



EREMUAREN IZENA:	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:
H.G.7. HIRIGUNE HISTORIKOA Hirigintza Area	Área Urbanística A.U.7. CASCO HISTORICO.

Azalera guztira: 213.283 m²

Hurbiltze irizpideak:

Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.

Korrespondentzia eta deskripzioa:

H.G.7, "Aldezaharra" oro har, bat dator aurreko plangintza orokorraren izen bereko eremuarekin, eta eremu bakarrean biltzen ditu I.5 eremuak. Bidaurreta (I.10) Mendiko kalea (I.11) Portu kalea (I.12) Bakardeko Ama kalea (I.13) Santa Marina (I.14) Patruetakale (I.28) Azkarraga (I.29), Kalebarria (I.30) Enparantza (I.30), San Juan (I.33). «Kalezaharra»

Superficie total: 213.283 m²

Criterios de aproximación:

Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.

Correspondencia y descripción:

El A.U.7 "Aldezaharra" se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, agrupando en un único ámbito los ámbitos de I.5. "Bidaurreta" I.10 "Mendiko kalea" I.11 "Portu kalea" I.12 "Bakardeko Ama kalea" I.13. "Santa Marina" I.14 "Patruetakale" I.28 "Azkarraga", I.29 "Kalebarria", I.30 "Enparantza", I.32 "San Juan", I.33. "Kalezaharra"

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
--	--

1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak:

- Lehendik dauden eraikin gehienak finkatzea, gaur egun dituzten ezaugarriak aldatu gabe.
- 157/2012 Dekretua uztailaren 24aren arabera, Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren Birgaitze Integratuko Eremuan ezarritako antolamenduari eustea.
- Lehendik dauden partzelak eta ekipamendu-erakinak finkatzea.
- Espazio libreen, bizikletentzako bide-sarearen eta oinezkoentzako ibilbideen zuzkidurak sendotzea eta hobetzea.
- Ibaiaren erriberaren pasalekuen erabilera edo jabari publikoa berreskuratzea eta haien egokitzapen naturala eta paisajistikoa.
- Ekainaren 28ko, 80/2022 Dekretura egokitzeko behar diren jarduketak isolatuak eta zuzkidurakoak ezartzea.

2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak:

Finkaturiko kokalekuen eremua denez, eta lehendik dauden eraikinak mantentzera eta birgaitzera bideratutako jarduketak ikusita, H.G.7 eremuan ez dira kontuan hartu beharreko ingurumen-faktore sentikorrak ikusten, eremuaren hegoaldeko ertzetik igarotzen den ibaiaren ingurumen-berreskurapena izan ezik, aplikatzekoak diren baldintzatzaile gainjarrietatik eratorritakoak izan ezik.

1. Criterios urbanísticos a considerar:

- Consolidación de la mayor parte de las edificaciones existentes con sus actuales características.
- Mantener la ordenación establecida en el Área de Rehabilitación Integrada del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, según el Decreto 157/2012 de 24 de julio.
- Consolidación de las parcelas y edificios de equipamientos existentes.
- Consolidación y mejora de las dotaciones de espacios libres, red viaria ciclista e itinerarios peatonales.
- Recuperación al uso y dominio público de los paseos de ribera del río y su adecuación natural y paisajística.
- Establecimiento de las actuaciones aisladas y de dotación para adecuaciones al Decreto 80/2022 de 28 de junio.

2. Criterios medioambientales a considerar:

Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas al mantenimiento y rehabilitación de los edificios existentes, no se observan en el Área A.U.7 factores ambientales sensibles a excepción de la recuperación ambiental del río a su paso por el borde sur del Área que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de



aplicación.

Oñatiko hirigune historikoaren Plan Berezian egin daitezkeen birgaitzeen eta jarduketan kasuan, honako ingurumen-baldintza hauek hartu beharko dira kontuan:

Arrisku naturalei eta klima-alaketari buruzkoak

- o Urak har ditzakeen eremuak eta Oñati-Olaran ibaiaren lehentasunezko fluxu-eremua.
- o % 30etik gorako maldak dituzten eremu higagarriak (eremuko lurzoru urbanizaezineko eremuetan)
- o Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak: 20059-00062, 20059-00057, 20059-00050, 20059-00051, 20059-00047, 20059-00046, 20059-00045 kodedun partzelak.

Ondareari eta paisaiari buruzkoak.

- o Oñatiko Hirigune Historikoaren Monumentu Multzoa babesteko ingurunea.

Oñati ibaiaren ertzak hobetzeari dagokionez, ertzetako ingurumena leheneratu beharko da, eta ibai-ibilguak eta hari lotutako landaredi autoktonoa lotzeko funtzioa berreskuratzeko eta sustatzeko neurriak hartu beharko dira, espezieen fluxuaren lurralde-iragazkortasuna erraztuz.

3. Helburuak:

- Olaran Ibaiako basterrak berriro urbanizatzea.
- Katalogatutako eraikinak babestea.
- Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia berrikustea eta eguneratzea, duela 30 urte baino gehiagotik indarrean dagoena.

En el caso de la posibles rehabilitaciones y actuaciones del Plan Especial del casco histórico de Oñati deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionantes ambientales:

Relativos a riesgos naturales y cambio climático

- o Áreas Inundables y Zona de Flujo preferente del río Oñati-Olaran
- o Áreas erosionables con pendientes superiores al 30% (en los ámbitos de SNU del área)
- o Suelos potencialmente contaminados, parcelas con código: 20059-00062, 20059-00057, 20059-00050, 20059-00051, 20059-00047, 20059-00046, 20059-00045.

Relativos al patrimonio y paisaje.

- o Entorno de protección del Conjunto monumental Casco histórico de Oñati.

En relación a la mejora de los márgenes del río Oñati se deberá incorporar la restauración ambiental de los márgenes, adoptándose medidas recuperación y fomento de la función conectora de los cauces fluviales y de la vegetación autóctona ligada a él, favoreciendo la permeabilidad territorial al flujo de las especies.

3. Objetivos:

- Reurbanización del entorno de las márgenes del río Olaran.
- Protección de los edificios catalogados.
- Revisión y actualización del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, en vigor desde hace más de 30 años.



II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: 213.283 m² Hiri-lurzorua 2. Kalifikazio orokorra: (1B) (2B) Bizitegirako gunea Sistema Orokorra (SO) Ibai Ibilguak (SO) 3. Lurzorua garatzea eta programatzea. 4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan. Konsolidatutako 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). Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da. 4. Hirigintza eraikigarritasuna. <u>Sestra gainekoa:</u> 55.957 m²(s)/ 99.288,18 m²(t) <u>Sestra azpikoa</u>*: 14.740 m²(t) Egungo sestra gaineko hirigintza-eraikuntza (m² (t)) finkatuko da, baita sestra azpiko eraikigarritasuna ere, gaur egungo antolamendu xehatuko terminoetan. Bizigarritasunari buruzko dekretu berria eta eraikuntzaren Kodigo Teknikoa aplikatzearen ondoriozko doikuntzetarako, Hirigintza Eremuaren hirigintza-eraikigarritasun osoaren %5 erainoko gehikuntzak ahalbidetuko dira, eta Birgaitze Plan Bereziaren berrikuspenari egokituko zaio haren banaketa eta gauzatzea.	1. Clasificación del suelo: 213.283 m² Suelo urbano 2. Calificación global: 190.355 m² Zona residencial (R1) (R2) 17.886 m² Sistema General (SG) 5.042 m² Cauces fluviales (SG) 3. Desarrollo y programación del suelo. Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4. 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). El plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU. 4. Edificabilidad urbanística. <u>Sobre rasante:</u> 55.957 m²(s)/ 99.288,18 m²(t) <u>Bajo rasante</u>*: 14.740 m²(t) Se consolidan la edificación urbanística sobre rasante (m² (t)) actual, así como la edificabilidad bajo rasante, en los términos de la actual ordenación pormenorizada. Para ajustes derivados de la aplicación del reciente decreto de habitabilidad y el código técnico de la edificación, se posibilitará incrementos de hasta el 5% de la edificabilidad urbanística total del Área Urbanística correspondiendo su distribución y materialización a la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación.

* Sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoa hiru solairuri dagokienera arte.

La edificabilidad urbanística bajo rasante podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano.



Etxebizitza kopuruaren zenbaketa.

Cuantificación de número de viviendas.

SEGÚN NN.SS. 2007 / AA.UU en arabera			
(I-5)	Bidaurreta	3	Etxebizitza/vivienda
(I-10)	Mendiko kalea	86	Etxebizitza/vivienda
(I-11)	Portu kalea	50	Etxebizitza/vivienda
(I-12)	Bakardadeko A.K.	34	Etxebizitza/vivienda
(I-13)	Santa Marina	52	Etxebizitza/vivienda
(I-14)	Patrua kalea	27	Etxebizitza/vivienda
(I-28)	Azkarraga	18	Etxebizitza/vivienda
(I-29)	Kale barria	274	Etxebizitza/vivienda
(I-30)	Enparantza	36	Etxebizitza/vivienda
(I-32)	San Juan	69	Etxebizitza/vivienda
(I-33)	Kale zaharra	344	Etxebizitza/vivienda
TOTAL		993	Etxebizitza/vivienda
Katastroaren arabera/ Según catastro		1.002	Katastroen arabera

Aparkaleku kopuruaren zenbaketa:

Cuantificación de número de aparcamientos:

Pribatuak	319 pl	Privadas
Publikoak	125 pl	Públicas.

(I-5)	Bidaurreta	16
(I-10)	Mendiko kalea	27
(I-11)	Portu kalea	6
(I-12)	Bakardadeko Ama Kalea	--
(I-13)	Santa Marina	12
(I-14)	Patrua kalea	--
(I-28)	Azkarraga	5
(I-29)	Kale barria	--
(I-30)	Enparantza	17
(I-32)	San Juan	--
(I-33)	Kale zaharra	42

TOTAL 125

H.G.7. APARKALEKU KOPURUA 444 PLAZAS TOTAL NÚMERO APARCAMIENTOS A.U.7
GUZTIRA

APARKALEKUEN RATIOAK

Aparkaleku pribatuak 319 plazas/1002 viv= 0,32 plazas/viv.
Aparkaleku publikoak 125 plazas/1002 viv= 0,12 plazas/viv.
Guztira 444 plazas/1002 viv=0,44 plazas/viv

RATIOS DE APARCAMIENTO:

Aparcamiento privado
Aparcamiento público
Total aparcamientos



Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak edo zuzkidurako jarduketak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

Bajo rasante, la edificabilidad urbanística podrá ampliarse 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.

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 213.283 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 213.283 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 kolektiboak(SO)	12.531	Batzu/Varios	Batzuk/Varios	Equipamientos colectivos (SG)
Ekipamendu kolektiboak (TS)	5.768	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Equipamientos colectivos (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	6.132	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Equipamientos colectivos parcela
Tokiko espazio libreak	20.843	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibil ibilguak (SO)	5.042	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces Fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	17.706	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	3.683	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Bidegorria (SO)	106	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Bidegorri (SG)
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	34.176	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Alde zaharreko bizitegirako (1B)	55.282*	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial casco antiguo (R1)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	44.071	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Ez urbanizagarria	7.943	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	No urbanizable
Portxeak	1.371	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Porches
Guztira	213.283	Total		

• (1B) (R1) Sestra gain/Sobre rasante: 53.083 m²

Ekipamendu kolektiboen zonakatzexehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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

Partzela edo azpizona	Partzela/Parcela Azalera Superficie m ² (s)	Eraikina/Edificio Azalera Superficie m ² (t)	Erabilera Uso	Jabetza Propiedad
E1 Kiroletako/Deportivo	1.943 777		Publikoa/Público	Publikoa/Público
E2 Hiritar/Administratiboa	---	220 509 589	Publikoa/Público	Publikoa/Público
E3 Erlijiozko/Religioso	768	487 2.628 1.298	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado
E4 Eskola/Escolar	777	1.016 1.930 921	Publikoa/Público	Publikoa/Público
E5 Soziokultural/Sociocultural	852	220 582 610 208	Publikoa/Público	Publikoa/Público
E6 Sanitario asistentziako/ Asistencia Sanitaria	---	356 503 532	Publikoa/Público	Publikoa/Público
E7 Azpiegiturak/Infraestructuras	---	127	Publikoa/Público	Publikoa/Público
E8 Zehaztu gabe/Sin determinar	---	---	Publikoa/Público	Publikoa/Público
E9 Eskualdekoa/Comarcal	410	1.614	Publikoa/Público	Publikoa/Público
E10 Hilerria/Cementerio	---	---	Publikoa/Público	Publikoa/Público
Guztira		Total		

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

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

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

157/2012 Dekretua, uztailaren 24koa Oñatiko hirigune historikoa, Monumentu Multzo kategoriarekin, kultura-ondasun deklaratzeko duena eta haren babes-araubidea ezartzen duena (EHAA 155 zkia, 2012/08/09koa)

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

Según el Decreto 157/2012 de 24 de julio por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental el Casco Histórico de Oñati, y se establece su régimen de protección (BOPV nº 155 de fecha 09/08/2012)



4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

157/2012 Dekretua, uztailaren 24koa Oñatiko hirigune historikoa, Monumentu Multzo kategoriarekin, kultura-ondasun deklaratzeko duena eta haren babes-araubidea ezartzen duena (EHAA 155 zkia, 2012/08/09koa).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Lehendik dauden eraikinetako egungo erabilerak finkatuko dira, dagozkien erabileren erregulazioan ezarritako baldintzen arabera. Uztailaren 24ren 157/2012 Dekretuaren arabera.

Erabileren haztapen koefizienteak:

Gero onurak eta zamak banatzeko tresnetan zuzentzeko aukera baldintzatu gabe, halakorik idazten bada behintzat, hirigintza erabileren haztapen koefiziente hauek ezarri dira:

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizientea</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 1B	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 2B	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	
Aparkaleku eta eranskinak BSEtan	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	
Ekipamendu kolektibo pribatua	

Oñatiko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia berrikustea eta eguneratzea proposatzen da. Besteak beste, alderdi hauek hartu beharko dira kontuan:

- Ekainaren 28ko, 80/2022 Dekretura egokitze behar diren jarduketarako isolatuak eta zuzkidurakoak ezartzea.
- Katalogatutako eraikinak birdefinitzea eta haien esku-hartze maila zehaztea, irisgarritasun- eta bizigarritasun-alderdiak, ahal den neurrian, modu praktikoa eta eraginkorrean konpontzeko aukera emanez.
- Erabilerak misto bihurtzeko eta xehekatzeko irizpideak ezartzea, haztapen-koefiziente egokiak ezarri, araudi partikular honetan ezarritakoak orientagarritzat jotzeko.
- Eraikitako ondarea hobetu dezaketen jarduketarako isolatuak eta birgaitze integraleko zuzkidurak zehaztea, esku-hartzearen ezaugarri geometrikoak eta estetikoak adierazita.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Según el Decreto 157/2012 de 24 de julio por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental el Casco Histórico de Oñati, y se establece su régimen de protección (BOPV nº 155 de fecha 09/08/2012).

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. Según el Decreto 157/2012 de 24 de julio.

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

<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
1,00	Vivienda de protección social (VPS)
1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)
3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R1
3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R2
3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R3
0,34	Anejos y aparcamiento en VPS
0,50	Anejos y aparcamiento en VT
0,94	Anejos y aparcamiento en VPL
1,60	Terciario, Comercial
0,71	Equipamiento colectivo privado

Se propone la Révisión y Actualización del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Oñati, que entre otros aspectos deberá considerar:

- Establecimiento de las actuaciones aisladas y de dotación precisas para adecuaciones al Decreto 80/2022 de 28 de junio.
- Redefinición de los edificios catalogados y la precisión en su nivel de intervención, posibilitando la manera práctica y eficaz la resolución en la medida de lo posible, de los aspectos de accesibilidad y habitabilidad.
- Establecer los criterios de mixtificación de usos y pormenorización de los mismos estableciendo los pertinentes coeficientes de ponderación, los que los establecidos en esta normativa particular se consideran orientativos.
- Señalamiento de aquellas actuaciones aisladas y dotaciones de rehabilitación integral, susceptibles de mejora del patrimonio edificado, señalando las características geométricas y estéticas de la



- Olaran ibaiaren bi ertzak hobetzeko proiektu bat idaztea, Bidebarrieta kaleko merkatuaren aurreko biribilgunetik Ultzezin kaleko elkargunera arte, bai eta Bidebarrieta kaleko 11. zenbakira arte ere, Uren Legea eta EAEko Ibilgu, Ibai eta Erreken Lurraldearen Arloko Plana betez, erabilera publikoko zortasuneko 6 metroko ibilbideak eraginez egungo lurzoru pribatuetan, eta gaur egun ibilbidea betetzen duten txabolak, eranskinak eta etxabeak antolamenduz kanpo utziz.

intervención.

- Redacción de un proyecto de mejora de las dos márgenes del río Olaran, desde la rotonda frente al mercado en la calle Bidebarrieta hasta su encuentro en Ultzezin kalea, así como en Bidebarrieta nº 11, en cumplimiento de la Ley de Aguas y el PTS de Cauces y Ríos y Arroyos de la CAV provocando itinerarios de 6 metros de servidumbre de uso público, en los suelos actuales privados y procediendo a la declaración de fuera de ordenación de de aquellas txabolak, añadidos y bajeras que actualmente ocupasen itinerario.

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Hirigune Historikoaren Plan Berezia eguneratu eta berrikusi arte egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du edo zuzkidurakoak, eraikigarritasuna handitzen bada, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

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

Olaran ibaiaren ertzak hobetzeko proiektua gauzatzeko lurzoruak lortzeko, desjabetze-sistema erabiliko da.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Hasta que no se actualice y revise el Plan Especial del casco histórico, cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, o de dotación si se incrementa la edificabilidad, sujeta a la actuación propia de los propietarios, privados o públicos del suelo.

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

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

Para la obtención de los suelos para la ejecución del proyecto de mejora de los márgenes del río Olaran, el sistema será el de expropiación.



7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Garatzen diren birgaitze- eta urbanizazio-proiektuek aplikatzekoak diren neurri zuzentzaile orokorrak ezarriko dituzte. Neurri zuzentzaile horiek Ingurumen Azterlan Estrategikoaren 6. atalean adierazten dira, bereziki, argiztapenaren efizientziari eta kalitate-bermea eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten material eta produktuen erabilerari buruzkoak, bai eta soinu-ingurumena babestera eta hiri-paisaia babestera bideratutakoak ere.

Arreta berezia jarriko zaie Oñati ibaiaren ibai-sistema babesteko neurriei, batez ere ibaiertzak hobetzeko proiektuan. Ibilgutik hurbil egiten diren obrek ez dute eraginik izango. Ibaiertzak lehengoratzeko, bioingeniaritzako teknikak aplikatuko dira.

Obra-fasean, ibilgura lurrik isurtzea saihestuko da, neurri egokiak hartuko dira eta uren kalitatearen jarraipena egingo da obrak irauten duen bitartean.

Ingurumenean izan ditzakeen gainerako eraginei dagokienez, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak eta, zehazkiago, H.G.7 eremuaren ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Los proyectos de rehabilitación que se desarrollen 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 hacen 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.

Se prestará especial atención a las medidas relativas a la protección del sistema fluvial del río Oñati principalmente en el proyecto de mejora de sus márgenes. Las obras próximas al cauce deberán evitar su afección. Para la restauración de las márgenes fluviales se aplicarán técnicas de bioingeniería.

Se evitarán derrames de tierra al cauce en fase de obras, se tomarán medidas adecuadas y se realizará un seguimiento de la calidad de las aguas durante todo el periodo de obras.

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 A.U.7.

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.

Bizitegirako guneeetan daudenak:	1.002
JJEEKo guneeetan daudenak:	0
Ekipamenduko guneeetan daudenak:	0
Jarduketan ordezteko etxebizitzak:	0
Proposatutako etxebizitza berriak:	0
Eremuko etxebizitza kopurua:	1.002

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{1.002}{21,3283} = 46,93 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako lurzorua okupazioaren estandarra.

3. Estándar de ocupación de suelo residencial.

$$\frac{53.083 \text{ m}^2 (s)}{213.283 \text{ m}^2 (s)} = 0,25 \frac{\text{m}^2 (s)}{\text{m}^2 (s)}$$

4. Eraikigarritasun urbanistikoaren estandarra.

4. Estándar de edificabilidad urbanística.

$$\frac{99.288 \text{ m}^2(t)}{213.283 \text{ m}^2(s)} = 0,46 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

5. Etxebizitzen batez besteko neurria.

5. Tamaño medio de las viviendas.

Alde Zaharreko tipología (1B)

Tipología Casco Antiguo (R1)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria(m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	99.288	1.002	99,09
Ordezteko / A substituir	0	0	---
Berriak / Nuevas	0	0	---
Guztira / Total	99.288	1.002	99,09

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

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

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzen 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 será inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:	319
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:	0
Proposatutako aparkaleku berriak:	0
Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira:	319
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

Existentes en zonas residenciales
Aparcamientos a sustituir en actuaciones
Nuevos aparcamientos propuestos
Total aparcamientos en parcelas privadas
Estándar de aparcamiento resultante:



$$\frac{319 \text{ pl.}}{1.002 \text{ viv}} = 0,31 \text{ pz./viv.}$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 125 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

0,12 plaza/etxebizitzako.

Egungo eraikina eraitsiez gero, proposatutako jarduketek gutxienez aparkaleku-plaza bat izango dute etxebizitza bakoitzeko, Plan Bereziak adierazten dituen eremuetan.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 125 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

0,12 plazas/vivienda.

En los casos de derribo de la edificación existente, las actuaciones propuestas tendrán una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante en los ámbitos que señale el Plan Especial.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio librean eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 22.082 m²koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

$$\frac{22.082 \text{ m}^2}{215.097 \text{ m}^2} = 10,26\%$$

Eremuaren azalera osoari dagokionez, Sistema Orokorrak alde batera utzita eta Larraña jauregiren hitzartutako jabetza pribatuko m²-ak eta erabilera publikoa kontuan hartuta.

7. 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 22.082 m², resultando un estándar del:

Con respecto a la superficie total del Área, excluidos los sistemas generales y considerando los m² de propiedad privada y su uso público conveniado del palacio Larraña.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 1.371 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

$$\frac{1.371 \text{ m}^2}{205.959 \text{ m}^2} = 0,66\%$$

Aterperako erabilpen publikoko 1.371 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 1.371 m²(s) de superficie destinada a porches de uso público.

Se ordena en el Área un total de 1.371 m²(s) de superficie destinada a porches de uso público.

9. Katalogatutako eraikinen babesa

9.1. Katalogatutako elementuak. Babes Berezia

9. Protección de los edificios catalogados.

9.1. Elementos catalogados. Protección especial.

Izena	Kokalekua	Aldizkaria
SAN MIGEL ELIZA	Unibertistate etorbidea,1	EHAA 1984-08-04
UDALETXEA	Foruen enparantza, 1	EHAA 1984-08-04
LAZARRAGA JAUREGIA	Foruen enparantza, 2	BOE 1964-02-29
SANCTI SPIRITUS UNIBERTSITATEA.	Unibertsitate etorbidea, 8	EHAA 1984-08-04
ANTIA JAUREGIA	San Marina plaza, 5	BOE 1964-02-29
MADINABEITIA JAUREGIA	San Marina plaza, 6	BOE 1980-11-29
OTADUI ETXEA	Kale Barria, 30	BOE 1964-02-29
LARRAZAGA DORREA	Foruen enparantza, 2	BOE 1964-02-29
SANTA ANA KOMENTUA	San Juan kalea, 1	BOE 1964-02-29



BIDAURRETAKO OSTATUA	Lazarraga kalea, 6-8	BOE 1980-10-15
BIDAURRETAKO MONASTERIOA	Lazarraga kalea, 10-12	EHAA 1984-08-04
ZUBIAUR DORREA		
LARRAÑAGA JAUREGIA (Donpedruena)	Kale Barria, 12	BOE 1977-05-31

9.2. Babesteko proposatuko elementuak. Babes ertaina.

VI. Titulua. Historia, Arte eta Natura Intereseko Katalogoan Zeharritako Ondorearen babeza ezarritakoak: Araudi Orokorren 144.1.3. artikuluan.

9. 2. Elementos propuestos para ser protegidos. Protección media.

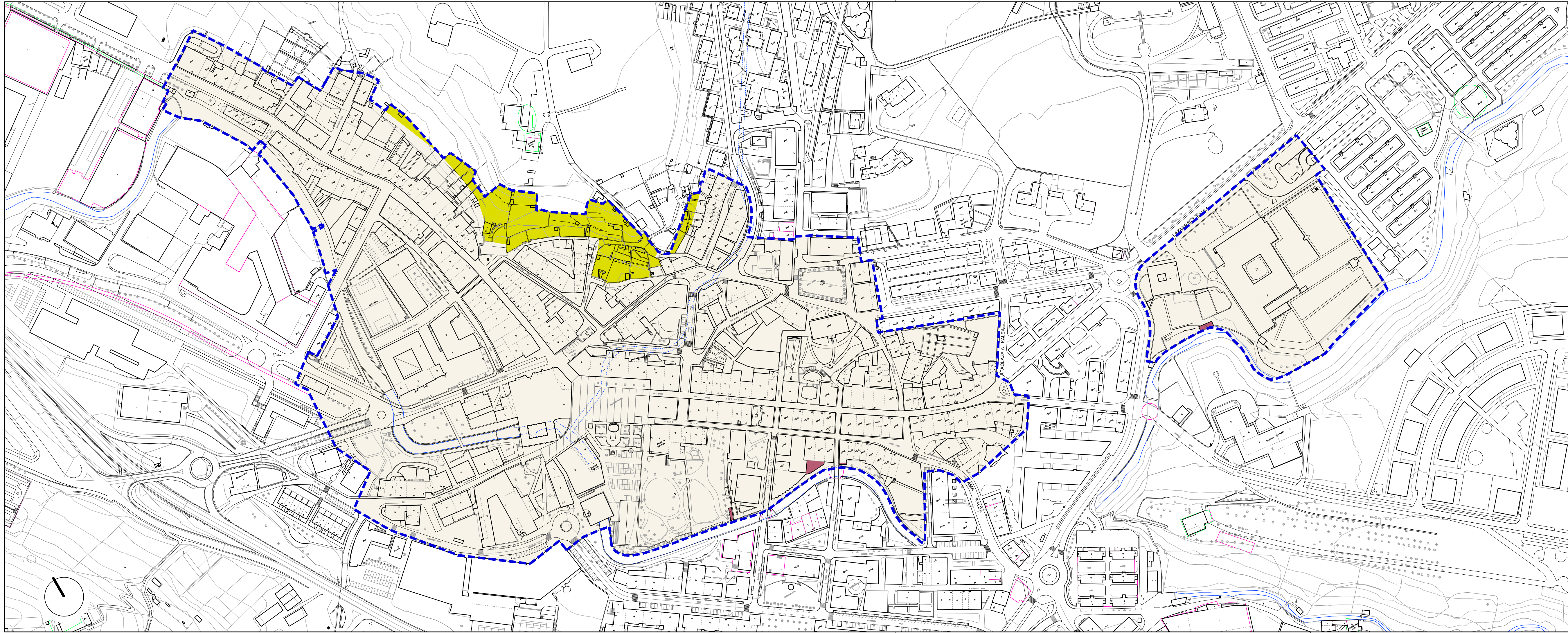
Los establecidos en el Título VI. Protección del Patrimonio Catalogado de Interés Histórico Artístico y Naturalístico: artículo 144.1.3. de la Normativa General.

9.3. Tokiko mailan babesteko proposatutako elementuak. Babes basikoa.

VI. Titulua. Historia, Arte eta Natura Intereseko Katalogoan Zeharritako Ondorearen babeza ezarritakoak: Araudi Orokorren 144.1.4. artikuluan.

9.3. Elementos propuestos para ser protegidos a nivel local. Protección Básica.

Los establecidos en el Título VI. Protección del Patrimonio Catalogado de Interés Histórico Artístico y Naturalístico: artículo 144.1.4. de la Normativa General.



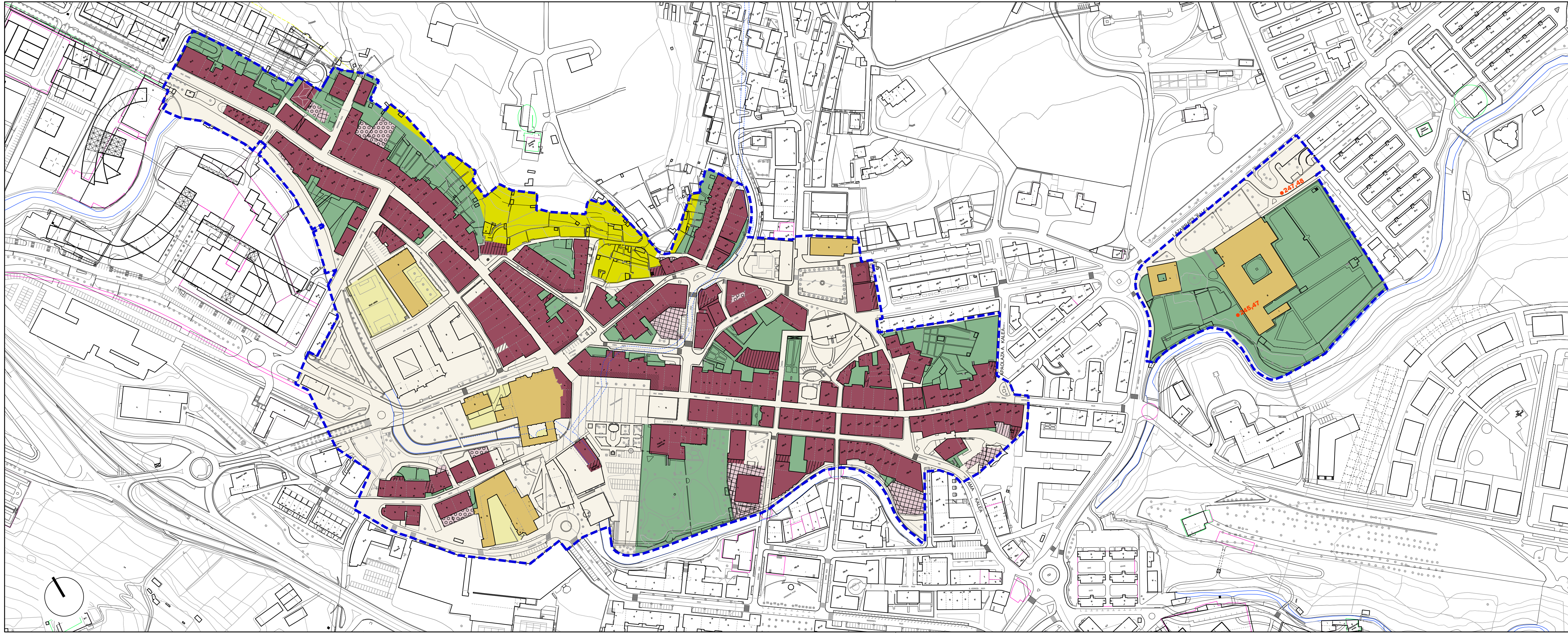
- | | |
|--|---|
| Hirigintza-Areen ala Sektorean jasotako azalera, URBANIZAGARRIA | Superficie incluida en el Área Urbanística o Sector, URBANIZABLE |
| Plangintzaren Kontrakook | Disconformes con el Planeamiento |
| Antolamendutik Kanpo | Fuera de Ordenación |
| Hirigintza-Areen ala Sektorean jasotako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

ESPARRUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGUNE HISTORIKOA
Hirigintza gunea **HG 7** Área urbanística
Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGEO EGOERA
ESTADO ACTUAL
Eskala 1/2000 Escala
aundi
SABAI



Alde Zaharreko Bizitegiak (B)

Bizitegi intentsiboa (B)

Garapen Txiki Bizitegiak (B)

Jarduerak Ekonomikoki Lursail Bakartuan (L)

Jarduerak Ekonomikoki Mehainen artean (L)

Jarduerak Ekonomikoki Asfaltoan Zerbitzuak (L)

Atxikitzeko Partzelak Ez erakigarririk

Ekipamendu Kolektiboak Pribatuak Erakina

Ekipamendu Kolektiboak Atxikitzeko partzelak

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 Medianeros (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

Erakigarririk B. Solairuan, Zoritasun publiko portxeetan

Erakigarririk Behe Solairuan

Jabari pribatu eta zoritasun publiko lur-azalean

Erakigarririk sotoan Zoritasun publiko lur-azalean

Erakigarririk sotoan Zoritasun pribatu lur-azalean

Derrigorreko lerrokadura

Gehieneko lerrokadura

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Edificable en P. B. Bajo, Servidumbre de uso público en porches

Edificable en P. B. Bajo

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

Alineación obligatoria

Alineación máxima

16.60

250.00

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

ESPARRUAREN MUGAKETA

DELIMITACIÓN del ÁMBITO

OSATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Hirigintza araudi partikularra

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OÑATI

Normativa urbanística particular

HIRIGUNE HISTORIKOA

Hirigintza gunea

Orri Grafikoa

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

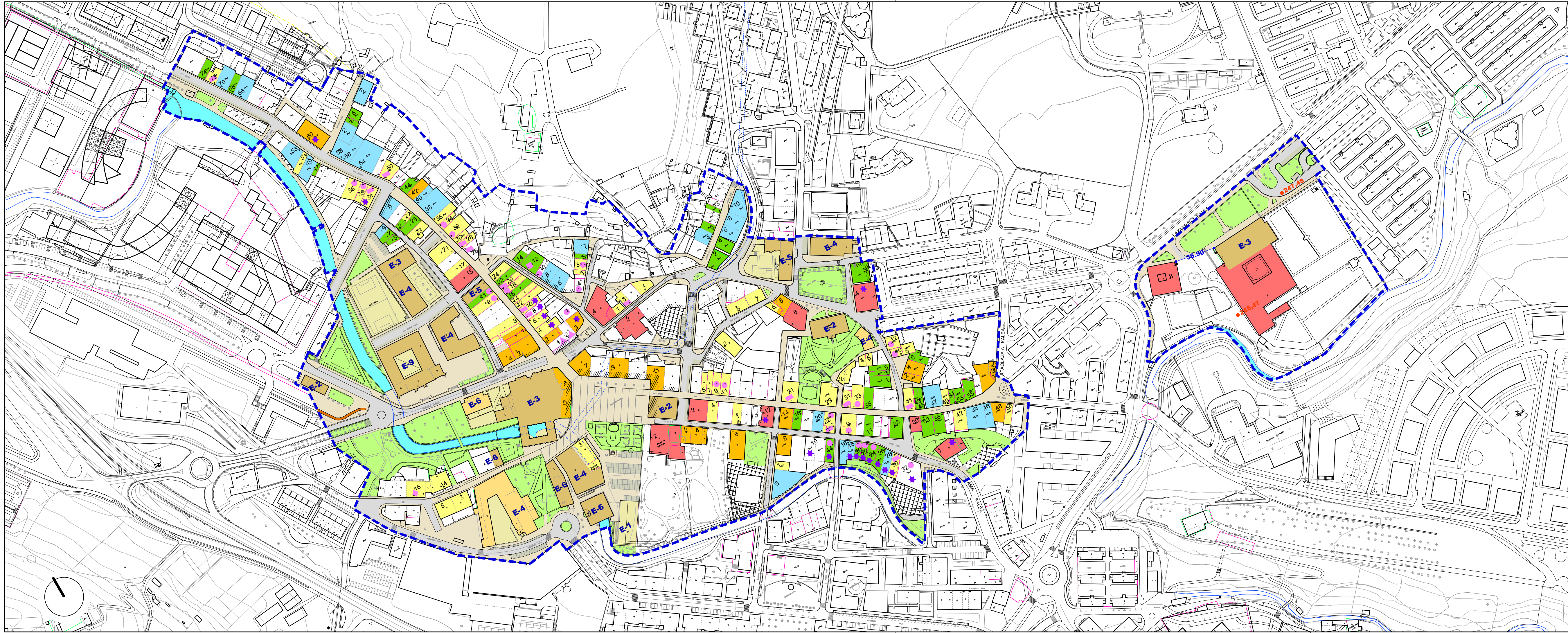
Eskala 1/2000

Escala

Área urbanística

Hoja Gráfica

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Erakina Sist. Orokorri Atxikita (EKSO)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SESG)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikita (EKSO)	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sist. Orokorri Atxikita (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SEEL)
Ibai-ibilguen Sist. Orokorri (ISO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sist. Orokorri Atxikita (BSO)	Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Bidegorria	Via ciclista
Ekipamendu Kolektiboen Erakina Tokiko Sistemari Atxikita	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak	Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea	Red Vial Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloioak	Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparkalekuak	Aparcamientos

Erakigaria B. Solairun. Zortasun publiko portxeetan	Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches
Jabari pribatua Zortasun publiko lur-azalean	Domnio privado y servidumbre de uso público en superficie
Erakigaria solairu Zortasun publiko lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Derrigorietako lerrokadura	Alineación obligatoria
Gehieneko lerrokadura	Alineación máxima
KOTAK	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
KIRIOLARAKO ZEBKO-ADMINISTRATIBOA	E-1 DEPORTIVO
ERLUGOSIA	E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO
HEZKUNTZARAKO KULTURAKO	E-3 RELIGIOSO
OSASUN ETA ASISTENTZARAKO ZEHATZU GABEKOA	E-4 CULTURAL
ESKUALDEKOA	E-5 SANITARIO Y ASISTENCIAL
HEZKUNTZARAKO	E-6 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
HEZKUNTZARAKO	E-7 POR DETERMINAR
HEZKUNTZARAKO	E-8 COMERCIAL
HEZKUNTZARAKO	E-9 ESPARCIMIENTO AL AIRE LIBRE
HEZKUNTZARAKO	E-10
HEZKUNTZARAKO	E-11

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 OÑATI
Normativa urbanística particular

HIRIGUNE HISTORIKOA

Hirigintza gunea

HG 7

Área urbanística

Orri Grafikoa

3

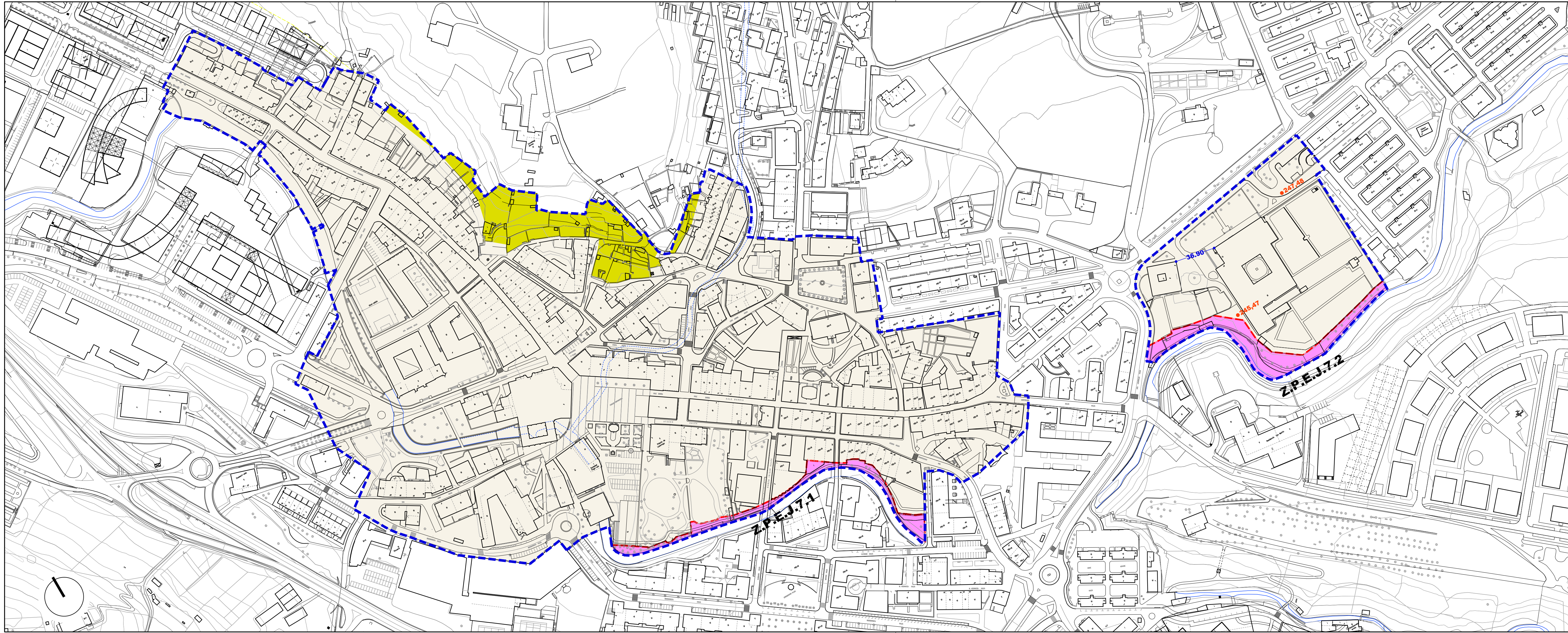
Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

Eskala 1/2000

Escala



Jarduketa Integratuak (J.I.1.1.)

Zuzkidura-Jarduketak (Z.J.1.1.)

Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (Z.P.E.J.1.1.)

Alde Zaharreko Plan Berezioen Berrikuspena

Garapenean

Bide - zor

Actuaciones Integradas (J.I.1.1.)

Actuaciones de Dotación (Z.J.1.1.)

Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (Z.P.E.J.1.1.)

Revisión Plan Especial del Casco Viejo

En desarrollo

Servidumbre de paso

Jarduketaren Izendapena

Jarduketaren Mugaketa

Finkatutako Hirir-Lurzoraren Gainerakoa

Z.1.8

Denominación de la Actuación

— — —

Límite de la Actuación

Resto del suelo Urbano Consolidado

ESPARRUAREN MUGAKETA

DELIMITACIÓN del ÁMBITO

ONATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Hirigintza araudi partikularra

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OÑATI

Normativa urbanística particular

HIRIGUNE HISTORIKOA

Hirigintza gunea

HG 7

Área urbanística

Orri Grafikoa

4

Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Eskala 1/2000

Escala

SABAI

