



EREMUAREN IZENA: H.G.24.ZUBILLAGA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A.U.24.ZUBILLAGA
Azalera guztira: 44.613 m ²	Superficie total: 44.613 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: 24-Zubillaga H.G, oro har, aurreko plangintza orokorreko I.45 «Zubillaga» eremuari dagokio, eta eremu homogeneo batean Oñatiko hirigunetik mendebaldera dagoen bizitegi-eremu nagusi bat integratzen du. Eremu horretan, lurzuaren hegoaldeko sailkapena birmugatu da, Arearen azalera murriztuz eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuz ibaitik gertu dauden baratzeak, Lurzoruaren Legearen 11. artikuluan ezarritako irizpideen arabera. Era berean, iparraldeko muga apur bat doitu da perimetroko lurzoru urbanizatuta.	Correspondencia y descripción: El A.U.24 –“Zubillaga” se corresponde, en términos generales, al ámbito I.45“Zubillaga” del anterior planeamiento general integrando en un área homogénea un ámbito predominantemente residencial situado al oeste del núcleo urbano de Oñati, en el que se ha redelimitado la clasificación del suelo al sur, reduciendo la superficie del Área, y clasificándose como suelo no urbanizable las huertas cercanas al río, según los criterios establecidos en el artículo 11 de la Ley del Suelo. Así mismo, se ha reajustado ligeramente el límite norte al suelo urbanizado perimetral.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Auzoaren beste muturrean dauden ekipamenduekin lotura zuzena duten espaloiak eta bidegorriak sortzeko banaketa, konexio eta kontzentrazioko bizitegi-eremu berri bat sortzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Creación de un nuevo ámbito residencial de reparto , conexión y concentración para generar aceras y bidegorris de conexión directa con los equipamientos existentes al otro extremo del barrio.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, H.G.24 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Bizitegi-antolamendu berrian, ibaiaren ezkeraldea berreskuratzea. Hauek dira eremuko ingurumen-baldintzatzaileak: Arrisku naturalei eta klima-alaketari buruzkoak – Urpean gera daitezkeen eremuak (500, 100 eta 10 urteko errepikatze-denbora) eta Oñati ibaiaren lehentasunezko fluxu-eremua – Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, 20059-00012, 20059-00011 (jarduera-proposamenaren eraginpean daudenak), 20059-00009, 20059-00008, 20059-00010 kodeekin. Azpiegitura berde/urdirari buruzkoak – Oñati ibaiaren ibilgua.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A.U.24 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. En la nueva ordenación residencial, recuperación de la margen izquierda del río. Los condicionantes ambientales del ámbito son los siguientes: Relativos a riesgos naturales y cambio climático - o Áreas Inundables (500, 100 y 10 años de periodo de retorno) y Zona de Flujo preferente del río Oñati - o Suelos potencialmente contaminados con códigos 20059-00012, 20059-00011 (afectados por la propuesta de actuación), 20059-00009, 20059-00008, 20059-00010 Relativos a la infraestructura verde/azul - o Cauce del río Oñati.



- Batasunaren intereseko habitata: sega-belardi atlantikoak, larratu gabeak (6510).

Ondareari eta paisaiari buruzkoak

- Euskal Trenbidea Kultura Ondasun izendatzeko proposamenean sartuta daude:

- o Zubillagako zubia.
- o Zubillagako pasabidea.
- Ustezko arkeologia-eremua.
- o Zubillaga Azpikua baserria.
- o San Pedro tenplua.
- Babesteko elementu interesgarriak.
- o Lazkanokoa baserria.
- o Errenterikoa baserria.
- o Zubillagako frontoia.

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:

- Antolamendu eta erregulazio xehatuan: mugikortasun ez-motorizatua sustatzea, lurren oreka, elementu naturalen integrazioa, hondakinak tratatzeko espazioak aurreikustea, euri-ura berreskuratzea, etab.
- Zubillagako zubia eremu horretako jarduketan eraginpean egon liteke. Nolanahi ere, Kulturako sailburuordearen 2022ko azaroaren 7ko EBAZPENEAN ezarritakoa bete beharko da. Ebazpen horren bidez, hasiera ematen zaio Euskal Autonomia Erkidegotik igarotzen den Euskal Autonomia Erkidegoko trenbidea, monumentu-multzo kategoriarekin, babes bereziko kultura-ondasun deklaratzeko espedienteari, eta espedientea jendaurrean jartzen da eta interesdunei entzunaldia ematen zaie (2022/11/14ko EHAA).
- HAPBtik eratorritako obra-proiektuetarako paisaia-integratioko azterlan bat egitea gomendatzen da, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-antolamenduan paisaia babestu, kudeatu eta antolatzearen gaineko ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuaren 7. Artikuluan ezarritakoaren arabera, eta paisaiaren aldagaia eremuaren antolamenduan txertatzea.
- HAPBrekin batera, bizitegi-garapen berriaren eragin akustikoari buruzko azterlan bat egingo da.

- o Hábitat de interés comunitario: Prados de siega atlánticos, no pastoreados (6510).

Relativos al patrimonio y paisaje.

- o Incluidos en la propuesta de declaración del Ferrocarril Vasco- Navarro como Bien Cultural:

- o Puente de Zubillaga.
- o Paso de Zubillaga.
- o Zona de presunción arqueológica.
- o Caserío Zubillaga Azpikua.
- o Templo de San Pedro.
- o Elementos de interés para su protección.
- o Caserío Lazkanokoa.
- o Caserío Errenterikoa.
- o Frontón de Zubillaga.

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:

- 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.
- El Puente de Zubillaga se podría ver afectado por las actuaciones en el ámbito. En todo caso se estará a lo determinado en la RESOLUCIÓN de 7 de noviembre de 2022, del Viceconsejero de Cultura, por la que se incoa y se somete a información pública y audiencia a las personas interesadas el expediente para la declaración de Bien Cultural de Protección Especial, con la categoría de Conjunto Monumental, a favor del Ferrocarril Vasco-Navarro a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 14/11/2022)
- Se recomienda la realización de un Estudio de integración paisajística para los proyectos de obras derivados del PEOU, según lo determinado en el artículo 7 del Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el que integre la variable paisajística en la ordenación del ámbito.
- Se realizará junto con el PEOU un estudio de afección acústica del nuevo desarrollo residencial.



- 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.
- Oñatiko ibaiaren ezkerreko ertza berroneratzea planteatuko da. Horretarako, ibai-ekosistemaren babes handiena bermatu beharko da, eta bioingeniaritzako teknikak aplikatu beharko dira obraren ingurumen-integraziorako. Lehenetsuna emango zaio ibai-habitataren gaineko eraginak minimizatzeari, eta ibaiaren flora eta paisaia indartuko dira, antolamenduaren elementu egituratzaile gisa.
- 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 planteará la regeneración de la margen izquierda del río del Oñati la cual deberá 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.

Eremuko jarduketei ekitean eta izan daitezkeen ingurumen-eraginak minimizatzean, kontuan hartu beharko dira eremu horren ingurumen-azterketa estrategikoan (A.U-24) aztertutako inpaktu potentzialak.

Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A.U-24) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Helburuak:

- Guztiz finkatutako eremua daeta oinezkoentzako lotuneak sortzea auzoan, egungo errepedearen espaloiaaren alternatiba gisa.

3. Objetivos:

- Ámbito completamente consolidado y generación de conexión peatonal longitudinal en el barrio como alternativa a la acera de la carretera.



II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzoria: 44.613 m²

2. Kalifikazio orokorra:

(2B) (3B) Bizitegirako gunea,
Komunikaziorako bide-sarearen (SO),
Ibai ibilguak (SO),
Sistema Orokorra (SO),

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano: 44.613 m²

2. Calificación global:

39.270 m² Zona residencial (R2)(R3)
3.594 m² Sistema General de comunicación viaria,
1.332 m² Cauces fluviales (SG),
417 m² Sistema General(SG),

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

Lurra kontsolidatua

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

A.I.24.1 jarduketa integratua

Antolamendu xehatua Hiri-Antolamenduko Plan Berezi baten bidez egingo da.

3. Desarrollo y programación del suelo.

Suelo consolidado

Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada. Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

Actuación integrada A.I.24.1

La ordenación pormenorizada se realizará a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: Egungo hirigintza eraikigarritasuna uztartzea.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: Consolidación de la edificabilidad urbanística actual.

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JEE	
Lehendik gauzatutakoa	23.738	9.916	C	C	C	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	1.500	800	O	O	O	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	25.238	10.716	C	C	C	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: Egungo hirigintza eraikigarritasuna uztartzea.

Bajo rasante*: Consolidación de la edificabilidad urbanística actual.

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte.

* De acuerdo a lo expresado en este mismo apartado, la edificabilidad urbanística bajo rasante podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano.

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan. (Ordezkapenen kasuan).

Jarduketa isolatu bakoitzaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerekin eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas. (en el supuesto de sustitución).

La edificabilidad urbanística sobre rasante de cada una de las actuaciones aisladas queda limitada según los usos y actual superficie construida de cada edificio.



Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerarako (ibilgailuen aparka-lekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzatiaren azalerara mugatuta.

Bajo rasante, la edificabilidad urbanística podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano, para uso de garaje (aparcamiento de vehículos) y usos auxiliares de vivienda y de las actividades económicas autorizadas y limitada a la superficie de parcela.

Ordezkapenak gauzatutakoa baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa egikaritzea badakar kudeaketarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan definitutako zuzkidura-jarduketatzat hartuko da.

En el supuesto de que la sustitución conlleve ejecutar una edificabilidad urbanística superior a la materializada, para la gestión, se considerará como una actuación de dotación definida en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y urbanismo.

Hirigintza-eraikigarritasuna jarduketa programatuan.
III.4. atalean zehazten da.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones programadas. Se especifica en el apartado III.4.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara konektatuko dira.

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera gauzatutako hiri-lurzoruan aurreikusitako jarduketa integratuan, honako estandar honen arabera:

Etxebizitza Librea (HE): % 60
Etxebizitza tasatua (LPB): % 20
Babes sozialeko etxebizitza (BOE): % 20

En la Actuación Integrada prevista en suelo urbano en ejecución efectuada de acuerdo a la Ley 2/2006 de 30 de junio, con arreglo al siguiente estándar:

Vivienda Libre (VL): 60%
Vivienda Tasada (VPT): 20%
Vivienda Protección Social (VPO): 20%



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 44.613 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzoruko pribatuak- ezarritakora egokituko dira. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 44.613 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 – estructura urbana- y 3 –parcelas privadas-. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	303	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	507	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela (SL)	537	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo (SL)
Tokiko espazio libreak	3.808	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	1.332	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.721	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Bide Sarea (TS)	3.522	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Bidegorria (SO)	873	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Bidegorri
Aparkalekuak	191	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	2.882	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (2B)	1.501	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R2)
Garapen txikiko bizitegirako (3B)	7.237	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	19.199	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	44.613	Total		

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

Las condiciones de zonificación pormenorizada de los equipamientos colectivos son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E1 Kiroletako ekipamendua	422	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Equipamiento deportivo
E2. Erligiozko	447	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Equipamiento religioso
E4. Eskolako ekipamendua	330	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Equipamiento escolar
Guztira	1.199	Total		

Ekipamendu guztiak ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita daude.

Todos los equipamientos quedan adscritos al sistema general (SG) de equipamientos colectivos.

I.J.24.1 Jarduera Integratua

Actuación Integrada A.I.24.1.

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Tokiko espazio libreak (TS)	1.881	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales (SL)
Bide-Sarea (TS)	390	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	153	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	777	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (2B)	413	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R2)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	432	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	4.046	Total		



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

Aprobetxamenduzko erabileren partzelek edo azpizonek egun dituen eraikigarritasun fisikoa mantenduko dute.

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

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

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

I.J.24.1. Jarduera Integratua (3.976 m²ko azalera)
Lerrokadurak,, orientazio gisa, sestrak, profilak eta altuerak 2,3 eta 4 orri grafikoen emaitza dira, plangintza xehatuak hau da, Plan bereziak behin betiko ezartzen duenari kalterik egin gabe, 1.500 m²-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunean oinarrituta (t) eta 800 m²ko sestra azpiko. Eraikigarritasun urbanistikoa: 0,4 m² (t)/m² (s).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Lehendik dauden eraikinen gaur egungo erabilerei eutsiko zaie, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Erabileren haztaperen koefizienteak:

Gero, onurak eta kargak banatzeko tresnetan zuzentzeko aukera baldintzatu gabe, eta hala badagokio, hirigintza-araudi orokorrean hirigintza-erabileren haztaperen-koefizienteak ezartzen dira.

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

Partzelatzeko araubidea: Egungoa, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietara dela.

A.I.24.1. Jarduera Integratua.

Ituntze- Sistema .

Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa.

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

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, mantendrán la edificabilidad existente.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

Actuación Integrada A.I.24.1. (Superficie: 3.976 m²)

Las alineaciones, rasantes, perfiles y alturas a modo orientativo son las resultantes de las hojas gráficas 2,3, y 4 sin perjuicio de lo que establezca de manera definitiva el planeamiento pormenorizado es decir, el Plan Especial en base a una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1.500 m² (t) sobre rasante y 800 m² (t) bajo rasante. Edificabilidad urbanística: 0,4 m² (t)/m² (s).

5. Condiciones particulares de uso

Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondientes.

Coefficientes de ponderación de usos:

Sin perjuicio de su posterior corrección por los instrumentos de distribución de beneficios y cargas que, en su caso se redacten, se establecen los coeficientes de ponderación de los usos urbanísticos en la normativa urbanística general.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la de actuación propia de los propietarios, privados o públicos, del suelo.

Condiciones de gestión: Cada parcela actual se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea el mantenimiento o la rehabilitación del edificio existente.

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

A.I.24.1. Actuación Integrada.

Sistema de Concertación.

Plan Especial de Ordenación Urbana.

Programa de Actuación Urbanizadora.



Hasierako onespenerako agiria.

Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA **NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**

Urbanizazio Proiektua.
Birpartzelazio Proiektua.

Proyecto de Urbanización.
Proyecto de Reparcelación.

Eremuaren jabeek doan lagako dizkiote Udalari indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako lurzoru eta eraikuntza-aprobetxamenduak.

Los propietarios del ámbito cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios establecidos en la legislación urbanística vigente.

Jarduketa integratu honen egikaritzeari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak ezarritakoak eta eremuaren antolamendua egikaritzeko beharrezkoak diren guztiak, garapen-eremuaren mugen barruan zein kanpoan (besteak beste, 7/2015 Dekretuaren 18.1.c) artikuluan ezarritakoak), betiere jarduketa integratuaren eremuari atxikitzen bazaizkio.

Tendrán la consideración de cargas urbanísticas imputables a la ejecución de esta Actuación Integrada las impuestas por la legislación urbanística y todas aquellas necesarias para la ejecución de la ordenación del área, tanto dentro como fuera de los límites del ámbito de desarrollo (entre otras, las establecidas en el artículo 18.1.c) del Decreto 7/2015), siempre y cuando, siempre que se adscriban al ámbito de Actuación Integrada.

Karga eta betebeharrak horiek guztiak, bai eta eremuari legez egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Urbanizatze jarduketa-programa eta birpartzelazio-proiektua.

Todas estas cargas y obligaciones, así como otras que legalmente son atribuibles al ámbito, quedarán recogidas en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación.

7. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

7. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

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

Etxebizitza libre (LE)..... 900 m² (t) % 60
Etxebizitza babestu tasatua (LPB): 300 m² (t) % 20
Etxebizitza babestu ofiziala (BOE): 300 m² (t) % 20

Vivienda Libre (VL)..... 900 m² (t) 60%
Vivienda Protegida Tasada (VPT)... 300 m² (t) 20%
Vivienda Protegida Oficial (VPO)... 300 m² (t) 20%

HAPBk eta garatzen diren eraikin berrietarako proiektuak ingurumen-azterketa estrategikoaren 6. apartatuan adierazten diren neurri zuzentzaile orokorrak ezarriko dituzte, bereziki argiztapenaren efizientziari eta kalitate-bermea eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten materialak eta produktuak erabiltzeko buruzkoak, bai eta soinu-ingurumena babestera eta hiri-paisaia babestera bideratutakoak ere.

El PEOU y el proyecto para las nuevas edificaciones que se desarrolle establecerán las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en el apartado 6. del Estudio Ambiental Estratégico en especial las que hace referencia a la eficiencia de la iluminación y a la utilización de materiales y productos que tengan garantía de calidad y certificaciones medioambientales, así como las destinadas a la protección del medio ambiente sonoro, y la protección del paisaje urbano.

Urbanizazio-proiektuak ingurumen-azterketa estrategikoaren 6 atalean adierazten diren neurri zuzentzaile orokorrak ezarriko ditu, bereziki ibai-ibilguak babesteko eta intereseko landaredia eta konektagarritasun ekologikoa babesteko neurriei dagozkienak.

El proyecto de urbanización establecerá las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico, en especial las que hace referencia a las medidas para protección de cauces fluviales y las de protección de la vegetación de interés y la conectividad ecológica.

Ibilgutik hurbil egiten diren obrek ez dute eraginik izango. Obra-fasean, ibilgura lurrik isurtzea saihestuko da, neurri egokiak hartuko dira eta uren kalitatearen jarraipena egingo da obrak irauten duen

Las obras próximas al cauce deberán evitar su afección. Se evitarán derrames de tierra al cauce en fase de obras, se tomarán medidas adecuadas y se realizará un seguimiento



bitartean.

de la calidad de las aguas durante todo el periodo de obras.

Naturan oinarritutako soluzioak aplikatzea bultzatuko da ingurune berriaren diseinuari eta urbanizazioari aurre egiterakoan.

Se favorecerá la aplicación de Soluciones Basadas en la Naturaleza a la hora de afrontar el diseño y urbanización del nuevo entorno.

Ingurumenean izan ditzakeen gainerako eraginei dagokienez, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak eta, zehazkiago, HG24 eremuaren ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área AU24.

8. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ez da, aldez aurretik, eremu horretarako inolako neurri zehatzik planteatzen, ez baita haren gaineko garapen-jarduerarik proposatzen. Jardun Integratuko berdeguneen lagapen-eremuan, ibaiaren ezker aldeko ingurumena lehengoratzear gain.

8. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

No se plantean, a priori, ningún tipo de medidas para este ámbito al no presentarse actuaciones, más allá de la recuperación ambiental de la margen izquierda del río en la zona de cesión de zonas verdes en la Actuación Integrada.

9. 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.

9. 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.

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:	107
Jarduketan ordezteko etxebizitzak:	0
Proposatutako etxebizitza berriak:	20
Eremuko etxebizitza kopurua:	127

2. Eremuko dentsitatea

$$\frac{127 \text{ viv.}}{4,4613 \text{ Has}} = 28,50 \text{ viv./Ha}$$

3. Bizitegitarako luraren okupazioaren-estandarra.

$$\frac{8.738 \text{ m}^2 (s)}{44.613 \text{ m}^2 (s)} = 0,19 \frac{\text{m}^2 (t)}{\text{m}^2 (s)}$$

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

Existentes en zonas residenciales.
Viviendas a sustituir en actuaciones.
Viviendas nuevas propuestas.
Total de viviendas en el Área.

2. Densidad del ámbito.

3. Estándar de ocupación de suelo residencial.



4. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

4. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{25.238 \text{ m}^2 (t)}{40.238 \text{ m}^2 (s)} = 0,62 \frac{\text{m}^2 (t)}{\text{m}^2 (s)}$$

5. Etxebizitzaren batez besteko neurria

5. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (3B)

Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	12.947	107	151
Programatuak/Programadas	1.500	20	75
			113,75

Adierazitzeko etxebizitzaren kopurua orientagarria da; beraz, idazten diren bai birgaitze eta bai exekuzioko berriko proiektuetan ere zehaztu beharko da.

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

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria, araudi orokorraren 56 artikulua agindutako baino gutxiago ez da izango.

A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

6. Jabetza pribatuko lursailen aparkaleku-plaza kopurua.

6. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

Bizitegitarako gunetan daudenak: 50
Ondoriozko aparkaleku-estandarra: 0,46 pl/viv

Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

7. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

7. Número de aparcamientos por vivienda.

Area honetan bide publikoari atxikitako 26 aparkaleku daudela kalkulatu da; beraz, etxebizitzaren bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da: 0,24 plaza/etxebizitzako.

Se estima que existe en el Área un total de 26 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en: 0,24 plazas/vivienda.

8. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

8. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales.

Eremuaren espazio libre eta oinezkoentzako gunen azalera, espaloien azalera izan ezik, 3.807 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: 9,46% y 29,97 m² (s)/etxeb.

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 3.807 m², resultando un estándar del: 9,46% y 29,97 m² (s)/viv.

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

Con respecto a la superficie total del Área, excluidos los sistemas generales.

9. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

9. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Aterperako erabilpen publikoko 0 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

Se ordena en el Área un total de 0 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

10. Katalogatutako eraikinen babesa.

10. Protección de los edificios catalogados.

10.1. Babesteko proposatutako elementuak.

10.1. Elementos propuestos para ser protegidos.

- Zubillaga Azpikoa baserria.
- San Pedro Baseliza.

- Caserío Zubillaga Azpikoa.
- Ermita San Pedro.

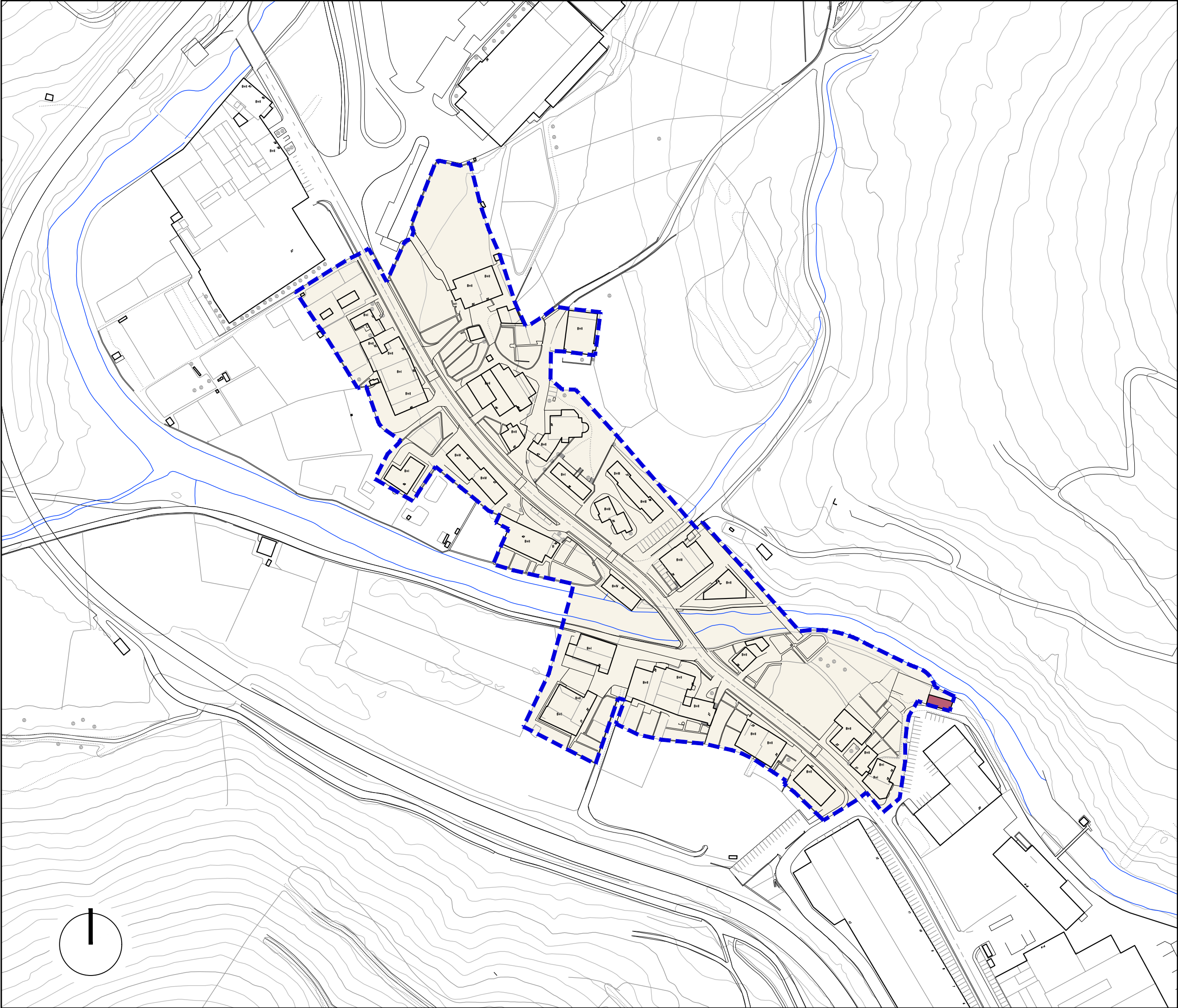


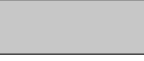
10.2. Tokiko mailan babesteko proposatutako elementuak.

- Errementarikoa baserria.
- Lazkanokoa baserria.
- Anglo-Vasco-Navarro Trenbideko zubia (Zubillaga auzoa).
- Zubillagako San Pedro zubia.

10.2. Elementos propuestos para ser protegidos a nivel local.

- Caserío Errementarikoa.
- Caserío Lazkanokoa .
- Puente ferrocarril Anglo-Vasco-Navarro (Zubillaga auzoa).
- Puente de San Pedro de Zubillaga.



- Hirigintza-Arean ala Sektorean jasotako azalera. URBANIZAGARRIA  Superficie incluida en el Área Urbanística o Sector. URBANIZABLE
- Plangintzaren Kontrakook  Disconformes con el Planeamiento
- Antolamendutik Kanpo  Fuera de Ordenación
- Hirigintza-Arean ala Sektorean jasotako azalera. EZ URBANIZAGARRIA  Superficie incluida en el Área Urbanística o Sector. NO URBANIZABLE

ESPARRUAREN MUGAKETA  DELIMITACION del AMBITO



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

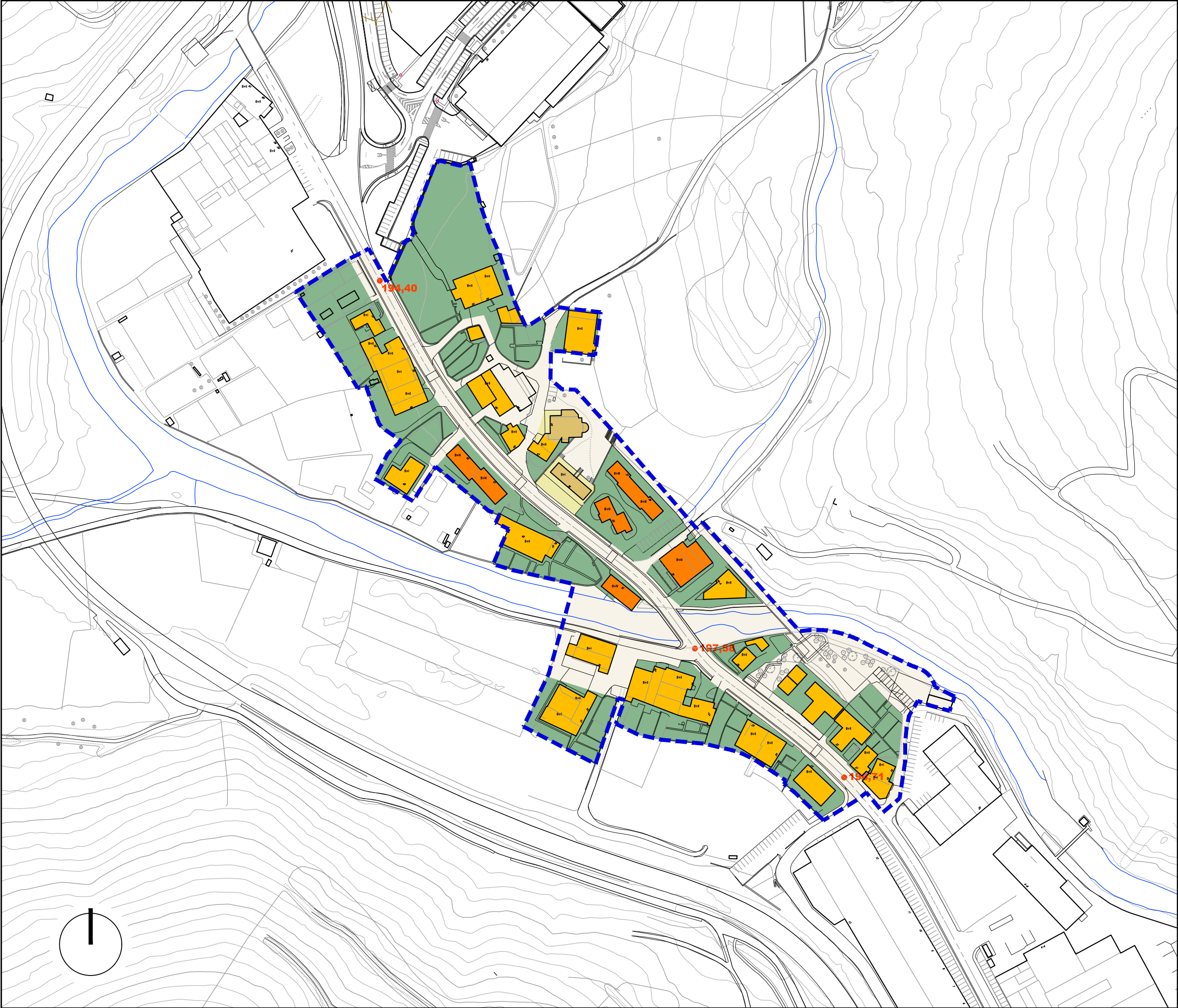


ZUBILLAGA BIZITEGI EREMUA

Hirigintza gunea **HG 24** Área urbanística
Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala 1/2000 Escala
 



Alde Zaharreko Bizitegiako (1B)	Residencial Casco antiguo (R1)
Bizitegi intentsiboa (2B)	Residencial intensivo (R2)
Garapen Txikiko Bizitegiako (3B)	Residencial de Bajo Desarrollo (R3)
Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1JE)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2JE)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3JE)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Atxikitako Partzela Ez eraikigarria	Parcela adscrita No edificable
Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina	Edificio de Equipamiento Colectivo Privado
Ekipamendu Kolektiboaren 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



ZUBILLAGA BIZITEGI EREMUA

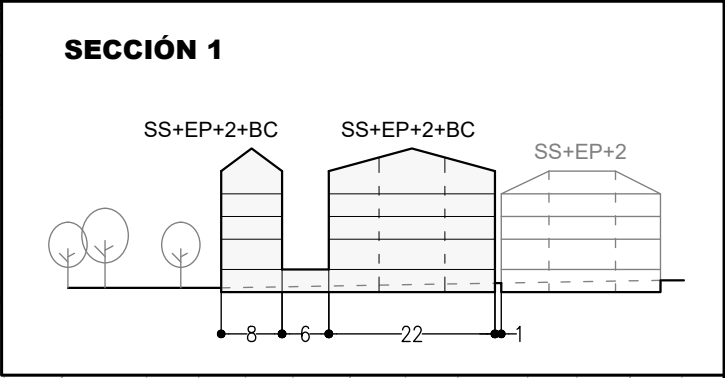
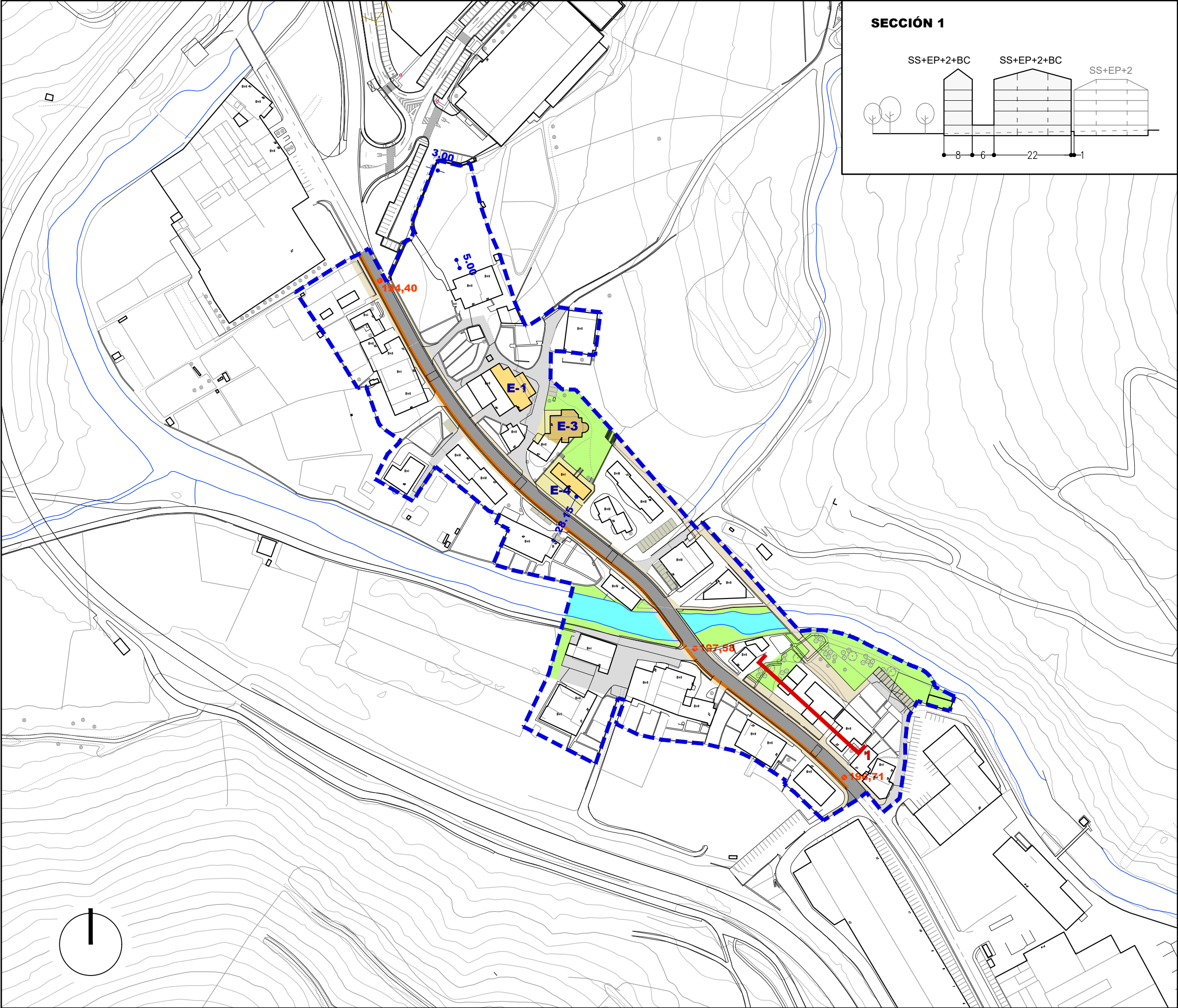
Hirigintza gunea **HG 24** Área urbanística

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

Eskala 1/2000 Escala



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri (ISO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)	Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Bidegorria	Vía ciclista
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak	Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea	Red Viaria Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta 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 — Alineación obligatoria

Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
KIROLARAKO	E-1 DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERLIGIOSOA	E-3 RELIGIOSO
HEZKUNTZARAKO	E-4 EDUCATIVO
KULTURAKO	E-5 CULTURAL
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO	E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK	E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ZEHAZTU GABEKOAK	E-8 POR DETERMINAR
ESKUALDEKOA	E-9 COMARCAL
HILERRIA	E-10 CEMENTERIO
AISIALDIA ESPAZIO LIBREETAN	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**

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

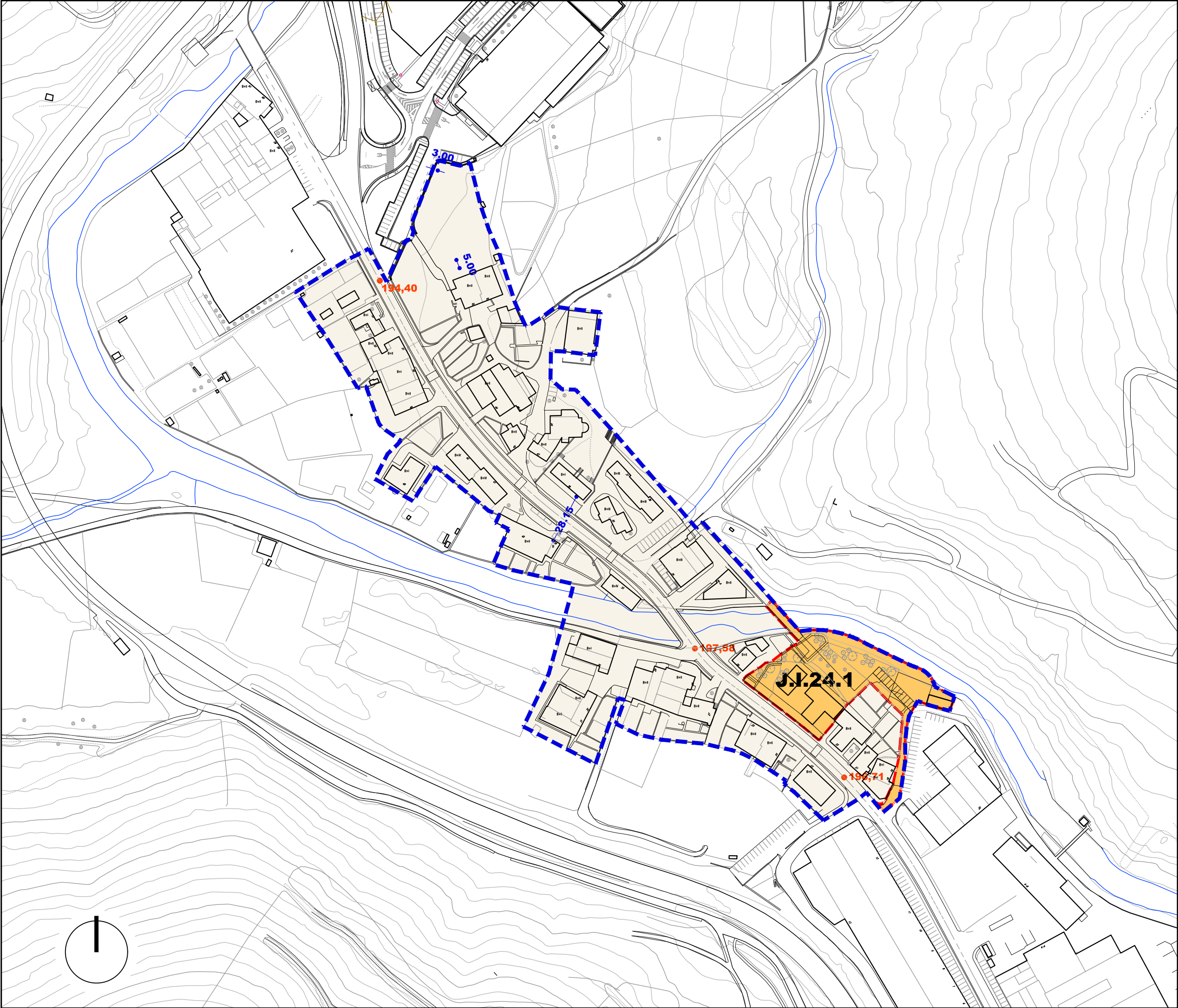
ZUBILLAGA BIZITEGI EREMUA

Hirigintza gunea **HG 24** 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



ZUBILLAGA BIZITEGI EREMUA

Hirigintza gunea	HG 24	Área urbanística
Orri Grafikoa	4	Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA