aislada (AE1)
JJ.EE. Mehenlinen artean (2JE)	1.200	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AA.EE entre medianeras (AE2)
Tokiko espazio libreak	4.536	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios Libres locales.
Aparkalekuak	969	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Atxikitako partzela ez eraikigarria	5.023	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	33.239	Total		

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

Lurzati edo azpierzemuen eraikigarritasun fisikoak, irabazizko erabilere-tarako, industria-lak ez ditu gaitutuko sestra gaine-ko guztizko mugak, eta garapen-plangintzan ezarri-ko dira.

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

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos industriales no superarán los límites totales sobreramente, 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 2B/ Programadas R2	3.000	11.000	14.000	3.000	17.000
Guztira/ Total	3.000	11.000	14.000	3.000	17.000

* Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko du sestra gaine-ko eraikigarritasuna behe-ko solairuaren eta baimentzen dituen goi-ko solairuen artean nola banatu.

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



4. Eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak.

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

- Tipologia. Eraikuntza lineal irekia eta/edo etxebizitza-dorrea.
- Bizitegi-eraikuntza, estalki inklinatukoa, profil aldakorrekia, Otadui Zuhaztiaren ondoko BS+3tik BS+6raino, Unibertsitatearen aurrean.
- Gutxi gorabeherako antolamendua:

	Bizitegiak.	JJ.EE Hirugarren Sektorea
Lerrokadurak	P.E.O.U.ren arabera	
Hegaleko altuerak	Otadui Zuhaztiaren ondoko 12 m. Mondragoneko Unibertsitatearen ondoko 21 m.	9 m 18 m
Profilak.....	PB+3 Otadui Zuhaztiaren ondoko. PB+6+BC Mondragoneko Unibertsitatearen ondoko	PB+1 PB+2 PB+6 (elementu berezia)

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+3 junto a Otadui Zuhaztia hasta PB+6 frente a la Universidad.
- Ordenación orientativa:

	Residencial.	AA.EE Terciario
Alineaciones...	según P.E.O.U.	
Alturas alero.....	12 m. junto a Otadui Zuhaztia. 21 m. junto a la Universidad de Mondragón.	9 m 18 m
Perfiles.....	PB+3 junto a Otadui Zuhaztia. PB+6+BC junto a la Universidad de Mondragón	PB+1 PB+2 PB+6 (elemento singular)

5. Erabiltzeko 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 ekonomikoaren erabilera, dagozkion erabilaren araudian ezarritako baldintzen arabera.
- Ekipamendu komunitarioaren erabilera, dagozkion erabilaren erregulazioan ezarritako baldintzen arabera.

Erabilerak haztatzeko koefizienteak:

Hala ere, onura eta kargak banatzeko tresnetan, hala badagokio, hirigintza-erabilaren ponderazio-

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.

Coeficientes de ponderación de usos:

Sin perjuicio de su posterior corrección por los instrumentos de distribución de beneficios y cargas que, en su caso se



koefiziente hauek ezartzen dira.

redacten, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de los usos urbanísticos.

6. Hirigintza-antolamendua kudeatzea eta gauzatzea.

Jarduerak:

Jarduketak:

Azalera -33.239 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.

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, salbuespeneko 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.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Superficie -33.239 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.

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.



Urbanizazio-proiektuak egiteko baldintzak:

- II.5 kapituluaren deskribatuak.
- Izapidetzeko epea: HAPNren indarraldia.
- Gauzatze epea: HAPNren 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-14.3 eremuko ingurumen-ebaluazioaren zehaztutakoak.

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

Eremuaren antolamenduan, Oñati ibaiaren 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.

14.2 eremuko ibai-parkearekin lotzeko pasabidea sortzeko 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-aren paisaia-integrazioa azterlan bat idaztea gomendatzen da.

Urbanizazio-proiektuak azterlan hidrauliko bat izango du, kontrolekoa eta lehentasunezko fluxu-lerroei eragin diezaikeena, bai eta dagoen floreraren ingurumen-

Condiciones para la formulación de los proyectos de 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-14.3.

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.

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 creación de la pasarela de conexión con el parque fluvial del ámbito 14.2 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



azterketa espezifiko bat ere, Oñati ibaiaren bi ertzetan proposatuko dena, ibaiertzeko berdeguneen espazio handi bat lortzeko, ibai-parke gisa.

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.

