



EREMUAREN IZENA:	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:
H.G.9.2. BEREZAO “MISTOA” hirigintza-eremua	Área Urbanística A.U.9.2. BEREZAO “MIXTO”
Azalera guztira: 29.929 m ²	Superficie total: 29.929 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:
9.2 H.G.a, “Berezao Mistoko” oro har, bat dator aurreko plangintza orokorraren izen bereko eremuaren zati batekin. (A.I.22. Berezao Industria gunea).	El A.U.9.2. “Berezao Mixto” se corresponde, en términos generales, con una parte del ámbito homónimo del anterior planeamiento general. (A.I.22 “Berezao Industria gunea”).
Hasiera batean, Libao erreka ezkerrean dago, eta Natra, Moyua, Maiña, Arrizabalaga eta beste enpresa batzuk aritzen dira bertan.	Se trata, inicialmente, de un ámbito situado en la margen izquierda de la regata Libao donde desarrollan su actividad empresas tales como Natra, Moyua, Maiña, Arrizabalaga y otras.
Hirigintzan esku hartzeko eremu hori Oñatiko Arau Subsidiarioetako 22. Berezao (aurrerantzean 9. Area) Arearen iparraldeko muturrean dagoen mugaketa berri baten barruan dago, eta orain H.G.9.2. izena du. Bizitegi-Berezaoa.	Este ámbito de intervención urbanística está comprendido, en una nueva delimitación en el extremo norte de la antigua Área 22 “Berezao” de las Normas Subsidiarias de Oñati (que pasa a denominarse Área 9) bajo la denominación ahora, A.U.9.2. “Berezao Residencial”.
Arrasate-Bergarako (2007) Lurralde Plan Sektorialaren hirigintza-plangintzarako irizpide, printzipio eta arau orokorren barruan, hiri-eremu degradatuetarako eta halakotzat lehendik zaharkituta zeuden eta jada finkatuta zegoen hiri-bilbearen barruan jarduerarik ez zuten industria-garapen zaharrak ezarri ziren, eta irizpide orokor gisa, bizitegi- eta zuzkidura-garapen berriak eta hirugarren sektorekoak proposatzeko beharrezko hirigintza-birkalifikazioa ezarri zen.	Dentro de los criterios, principios y normas generales para la planificación urbanística del Plan Territorial Sectorial de Arrasate-Bergara (2007) se estableció, para áreas degradadas urbanas y como tales los antiguos desarrollos industriales ya obsoletos y sin actividad en el interior de la ya trama urbana consolidada y como criterio general, la recalificación urbanística necesaria para proponer nuevos desarrollos residenciales y dotacionales además de terciarios.
Oñatiko Arau Subsidiarioek (2006) pixka bat lehenagotik finkatu dute Berezao eremua industria-eremu gisa, gaur egun iritsi den terminoetan.	Con un poco de anterioridad las NN.SS.de Oñati (2006) consolidan el área de Berezao como área industrial en los términos que ha llegado a la actualidad.
16 urte igaro ondoren, Plan Orokor hau hirigintzaren aldetik bideragarria da, eta lurralde-ereduan zehaztutako hirigintza-irizpide eta -helburuak garatzen ditu. Plangintza-berrikuspenaren aurrerapen-dokumentuan daude zehaztuta irizpide eta helburu horiek, eta Udalak onartu eta HAPNren Aurrerapenaren Herritarren Partaidetzarako prozesuan bozkatu du alde zuzena.	Trascurridos 16 años este Plan General viabiliza urbanísticamente 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.
2006ko Arau Subsidiarioen zonakatzearen arabera,	Según la zonificación de las Normas Subsidiarias de



Berezao eremua, industria-lurzoru gisa, Oñatiren errematea zen mendebaldean, GI-2630 errepide zaharraren bidegurutzean, eta Arantzazura igotzeko GI-3591 errepidea, Lezesarri eta Berezao artean.

Antolamendu-proposamena birkalifikatzeko, Libao ibaiaren erriberen funtzioa eta ingurumena lehengoratu beharko dira, eta hiri-sare berriak dentsitate ertaineko tipologia bati erantzungo dio. Dentsitate horrek pixkanaka lotuko ditu Libao ibaiaren ondoko profila eta Berezao auzora sartzeko errepidearena, Eroskiren konfigurazio-plataformak xurgatutako lursailaren desnibela dela eta. Izan ere, jarduera ekonomikoko zona hori antolamenduaren inguruan dago, eta harekin bat egin beharko du. Antolamendu hori konexio-bide perimetral baten bidez proposatzen da.

HAPN honen ondorioetarako, hirigintzako esku-hartze eremu hori hiri-eremu bakar bat izango da, eta, hala badagokio, egikaritze-unitate bat edo batzuk mugatuko dira.

2006 el ámbito de Berezao, como suelo industrial, constituía el remate de Oñati al oeste en la encrucijada de la antigua carretera GI-2630 y la GI-3591 de subida a Arantzazu, ente Lezesarri y Berezao.

La recalificación de la propuesta de Ordenación deberá apoyarse en la recuperación funcional y ambiental de las riberas del río Libao y el nuevo tejido urbano responderá a una tipología de densidad media que gradualmente relacionará el perfil junto al río Libao, con el de la carretera de acceso al barrio de Berezao, dado el desnivel del terreno absorbido por la plataforma de configuración de Eroski, zona de actividad económica a la que rodea la ordenación y a la que deberá integrar. Dicha ordenación se propone a través de un vial perimetral de conexión.

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 delimitarán, en su caso, 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-ereldaketa, bizitegi-izaera duena.
- Antolamenduaren eta Eroskiren arkitektura-zokaloaren arteko zeharkako lotura eta egituraketa indartzea.
- Ibai-parke lineal bat sortzea, ingurumena lehengoratzeko.
- Altuerako bizitegi-garapenak hirigintza-bideragarritasuneko modu bakartzat hartzea, hiri-espazio egituratzaileak lortzeko, eta jarduketa dentsitate ertaingo lorategi-hiri gisa definitzea.
- Antolamenduaren erdigunean berdeguneak sortzea, beharrezko gizarte-eremua eta bilera-eremua ahalbidetzeko.
- San Martin parkerako egungo pasabidea hobetzea eta handitzea.
- Antolamenduaren perimetra lotzeko bidean bateriako aparkalekuak antolatzeko proposamena.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

1. Criterios urbanísticos a considerar:

Se establecen los siguientes:

- Transformación urbana de regeneración del tejido actual de carácter industrial a residencial.
- Potenciación de conexión y vertebración transversal de la ordenación con el zócalo arquitectónico de Eroski.
- Creación de un parque fluvial lineal, con carácter de recuperación ambiental.
- Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de viabilidad urbanística para lograr espacios urbanos estructurantes, definiendo la actuación como "ciudad jardín en media densidad".
- Creación de zonas verdes en el centro de la ordenación que posibiliten el espacio social y de reunión necesario.
- Mejora y ampliación de la actual pasarela al parque de San Martín.
- Propuesta de ordenación de aparcamientos en batería en el vial de conexión perimetral de la ordenación.



2. Kontuan hartu beharreko ingurumen-irizpideak:

Kutsatutako lurzoruak alde zuzenetik tratatuko dira, eta lehengoratu egingo dira, hiri-eraldaketa ahalbidetzeko.

Libaoko ibilguaren ertzei aurre egiteko, ibai-ekosistema ahalik eta gehien babestuko dela bermatu beharko da, eta bioingeniaritzako teknikak aplikatuko dira obraren ingurumen-integrazioarako. Ibai-habitatari ahalik eta kalte gutxien eragitea lehenetsiko da, eta ibaiaren flora eta paisaia indartuko dira, antolamenduaren elementu egituratzaile gisa.

Ondoriozko azken antolamenduan gehieneko azalera drainatzailea sortuko da.

Eremu honetako Ingurumen Azterketa Estrategikoan (H.G.9.2) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jardueren ekitean eta ingurumenean izan ditzakeen eraginak minimizatzean.

Hauek dira eremuko ingurumen-baldintzatzaileak:

Arrisku naturalei eta klima-alaketari buruzkoak

- Urpean gera daitezkeen eremuak eta Ubao ibaiaren lehentasuneko fluxu-eremua
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak. Lurzatiak: 20059-00075, 20059-00099, 20059-00072, 20059-00070.

Azpiegitura berdeari buruzkoak

- Natura-intereseko eremua, harizti azidofiloen baso-formazioko eremu periferikoa, baso misto atlantikoa.

Ondareari eta paisaiari buruzkoak

- Liñatzibar errota (ustezko arkeologia-gunea)

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

- Protagonismo handiena ematea elementu natural nabarmenak dituzten espazio publikoen bilbeari, hiri-espazio osasungarriagoa eta bizigarriagoa eratuko duena. Azpiegitura berde bat diseinatuko

2. Criterios medioambientales a considerar:

Se tratarán previamente los suelos contaminados y se recuperarán los mismos para posibilitar la transformación urbana.

Los bordes del cauce del Libao 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-9.2) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

Los condicionantes ambientales del ámbito son los siguientes:

Relativos a riesgos naturales y cambio climático

- Áreas Inundables y Zona de Flujo preferente del río Ubao
- Suelos potencialmente contaminados parcelas con códigos: 20059-00075, 20059-00099, 20059-00072, 20059-00070.

Relativos a la infraestructura verde

- Área de interés natural, zona periférica de formación boscosa de robledal acidófilo, bosque mixto atlántico.

Relativos al patrimonio y paisaje

- Molino Liñatzibar (Zona de presunción arqueológica)

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

- Otorgar el máximo protagonismo a la trama de espacios públicos con una notable presencia de elementos naturales, que configure un nuevo espacio urbano más saludable y habitable. Se diseñará una infraestructura



da, eremu berria egituratuko duena eta hiriko espazio berde desberdinekin lotura naturala izango duena.

- Antolamendu eta erregulazio xehatuan: mugikortasun ez-motorizatua 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-eraldaketa ahalbidetzeko.
- Ubaoko ibilguaren ertzak ibai-ekosistemaren babes handiena bermatuz jorratu beharko dira, eta bioingeniaritzako teknikak aplikatu beharko dira obraren ingurumen-integratzeko. Lehenetsuna emango zaio ibai-habitataren gaineko eraginak minimizatzeari, eta ibaiaren flora eta paisaia indartzeko dira, antolamenduaren elementu egituratzaile gisa.

Kontuan hartu beharko dira eremu honetako ingurumen-azterketa estrategikoan (H.G-9.2) aztertutako balizko inpaktuak, eremuko jarduketei ekitean eta izan litezkeen ingurumen-eraginak minimizatzean.

3. Helburuak:

Eremuaren hiri-eraldaketa, erabilera globalak birkalifikatuz, industria-erabileratik bizitegi-erabilerara pasatuz.

- Libao ibaia eta haren ertzak berreskuratzea ibai-parke gisa, ibaiaren luzetarako norabidean.
- Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren erabilera mistoak ahalbidetzea (hirugarren sektorekoak, zerbitzuak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak).
- Bizitegi-antolamendua sortzea, dentsitate ertaingo hiri-jardín irizpideekin.

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 Ubao 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 deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A.U-9.2) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Objetivos:

- Transformación urbana del área recalificando los usos globales pasando de industrial a residencial.
- Recuperación del río Libao y sus márgenes a modo de parque fluvial en sentido longitudinal al río.
- 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	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
--	--

1. Lurzoruaren sailkapena:	Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo:	Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra:	29.929 m ²	2. Calificación global:	29.929 m ²
Bizitegitarako gunea (2B)(3B)	27.008	m ² Zona residencial (R2)(R3)	
Ibai ibilguak (SO)	819	m ² Cauces fluviales (SG)	
Gune berdeak Espazio libreak (SO)	2.102	m ² Zonas Verdes Espacios libres (SG)	

3. Lurzoruaren garapena eta programazioa.

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

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

9.2.1. Jarduketa integratuko eremua.

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.).

Área de Actuación Integrada 9.2.1.

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. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 23.000 m²(t)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 23.000 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitzak	Garaje eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JEE	
Lehendik gauzatutakoa	868	90	0	2.272	0	Previamente
Proposatutako jarduerak	23.000	4.200	560	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira	23.868	4.290	560	2.272	0	Total Área urbanística
	Viviendas	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*:

4.200 m²(t)

Bajo rasante*: 4.200 m²(t)

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna jarduketa isolatueta.

Edificabilidad urbanística en actuaciones aisladas.

Sestrapean, hirigintza-eraikigarritasuna bi soto-solairura arte handitu ahal izango da, garaje-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta baimendutako jarduera ekonomikoen erabilera osagarrietarako, eta lurzatiaren azalera eraikigarria mugatuta.

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



5. Urbanizazioaren baldintzak.

Jarduketa guztiak dauden zerbitzu-azpiegiturei lotuko zaizkie.

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

San Martin parkearekin lotzeko egungo pasabidea sendotzea eta handitzea.

5. Condiciones de la urbanización.

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

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

Refuerzo y ampliación de la actual pasarela de conexión con el parque de San Martín.

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

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

Etxebizitza libreak (VL).....13.800 m² (t) % 60
Etxebizitza babestu tasatua (LPB):4.600 m² (t) % 20
Etxebizitza babestu ofiziala (BOE):4.600 m² (t) % 20

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)..... 13.800 m² (t) 60%
Vivienda Protegida Tasada (VPT)... 4.600 m² (t) 20%
Vivienda Protegida Oficial (VPO)... 4.600 m² (t) 20%



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Hiri-lurzoruaen kategoria.

Hiri-lurzu finkatugabea:

Jarduketa hauen eremua:

9.2. H.G. Misto-Berezao.

Azalera:

29.929 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

A.U.9.2. Berezao Mixto.

Superficie:

29.929 m²

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
JJEE askotariko zerbitzuak (AE3)	2.391	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE Servicios diversos (AE3)
JJEE Lursail bakartuan (AE1)	616	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE parcela aislada (AE1)
Ibai ibilguak (SO)	819	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Espazio libreak (SO)	2.102	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.473	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	4.691	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloque Linealean bizitegirako (2B)	7.556	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R2)
Garapen txikiko bizitegirako (3B)	868	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial b ajo desarrollo (R3)
Tokiko espazio libreak	5.235	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios Libres locales
Aparkalekuak	1.303	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Atxikitako partzela ez eraikigarria	1.875	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	29.929	Total		

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

Lurzati edo azpierzemuen eraikigarritasun fisikoak, irabazizko erabilerearako, ez ditu gaindituko sestra gaineko guztizko mugak, eta garapen-plangintzan ezarritako dira.

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

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, no superarán los límites totales sobrerante, 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
Kontsolidatutako guztira 3B	868	865	1.733	90	1.823
Proposatutako guztira 2B	3.200	20.000	23.200	4.200	27.400
Guztira/ Total	4.068	20.865	24.933	4.290	29.223



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

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

4. Eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak.

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

Lehendik dauden eraikinak edo instalazioak finkatuko dira, egungo parametroekin, antolamenduz kanpokatzen jotakoak izan ezik.

- Tipologia. Eraikuntza lineal irekia eta/edo etxebizitza-dorrea.
- Bizitegi-eraikuntza, estalki inklinatukoa, profil eta BP+5+BCtik hasita, Berezaorako errepidearen ondoan, orientazio gisa.
- Gutxi gorabeherako antolamendua:
 - Lerrokadurak.....HAPNren arabera
 - Teilatu-hegalak.....20,5 Berezaorako errepidearen ondoan.
 - Profilak..... BP+5+BC Berezaorako errepidearen ondoan.

5. Erabilera-baldintza bereziak

Proposatutako jarduerak:

Bizitegi-erabilera, kasuan kasuko erabilaren araudian ezarritako baldintzen arabera.

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

Erabilerak haztatzeko koefizienteak:

Onura eta kargak banatzeko tresnengatik egin beharreko ondorengo zuzenketari kalterik egin gabe, hala badagokio, hirigintza-erabilaren ponderazio-

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 o instalaciones existentes con sus parámetros actuales, salvo las declaradas fuera de ordenación.

- Tipología. Edificación lineal abierta y/o torre vivienda.
- Edificación residencial, de cubierta inclinada con perfil en torno a PB+5+BC junto a la carretera a Bereza, a modo orientativo.
- Ordenación orientativa:
 - Alineaciones..... según P.E.O.U.
 - Alturas alero..... 20,5 junto a la carretera a Bereza.
 - Perfiles..... PB+5+BC junto a la carretera a Bereza.

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 redacten, se establecen los siguientes coeficientes de



koefiziente hauek ezartzen dira.

ponderación de los usos urbanísticos.

6. Hirigintza-antolamendua kudeatzea eta gauzatzea.

Jarduerak:

Jarduketak:

Azalera: 29.929 m² (s) -

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen dira (I.J.G. 9.2.1.).

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).

Formulatzen den plan bereziak jardura 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 jardura eta erabilera garatzen jarraitu ahal izango dute. Oro har, eraikinen bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzei eusteko bakarrik baimenduko dira obrak; hala ere, salbuespenezko kasuetan, Plan Bereziaren behin betiko onarpenarekin antolamenduz kanpokotzat jo arte, 2/2006 Legearen 101.6 artikulua aplikatuz, finkatze-obra partzialak eta zirkunstantzialak baimendu ahal izango dira, obra horiek higiezinaren balioa handitzea ekarri gabe.

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

Jarduketa integratu hau gauzatzeari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargatzat hartuko dira hirigintza-legeriak

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Superficie 29.929 m²(s)-

Tienen la consideración de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado (A.A.I. 9.2.1.).

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).

El plan especial que se formule determinará el o 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. Los propietarios del ámbito cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios establecidos en la legislación urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas urbanísticas imputables a la ejecución de esta Actuación Integrada



ezarritakoak eta area antolatzeko beharrezkoak diren guztiak, bai garapen-eremuaren mugen barruan bai kanpoan (besteak beste, 7/2015 Dekretuaren 18.1.c) artikuluan ezarritakoak), betiere, plangintza orokor honetan xedatutakoaren arabera, jarduketa integratuaren eremura atxikita geratu badira.

Karga eta betebeharrak horiek guztiak, bai eta legez eremuari egotz dakizkiokeen beste batzuk ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta Birpartzelazio Proiektuan jasoko dira.

Urbanizazio-proiektuak egiteko baldintzak:

- II.5 kapituluaren deskribatuak.
- Izapidetzeko epea: HAPNren indarraldia.
- Gauzatzeko epea: HAPNren indarraldia.
- Ekimena: pribatua.

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

7. Neurri babesle, zuzentzaile edo konpentsatzaileak.

Kontuan hartu beharko dira Ingurumen Azterketa Estrategikoan proposatutako neurriak eta, zehazkiago, I.J.G.9.2.1 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie Oñati ibaian ingurumen-ondorioak minimizatu eta zuzentzeko ingurumen-azterlan estrategikoaren 6. atalean adierazitako neurri zuzentzaile eta babesleei.

Eremuaren antolamenduan, Ubao ibaia hiri-paisaian 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 Ubaoren ibilguarekin, eta, nolahi ere, ibilgu horri eragitea saihestuko da, eta horri buruzko arauzko zehaztapenak errespetatuko dira.

Ubao gaineko pasabidea hobetzeko proiektuan, paisaia-integrazioa azterlan bat egin beharko da, eta EAEren 6.2 puntuan ibai-ibilguak babesteari buruz adierazitako

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, de conformidad con lo dispuesto en este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada.

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.

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.A.I.9.2.1.

El plan Especial prestará especial atención a las medidas correctoras y protectoras enunciadas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico.

En la ordenación del ámbito se favorecerán diseños que integren el río Ubao 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 Ubao evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto.

En el proyecto de mejora de la pasarela sobre el Ubao se deberá realizar un estudio de integración paisajística, así como serán de aplicación las medidas enunciadas en el



neurriak aplikatu beharko dira.

punto 6.2 del EAE, en relación a la protección de los cauces fluviales.

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 eraginkorrenean erabiltzeko dagokionez ere. Eremua garatuko duen Plan Bereziaren paisaia-integratioko azterlan bat idaztea gomendatzen da.

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.

Urbanizazio-proiektuak azterlan hidrauliko bat izango du, kontrolekoa eta lehentasunezko fluxu-lerroei eragin diezaiekeen, bai eta dagoen floraren ingurumen-azterketa espezifiko bat ere, Ubao ibaiaren bi ertzetan proposatuko dena, ibaiertzeko berdeguneen espazio handi bat lortzeko, ibai-parke gisa.

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 Ubao, 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 jarri jaritaze-urak drainatzeko sare berriak, 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	19
Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak:	5
Proposatutako etxebizitza berriak:	200
Eremuko etxebizitza kopurua:	214

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.

$$\frac{214 \text{ viv.}}{2,9929 \text{ Ha}} = 71,57 \frac{\text{viv}}{\text{Ha}}$$

2. Densidad del ámbito.

3. Bizitegitarako luraren okupazioaren estandarra.

$$\frac{3.200 \text{ m}^2(s)}{29.929 \text{ m}^2 (s)} = 0,10 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2 (s)}$$

3. Estándar de ocupación de suelo residencial.

3. Bizitegirako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{(23.200 + 1.733 \text{ m}^2 (t))}{29.929 \text{ m}^2 (s)} = 0,83 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad urbanística residencial.

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

Bloke linealeko tipología (2B)

4. Tamaño medio de las viviendas.

Tipología Bloque lineal (R2)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.)	Tamaño (m ² /viv.)
Programatuak/Programadas	23.200	200	100	99,86
Konsolidatuak/Consolidados	1.733	14	97,5	

Etxebizitzen kalifikazioa:

Calificación de las viviendas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	13.920	120	100
Tasatuak / Tasadas	4.640	40	100
Babes Soziala / Protección Social	4.640	40	100
Guztira / Total	23.200	200	100

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

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

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

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

6. Jabetxa pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza.

Bizitegirako guneetan daudenak:	196
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	1,4 pl/viv

6. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

Existentes en zonas residenciales.
Estandar de aparcamientos resultante.



7. Etxebizitzako publikoko aparkaleku-plaza kopurua.

Bide publikoari atxikitakoak	0
Jabetza pribatuko lursailetan daudenak	8
Soto edo beste solairuetan daudenak	0
Jarduketan ordeztzeko aparkalekuak:	6
Proposatutako aparkaleku berriak:	118
Aparkaleku guztira:	120
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	

7. Número de aparcamientos públicos por vivienda

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

$$\frac{120 \text{ plazas}}{200 \text{ viv.}} = 0,60 \frac{\text{plz}}{\text{viv}}$$

8. Berdeguneen eta tokiko espazio librearen zuzkidura-estandarra.

Eremuko espazio librearen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera alde batera utzita, 5.230 m²-koa da guztira, eta honako estandarra du:

$$\frac{5.230 \text{ m}^2(s)}{29.929 \text{ m}^2(s)} = 0,17 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

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 5.230 m², resultando un estándar del:

9. Berdeguneen eta orokorreko espazio librearen zuzkidura-estandarra.

Ibai-parke deiturikoan, espazio librearen eta berdeguneen azalera, guztira, 2.353 m²-koa da, eta honako estandarra du:

$$\frac{2.115 \text{ m}^2(s)}{29.929 \text{ m}^2(s)} = 0,07 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

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

La superficie total de espacios libres y zonas verdes, en el denominado "parque fluvial" es de 2.353 m², resultando un estándar del:

10. Espaloietako eta oinezkoentzako espazioetako zuzkiduren estandarra.

Espaloien eta oinezkoentzako espazioen azalera, guztira 2.538 m²-koa da eta honako estandarra du:

$$\frac{4.683 \text{ m}^2(s)}{29.929 \text{ m}^2(s)} = 0,15 \frac{\text{m}^2(s)}{\text{m}^2(s)}$$

10. Estandar dotacional de aceras y espacios peatonales.

La superficie total de aceras y espacios peatonales es de 2.538 m², resultando un estándar del:

11. Katalogatutako eraikinak babestea.

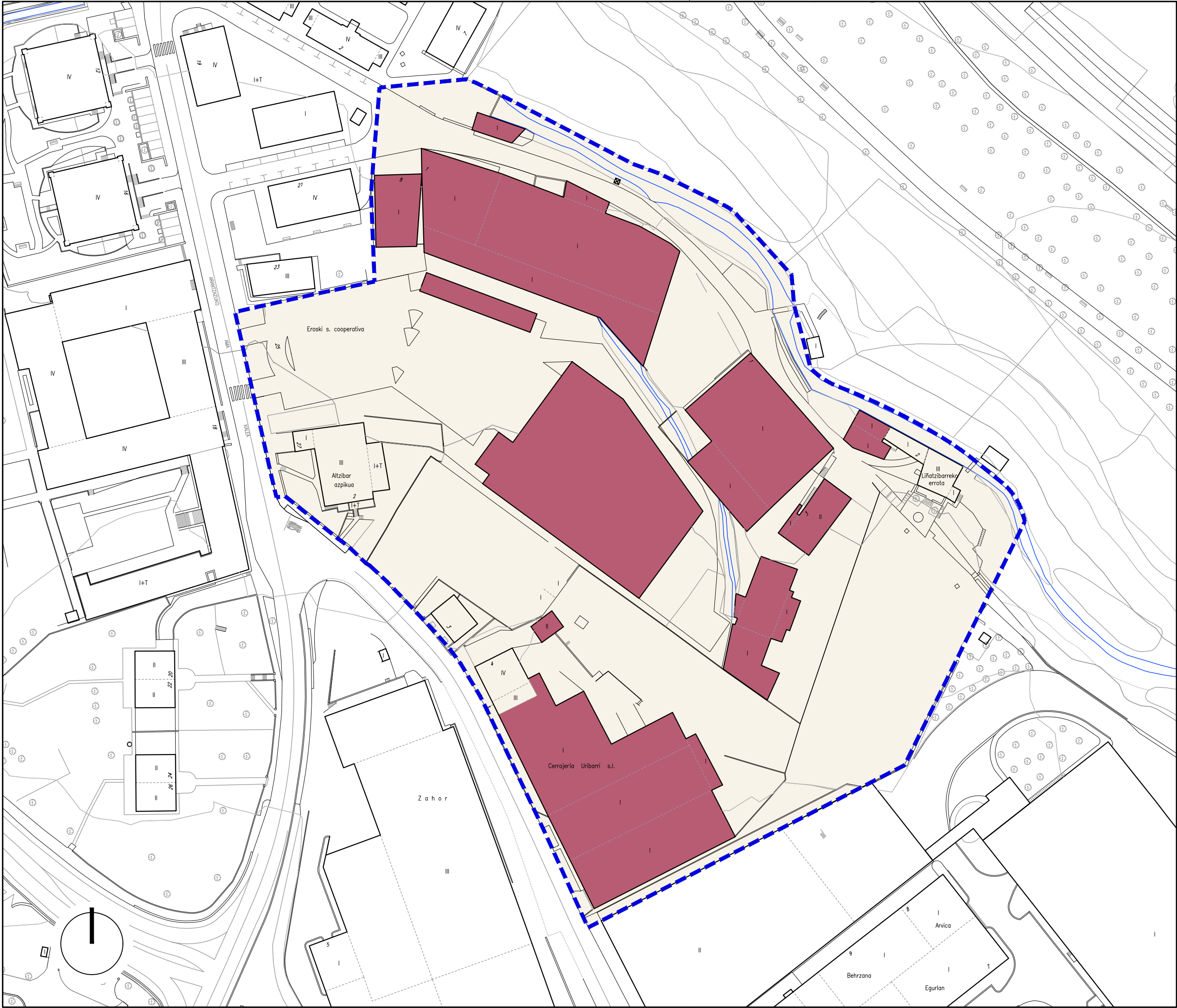
11.1. Oinarritzko babesteko proposatutako elementuak

Liñatzibarreko errota.

11. Protección de los edificios catalogados.

11.1. Elementos propuestos para protección básica.

Molino de Liñatzibar.



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



BEREZAO "MISTOA"

Hirigintza gunea **HG 9.2** Área urbanística

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala 1/1000 Escala





Alde Zaharreko Bizitegiak (1B)

Bizitegi intentsiboa (2B)

Garapen Txikiko Bizitegiak (3B)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (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

16.60

SESTRA NAGUSIAK

250.00

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

OÑATIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Hirigintza araudi partikularra

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OÑATI

Normativa urbanística particular

BEREZAO "MISTOA"

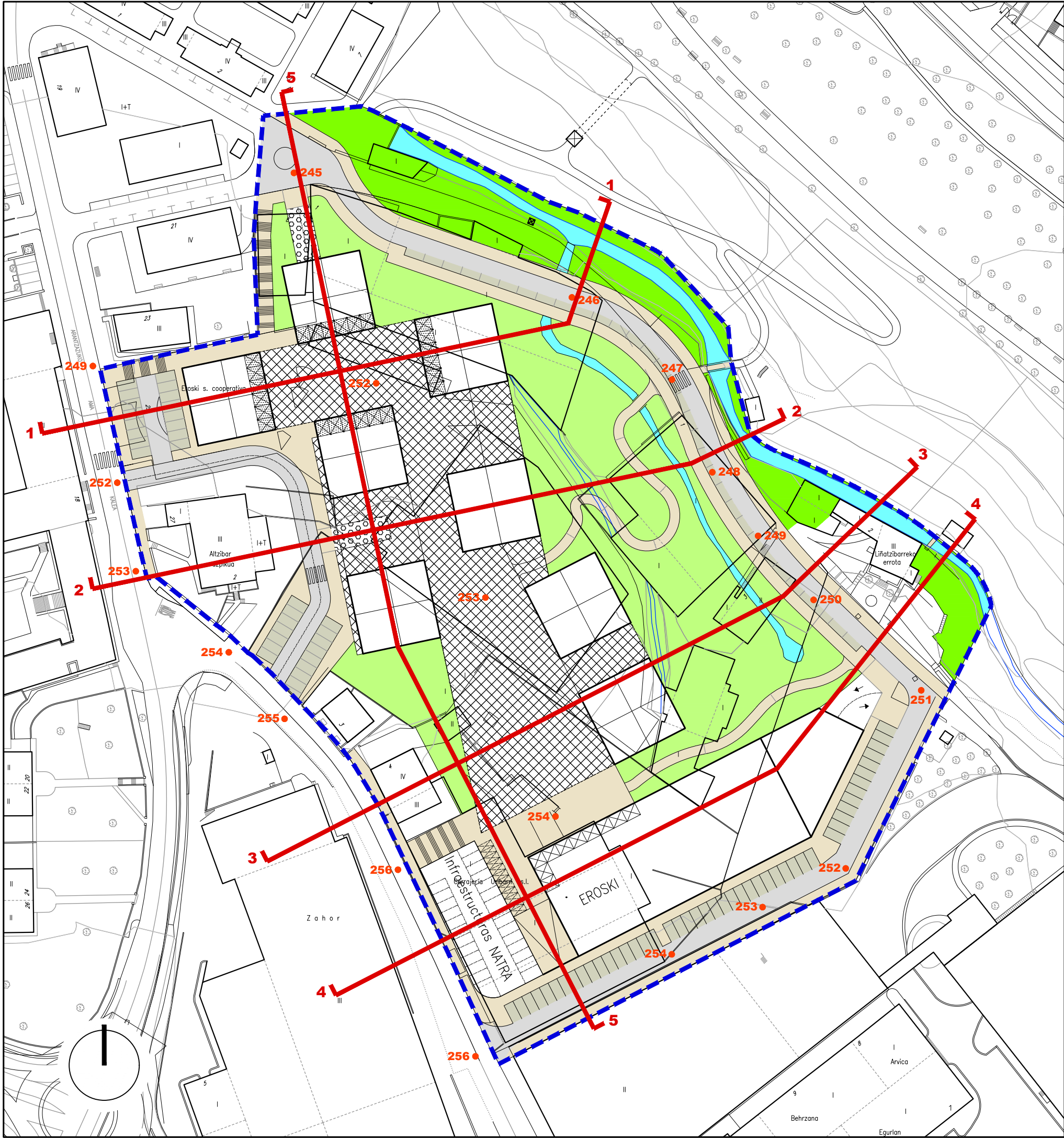
Hirigintza gunea **HG 9.2** Área urbanística

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

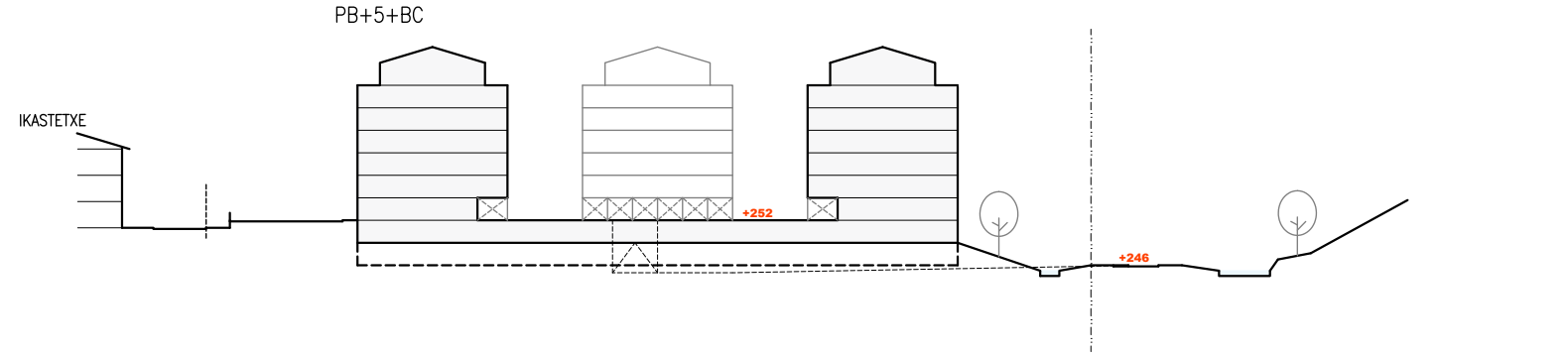
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

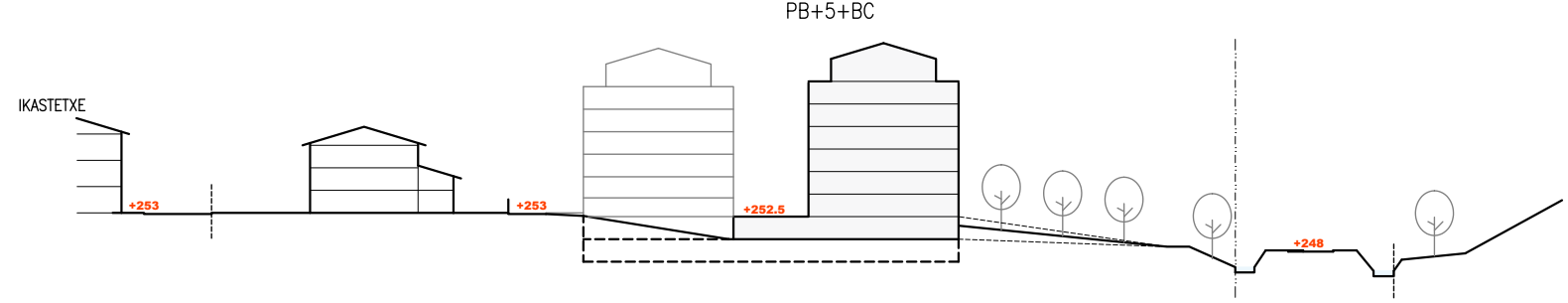
Eskala 1/1000 Escala



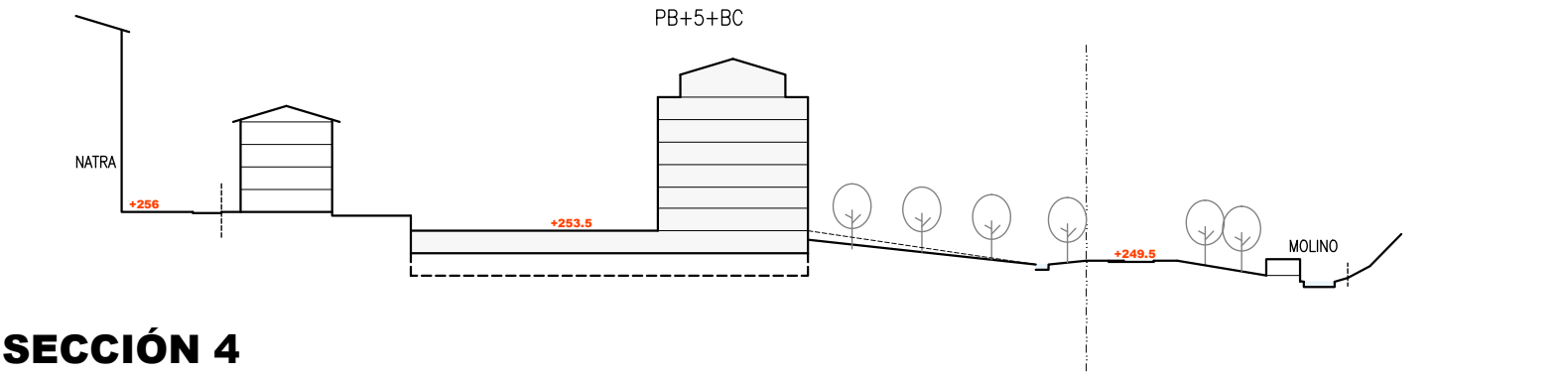
SECCIÓN 1



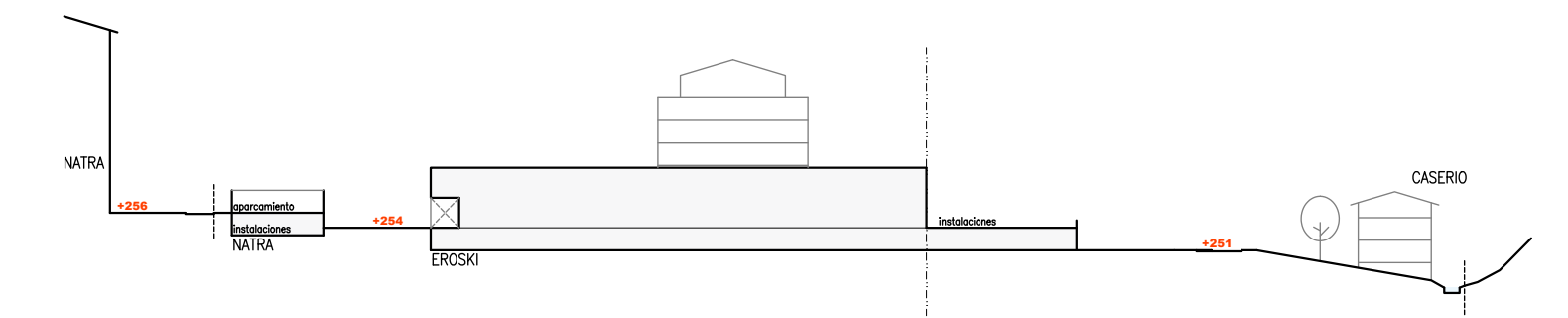
SECCIÓN 2



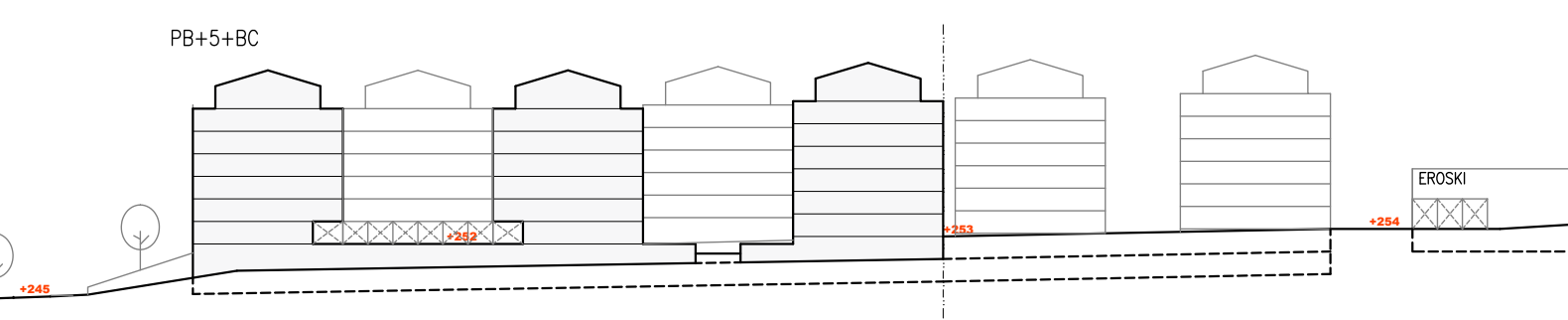
SECCIÓN 3



SECCIÓN 4



SECCIÓN 5



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikita (EKS)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikita (ELSO)

Ibai-ibilguen Sistema Orokorri Atxikita (ISO)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikita (BSSO)

Bidegorria

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikita

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloiak

Aparkalekuak

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Vía ciclista

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Espacios Libres Locales

Red Vial Local

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

Jabari pribatua Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Derrigorrezko lerrokadura

Gehieneko lerrokadura

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

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

Domínio privado y servidumbre de uso público en superficie

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Alineación obligatoria

Alineación máxima

COTAS

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERUGIOSA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIGERTURA ETA ZERBITZUAK ZEHAZTU GABEKOAK ESKUALDEKOAK 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 COMARCAL
E-10 CEMENTARIO
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 OÑATI
Normativa urbanística particular



BEREZAO "MISTOA"

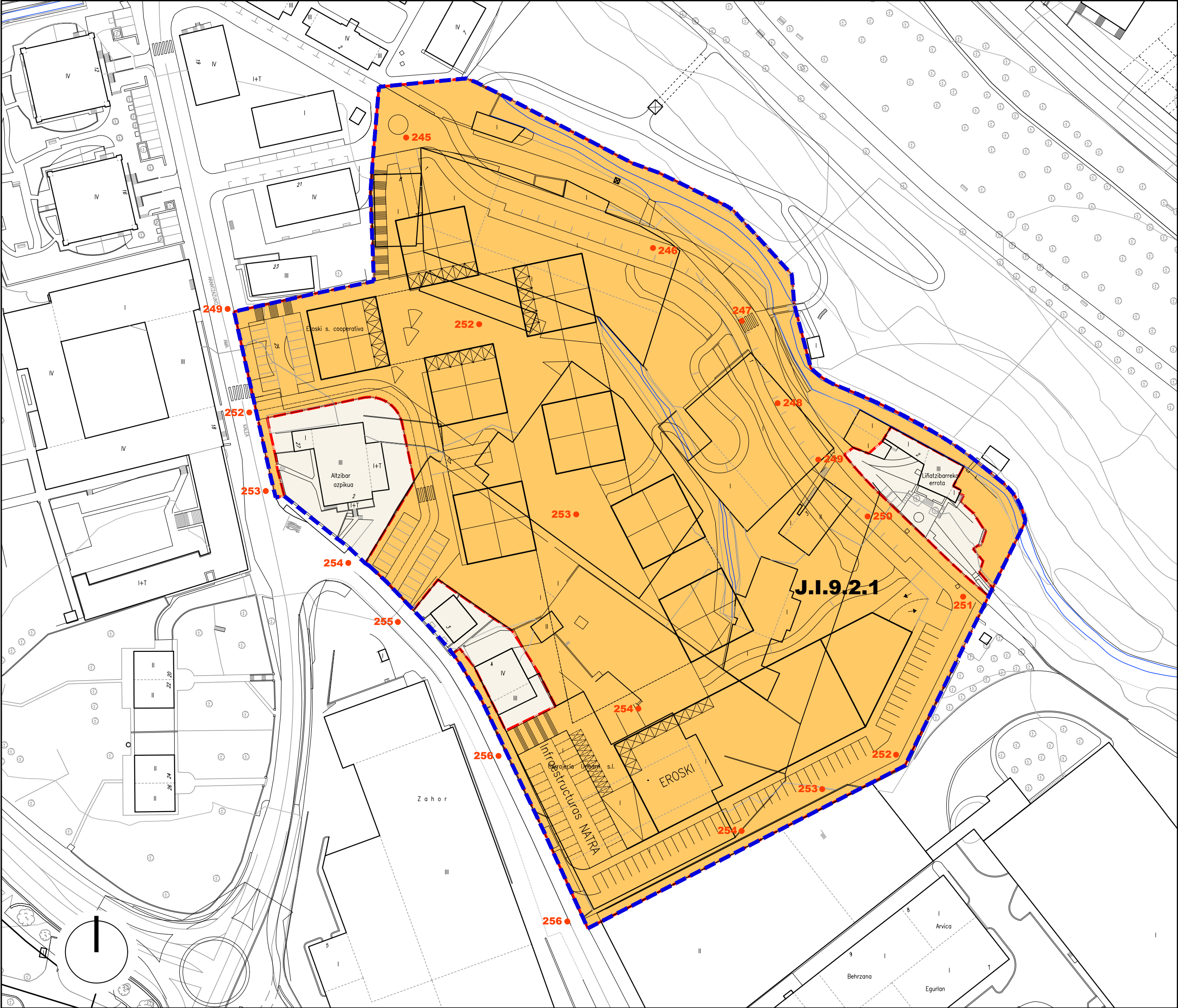
Hirigintza gunea **HG 9.2** Área urbanística

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

Eskala 1/1000 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 Berezaren 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



BEREZAO "MISTOA"

Hirigintza gunea **HG 9.2** Área urbanística

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Eskala 1/1000 Escala