Era berean, ingurumena eta paisaia lehengoratzeko programa bat izango du, jarduketa bakoitzaren berezitasunera egokitua. Programa horrek jarduketa paisaian integratzeko hartu behar diren neurriak jasoko ditu, arreta berezia jarritz jarraitze-urak drainatzeko sare berrian, sektorea hiri-ingurunearekiko integratzean, eremu zolagarriak mugatzean, artifizializatu gabeko eremuak antolamenduan integratzean, lehengoratzean erabiliko diren landare-espezieen deskribapenean.

De la misma manera, contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística, adaptado a la singularidad de cada actuación. Este programa recogerá 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 sector 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.

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

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.

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.

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	1
Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak:	1
Proposatutako etxebizitza berriak:	121
Eremuko etxebizitza kopurua:	121

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.

$$\frac{121 \text{ viv}}{3,3239} = 36,96 \text{ viv/a}$$

3. Bizitegirako lurraren okupazioaren-estandarra

3. Estandar de ocupación del suelo residencial.

$$\frac{3.041 \text{ m}^2(s)}{33.239 \text{ m}^2(s)} = 0,09 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

4. Hirigintza eraikigarritasun estandarra.

4. Estándar de edificabilidad urbanística.

$$\frac{12.144 \text{ m}^2(t)}{29.103 \text{ m}^2(s)} = 0,41 \frac{\text{m}^2(t)}{\text{m}^2(s)}$$

5. Etxebizitzen 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	12.000	120	100

Etxebizitzen kalifikazioa:

Calificación de las viviendas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	7.286	72	99,54
Tasatuak / Tasadas	2.429	25	99,54
Babes Soziala / Protección Social	2.429	25	99,54
Guztira / Total	12.144	122	99,54

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

6. Número de aparcamientos por vivienda
(titularidad privada)

$$\frac{168 \text{ pl}}{120 \text{ viv}} = 1,4 \frac{\text{pl}}{\text{viv}} \geq \frac{12.144 \text{ m}^2(t)}{25} \times 0,35 = 170 \text{ pl.}$$

7. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

7. Número de aparcamientos por vivienda
(titularidad pública).

Bide publikoari atxikitakoak	18	Anejos a viario público.
Jabetza pribatuko lursailetan daudenak	0	Existentes en parcelas privadas.
Soto edo beste solairuetan daudenak	0	Existentes en sótanos u otras plantas.
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:	0	Aparcamientos a sustituir en actuaciones.



Proposatutako aparkaleku berriak:	54	Nuevos aparcamientos propuestos.
Aparkaleku guztira:	72	Total de aparcamientos.

$$\frac{12.144 \text{ m}^2(t)}{25} \times 0,15 = 72 \text{ plazas}$$

Ondoriozko aparkaleku-estandarra: Estándar de aparcamiento resultante.

$$\frac{72 \text{ plazas}}{122 \text{ viv.}} = 0,59 \frac{\text{plz}}{\text{viv}} \left(\frac{12.000 \text{ m}^2(t)}{25} \right) \times 0,15 = 72 \text{ plazas.}$$

8. Berdeguneen eta tokiko espazio libreen zuzkidura-estandarra.

Eremuko espazio libreen eta oinezkoentzako zonen azalera osoa, espaloien azalera kenduta, 4.536 m²-koa da, eta honako estandarra du:

$$\frac{4.536 \text{ m}^2}{29.103 \text{ m}^2} = 0,15 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

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 4.536 m², resultando un estándar del:

9. Berdeguneen eta espazio libre orokorren zuzkidura-estandar

Ibai-parke deiturikoan, espazio libreen eta berdeguneen azalera, guztira, 3.163 m²-koa da, eta

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

La superficie total de espacios libres y zonas verdes, en el denominado "parque fluvial" es de 3.163 m², resultando un estándar del

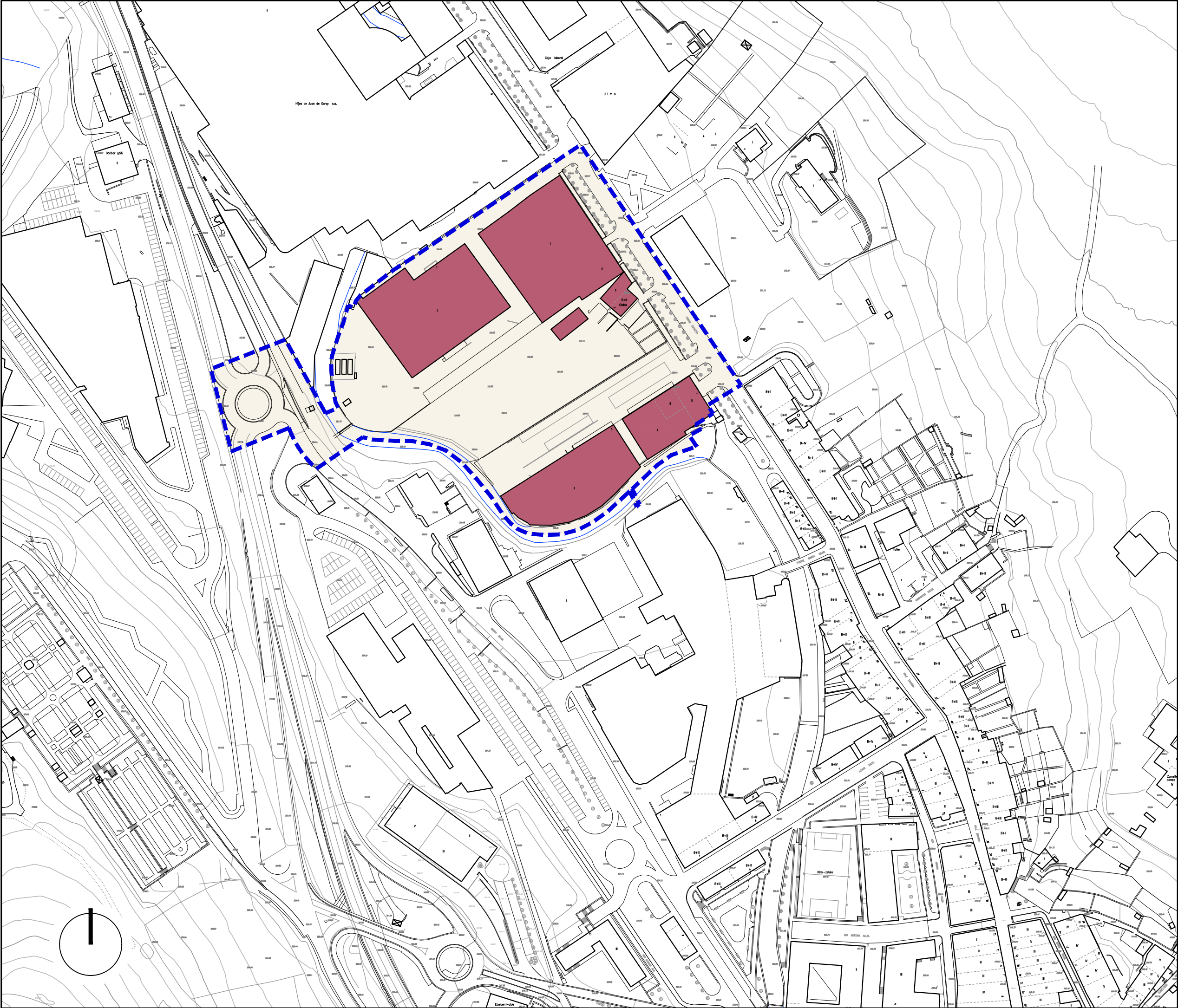
$$\frac{3.163 \text{ m}^2(s)}{29.103 \text{ m}^2(s)} = 0,10 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

10. Katalogatutako eraikinen babesa.

Eremuan ez dago katalogatutako eraikinik.

10. Protección de los edificios catalogados.

No existen edificios catalogados en el Área.



- 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

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

ZUHAIZTIA "MISTOA"

Hirigintza
gunea **HG 14.3** Área
urbanística

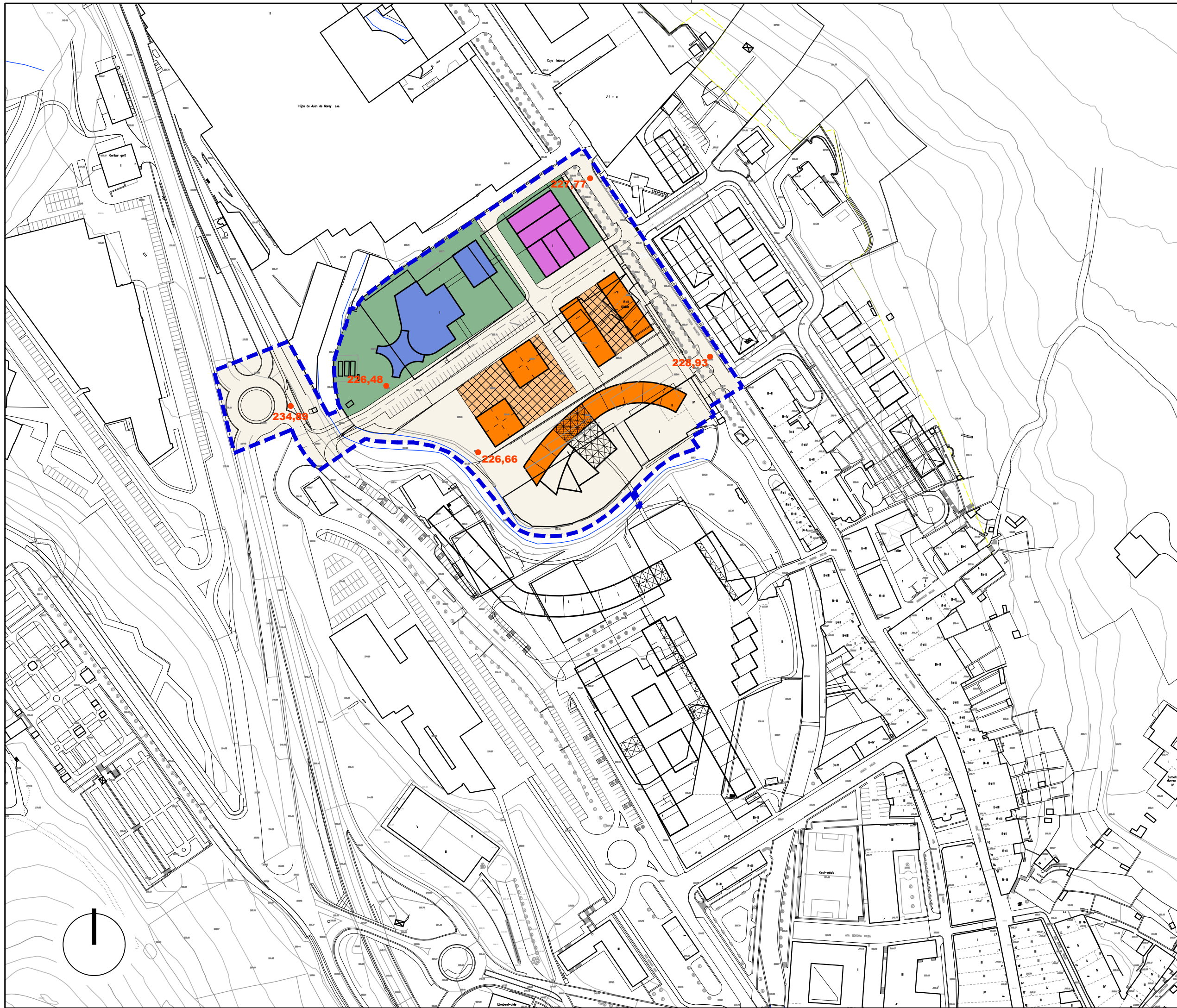
Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala 1/2000 Escala

araudi

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegiak (1B)

Bizitegi intentsiboa (2B)

Garapen Txikiak Bizitegiak (3B)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartua (1JE)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2JE)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3JE)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela

Ez urbanizagarria

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Residencial Casco antiguo (R1)

Residencial intensivo (R2)

Residencial de Bajo Desarrollo (R3)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Parcela adscrita No edificable

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Suelo no urbanizable

Suelo de Uso y Dominio Público

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Jabari pribatua eta zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

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

Edificable en P. Baja

Dominio privado y servidumbre de uso público en superficie

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

Derrigorrezko lerrokadura

Gehieneko lerrokadura

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Alineacion obligatoria

Alineacion máxima

COTAS

PRINCIPALES RASANTES

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

ESPARRUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del ÁMBITO

ONATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Hirigintza araudi partikularra

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ONATI

Normativa urbanística particular

ZUHAIZTIA "MISTOA"

Hirigintza gunea

HG 14.3

Área urbanística

Orri Grafikoa

2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

Eskala 1/2000

Escala



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELS0)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSS0)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Bidegorria

Vía ciclista

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Jabari pribatua Zortasun publikoa lur-azalean

Dominio privado y servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Derrigorrezko lerrokadura

Alineacion obligatoria

Gehieneko lerrokadura

Alineacion máxima

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA
ERLIGIOSOA
HEZKUNTZARAKO
KULTURAKO
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO
AZPIGUTURA ETA ZERBITZUAK
ZEHATZU GABEKOA
ESKUALDEKOA
HILERRIA
AISIALDIA ESPAZIO LIBREETAN

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
E-1 DEPORTIVO
E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO
E-3 RELIGIOSO
E-4 EDUCATIVO
E-5 CULTURAL
E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL
E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
E-8 POR DETERMINAR
E-9 COMERCIAL
E-10 CEMENTERIO
E-11 ESPARCIMIENTO AL AIRE LIBRE

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

ESPARRUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO



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

ZUHAIZTIA "MISTOA"

Hirigintza gunea

HG 14.3

Área urbanística

Orri Grafikoa

3

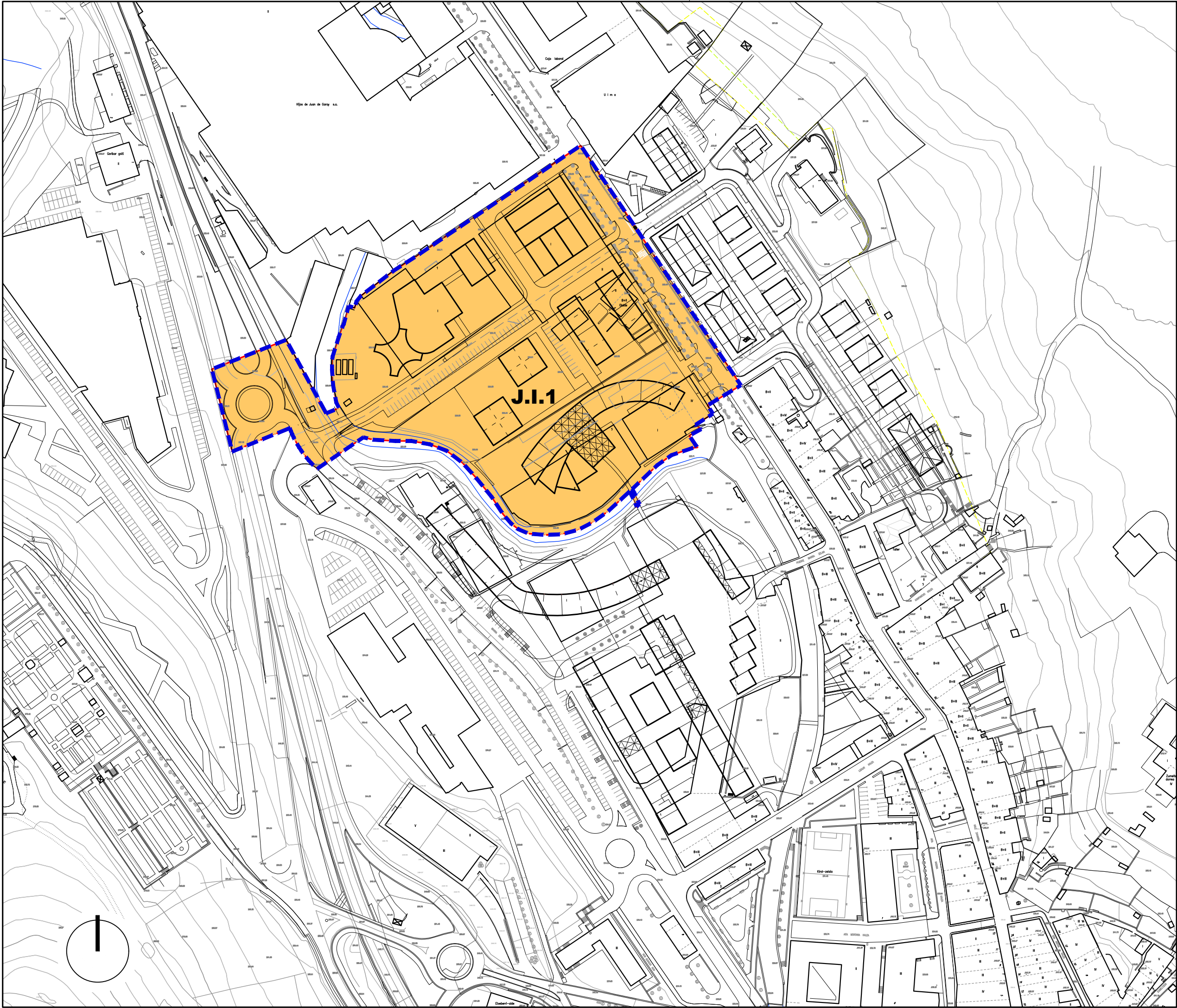
Hoja Gráfica

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 Hirir-Lurzoruaren Gainerakoa | | Resto del suelo Urbano Consolidado |

ESPARRUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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



ZUHAIZTIA "MISTOA"
Hirigintza gunea **HG 14.3** Área urbanística
Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica