



EREMUAREN IZENA: A45. GARIN Hirigintza Area.	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A45.GARIN.
Azalera guztira: 17.348 m ²	Superficie total: 17.348 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: A45 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. GI-3192 errepidearen ondoan kokatzen den landa-eremu bat da eta San Sebastian Elizaren inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A45 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un ámbito de carácter rural situado al pie de la carretera GI-3192 y que se desarrolla en torno a la Iglesia de San Sebastián

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - 2010/01/29an behin betiko onartutako, Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta Hiria Antolatzeako Plan Bereziaren antolamenduari eustea (GAO 2010/02/08), A45 Arearen ezarritako jarduketa integratuaren eremuari dagokionez. - Lehendik dauden eraikinak finkatzea eta hobetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Arreta berezia jarriko zaio eraikuntza- eta urbanizazio-proposamen berriak paisaian integratzeari, bai eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrena izateari ere. Eraikin berrien paisaia-integrazioari buruzko azterlan bat idatziko da. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A45) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke orduan 3. Helburuak: - Auzoko bizitegi landatar egungo itxurari eustea. - Espazio libre publiko berriak sortu edo lehendik daudenak birgaitzea eta hobetzea. - Aparkalekuak eta ekipamenduak ezartzea eta esparru horietarako azpiegiturak hobetuz. - Auzoa handitzeko aukera ematea garapen txikiko etxebizitza tipologiekin, bi bizitzako etxe atxikiekin eta bizitza anitzeko bloke txikiak ere onartuz. - Egungo bolumetriaren mugarekin, dauden eraikinak birgaitzea, etxebizitzetan horizontalki banatzea erraztuz. - Ur beltzak eremuan jarriko den araztegira bideratzea. - Katalogatutako eraikinak babestea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Mantener la ordenación establecida en el Especial de ordenación Urbana de los Barrios de Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta aprobada definitivamente el 29/01/2010 (BOG 08/02/2010) en lo que respecta al ámbito de la actuación integrada establecida en el Área A45. - Consolidación y mejora de las edificaciones existentes. 2. Criterios medioambientales a considerar: Se prestará especial atención a la integración paisajística de las nuevas propuestas edificatorias y de urbanización y en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se redactará un estudio de integración paisajística de las nuevas edificaciones. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A45) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Mantener el aspecto actual de barrio residencial rural. - Creación de nuevos espacios libres públicos o la rehabilitación y mejora de los existentes. - Dotación de aparcamientos, equipamientos y mejora de las infraestructuras. - Posibilitar la ampliación del barrio con tipologías de viviendas de bajo desarrollo, bifamiliares, adosadas e incluso admitiendo pequeños bloques colectivos plurifamiliares. - Rehabilitación de los edificios existentes dentro de su volumetría actual, facilitando su división horizontal en viviendas. - Derivar las aguas residuales hacia una depuradora a situar en el Área. - Protección de los edificios catalogados.



II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

(4B) Bizitegirako gunea
 Ekipamendu kolektiboa (SO)
 E3 Erlijio ekipamendua.
 E10 Hilerria.

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

16.952 m² Zona residencial (R4)
 396 m² Equipamiento colectivo (SG)
 282 m² E3 Equipamiento Religioso.
 114 m² E10 Cementerio

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 Orri grafikoa adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoa).

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

J.I.45.1. jarduketaren eremuan 2010/01/29an onarturako, Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta HAPBren antolamendua indarrean dago, ordenantza partikular honetan ezarritako zehaztapenekin.

J.I.45.1 jarduketaren eremuan urbanizatzeko jarduketa-programa bat onartu beharko da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 8.393 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 5.

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 3 y 4).

El plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU.

En el ámbito de la actuación J.I.45.1., estará vigente el PEOU de los Barrios de Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta aprobado el 29/01/2010, con las precisiones establecidas en esta ordenanza particular.

En la actuación J.I.45.1, deberá aprobarse un programa de actuación urbanizadora.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 8.393 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	1.842	406	0	0	1.729	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	3.973	1.959	213		-1.729	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	5.815	2.365	213	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.135 m²(s)

Bajo rasante*: 1.135 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	91	0	0	203	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	37	899			-95	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	37	990	0	0	108	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa 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, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano.



Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJE	
J.I.45.1 P 45.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	810	480	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	810	480	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.2	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	810	480	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	810	480	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.3	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	320	160	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	320	160	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.4	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	320	160	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	320	160	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.1 Garin 2W	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	76	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	76			-76	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	76	0	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.2 Garin Au.3	Gauzatutakoa ordezteko.	146	0	0	176	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	118	127		-176	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	264	127	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.3 Garin Au.5	Gauzatutakoa ordezteko.	218	145	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	302	235			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	520	380	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.4 Garin Au.6	Gauzatutakoa ordezteko.	94		0	302	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	151	151		-302	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	245	151	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.5 Garin Au.7	Gauzatutakoa ordezteko.	140		0	113	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	336	170	147	-113	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	476	170	147	0	Ordenado en actuación
Z.45.6 Garin Au.8	Gauzatutakoa ordezteko.	143		0	374	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	61	136		-374	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	204	136	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.7 Garin Au.9	Gauzatutakoa ordezteko.	269		0	217	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	78	251		-217	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	347	251	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.8 Garin 930	Gauzatutakoa ordezteko.			0	130	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	213	120	28	-130	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	213	120	28	0	Ordenado en actuación
Z.45.9 Garin Au.10	Gauzatutakoa ordezteko.	98		0	336	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	139	120	38	-336	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	237	120	38	0	Ordenado en actuación
Z.45.10 Garin 923	Gauzatutakoa ordezteko.		50	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	117	47			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	117	97	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.11 Garin 906	Gauzatutakoa ordezteko.		0	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	159	123			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	159	123	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m²(t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m ² (s)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Gauzatutakoa ordezteko	1.108	195	0	1.725	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	4.010	2.760	213	-1.725	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	5.117	2.955	213	0	Total ordenado
	Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
USOS -m ² (t)-					

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Bereziki, III.1 epigrafean adierazitako jarduketetan, era berezitan dauden saneamendu-zerbitzu publiko saretan txertatu beharko dute saneamendu-soluzioa.

Urbanizazio-jarduketa guztiak, hirigintza-araudi orokorraren 25 artikuluan eta Plan Hidrologikoaren 48 artikuluan, edo azken hau ordeztzen duen araudian ezarritakoaren arabera drainatuko dira.

J.I.45.1eko jarduketaren Urbanizazio-proiektuak honako hau aurreikusiko du:

- Estolderia Arean kokatuko den araztegi batekin lotzea, Arriaraneko urtegira isuri zuzenak baztertzeko.
- Garingo egungo bizitegi nukleotik hilerriarainoko bidearen trazatua aldatzea
- Jartzeko zoladurak mistoak proposatuko du, automobilen eta oinezkoen bizikidetzak ahalbidetzeko.
- GI-3192 errepidetik sarbidea hobetzea.

Aurreikusitako arazketa-instalazioaren isurketa Uraren Euskal Agentziak baimendu beharko du.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

HAPOk aurreko plangintzan aurreikusitako antolamendua baliozkotzen du J.I.45.1 jarduketa integratuan, eraikigarritasun osoa etxebizitza liberarako erabiltzea barne.

2/2006 Legearen aurreko legerian etxebizitza babestuen estandarrak betetzetik salbuetsitako jarduketa da, eta azken lege honen arabera behartua dago.

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, 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 ocupada por la edificación.

5. Condiciones de la urbanización.

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

En particular, las actuaciones señaladas en el epígrafe III.1 siguiente, deberán incorporar la solución al saneamiento a los servicios públicos de saneamiento existentes de manera separativa.

El drenaje de todas las actuaciones de urbanización se efectuará según lo establecido en art. 25 de la normativa urbanística general y del art. 48 del Plan Hidrológico o normativa que lo sustituya.

El proyecto de urbanización de la actuación J.I.45.1 contemplará:

- La conexión del saneamiento con una depuradora en el Área que evite los vertidos directos al embalse de Arriaran.
- Modificar el trazado del vial actual del núcleo residencial de Garín, hasta el cementerio.
- Propondrá pavimentos de tipo mixto para posibilitar la convivencia entre el automóvil y los peatones.
- Mejorar el acceso desde la carretera GI-3192.

El vertido de la instalación de depuración prevista deberá ser autorizado por la Agencia Vasca del Agua.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

El PGOU convalida en la actuación integrada J.I.45.1 la ordenación prevista en el planeamiento anterior, incluyendo destinar la totalidad de la edificabilidad a vivienda libre.

Se trata de una actuación exenta del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en la legislación anterior a la Ley 2/2006 y obligada de acuerdo a esta última.

HAPOk hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarria-
ren multzoan etxebizitza babestuen estandarrek
osorik betetzea aukeratzeko du, eta jarduketaren
defizita, guztira 2.260 m²(s)-ko etxebizitza-
eraikigarritasunaren gainean, hurrengoak da:

BSE: 452 m²(s) (20%)
ET: 452 m²(s) (20%)

El PGOU opta por el cumplimiento global de los
estándares de vivienda protegida en el conjunto
de los suelos urbano y urbanizable, siendo el
déficit de la actuación, sobre una edificabilidad
total residencial de 2.260 m²(t), el siguiente:

VPS: 452 m²(t) (20%)
VT: 452 m²(t) (20%)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAU BIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

J.I.45.1. (Garin)
Z.45.1. (Garin Au. 2W)
Z.45.2. (Garin Au.3)
Z.45.3. (Garin Au.5)
Z.45.4. (Garin Au.6)
Z.45.5. (Garin Au.7)
Z.45.6. (Garin Au.8)
Z.45.7. (Garin Au.9)
Z.45.8. (Garin Au.930)
Z.45.9. (Garin Au.10)
Z.45.10. (Garin Au.923)
Z.45.11. (Garin Au.13X).

Azalera: 13.446 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 3.902 m²

2. Kalifikazio xehetua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 3. orri-
grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan –
Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira.
Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako
hauek dira:

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

J.I.45.1. (Garin)
Z.45.1. (Garin Au. 2W)
Z.45.2. (Garin Au.3)
Z.45.3. (Garin Au.5)
Z.45.4. (Garin Au.6)
Z.45.5. (Garin Au.7)
Z.45.6. (Garin Au.8)
Z.45.7. (Garin Au.9)
Z.45.8. (Garin Au.930)
Z.45.9. (Garin Au.10)
Z.45.10. (Garin Au.923)
Z.45.11. (Garin Au.13X).

Superficie: 13.446 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 3.902 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el
Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráfi-
cas 3 –estructura urbana- y 4 –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)	282	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	149	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	1.203	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	1.379	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	2.229	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	270	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.643	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	1.386	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	3.593	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	5.214	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	17.348	Total		

J.I.45.1 jarduketarako, Zonaketa Xehetua,
2010/01/29an onartutako Hiria Antolatze Plan
Berezian (HAPB) agidutakoa zehazten du. Agirien
arteak kontraesanak izanez gero, HAPO honetan
agidutakoa, lehentasuna izango du.
Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren
baldintzak honako hauek dira:

La zonificación pormenorizada viene a precisar la es-
tablecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana
(PEOU) aprobada el 29/01/2010 para la actuación
J.I.45.1. En el caso de contradicción entre documen-
tos prevalecerá lo establecido en este Plan General.
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
E3 San Sebastianen Eliza.	282	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de San Sebastian.
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	121	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela del Barrio. Edificio.
E5 Eskola. Atxikitako lursaila	153	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela. Parcela adscrita
E5 Harraska. Latsarria	28	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Lavadero. Edificio
E5 Harraska. Atxikitako lursaila.	20	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E5 Lavadero. Parcela adscrita
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	415	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Infraestructuras y Servicios
E8 Zehaztu gabe	501	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar
E10 Hilerria	114	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E10 Cementerio

Guztira 1.634 Total

San Sebastianeko Eliza (E3) eta Hilerria (E10) ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita daude. Gainontzeko ekipamendu guztiak zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita daude.

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

Segidan adieraziko diren aprobetxamenduzko erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga guztira hauek izango dituzte:

Los equipamientos de la Iglesia de San Sebastián (E3) y el Cementerio (E10) quedan adscritos al sistema general (SG) de equipamientos colectivos. El resto de los equipamientos quedan adscritos al sistema de dotaciones públicas locales.

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

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, que se señalan a continuación, no superaran los siguientes límites totales:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
3B/R3 J.I.45.1 P-45.1	400	650	1.050	240	1.290
3B/R3 J.I.45.1 P-45.2	400	650	1.050	240	1.290
4B/R4 J.I.45.1 P-45.3	200	200	400	80	480
4B/R4 J.I.45.1 P-45.4	200	200	400	80	480
4B/R4 Z.45.1	39	0	39	37	76
4B/R4 Z.45.2	178	213	391	0	391
4B/R4 Z.45.3	380	520	900	0	900
4B/R4 Z.45.4	148	248	396	0	396
4B/R4 Z.45.5	319	474	793	0	793
4B/R4 Z.45.6	137	203	340	0	340
4B/R4 Z.45.7	251	347	598	0	598
4B/R4 Z.45.8	152	209	361	0	361
4B/R4 Z.45.9	153	242	395	0	395
4B/R4 Z.45.10	97	39	136	78	214
4B/R4 Z.45.11	123	36	159	123	282
Kontsolidatutako guztira 4B Resto consolidado R4	631	354	985	257	1.242
Guztira/ Total	3.808	4.585	8.393	1.135	9.528

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga hauek izango dituzte:

Salvo las ampliaciones autorizadas, la edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos de equipamiento colectivo, que se señalan a continuación, no superarán los límites siguientes:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
E3 San Sebastianen Eliza.	282	186	468	0	468
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	122	122	244	122	366
E5 Harraska. Latsarria	28	0	28	0	28
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	150	0	150	150	300
E8 Zehaztu gabe	150	0	150	150	300

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 3 eta 4 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila:

P-45.1 eta P-45.2 lursailak: SS+PB+I+BC
P-45.3 eta P-45.4 lursailak: SS+PB+ BC
Z.45.1.: SS+PB
Z.45.2tik Z.45.9ra: Egungoa
Z.45.10. eta Z.45.11: SS/PB+P1+BC

Hegal horizontalerainoko altuera:

P-45.1 eta P-45.2 lursailak: 8,70 / 5,70 m.
Z.45.1tik Z.45.11ra: Egungo garaiera

Hegalkinak: Plan Bereziaren hirigintza arauen 25. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

J.I.45.1 jarduketa integratua:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.
B solairua: etxebizitza
I solairua: etxebizitza
BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.
Z.45.1tik Z.45.11ra zuzkidurako jarduketak:
SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.
B solairua: etxebizitza / garajea / Merkataritza / 3gr Sektorekoa.

I eta II solairuak: etxebizitza
BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

Eremuaren gainontzekoa:

6 Orri grafikoko profilean ezarritako baldintzen arabera ezartzea, dagokion erabileren araudian ezarritako erabilera-baldintzekin.

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 koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	1,00		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	1,00		Vivienda de promoción libre (VPL) R4
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,18		Anejos y aparcamiento en VPL
Lurzati pribatua	0,10		Parcela privada

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 las hojas gráficas 3 y 4 del presente cuadro normativo.

Actuaciones propuestas

Alineaciones: Las resultantes de las hojas gráficas 3, 4 y 6.

Rasantes: Las actuales, señaladas en la hoja gráfica 4.

Perfil máximo:

Parcelas P-45.1 y P-45.2: SS+PB+I+BC
Parcelas P-45.3 y P-45.4: SS+PB+ BC
Z.45.1.: SS+PB
Z.45.2. a Z.45.9.: Perfil actual
Z.45.10. y Z.45.11: SS/PB+P1+BC

Altura al alero horizontal:

Parcelas P-45.1 a P-45.4: 8,70 / 5,70 m.
Z.45.1. a Z.45.11: Altura actual

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el art. 25 de las normas urbanísticas del Plan Especial.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación integrada J.I.45.1:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda
Planta B: vivienda
Planta I: vivienda
Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda

Actuaciones de dotación Z.45.1 a Z.45.11:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda
Planta B: vivienda / garaje / Comercial / Terciario.

Plantas I y II: vivienda.

Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda.

Resto del Área:

Implantación de acuerdo a las condiciones establecidas en el perfil de la hoja gráfica nº 6, con las condiciones de uso establecidas en la regulación de usos correspondiente.

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.

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketak hauek:

Z.45.1. (Garin Au. 2W)	480
Z.45.2. (Garin Au.3)	232
Z.45.3. (Garin Au.5)	686
Z.45.4. (Garin Au.6)	240
Z.45.5. (Garin Au.7)	666
Z.45.6. (Garin Au.8)	189
Z.45.7. (Garin Au.9)	510
Z.45.8. (Garin Au.930)	562
Z.45.9. (Garin Au.10)	627
Z.45.10. (Garin Au.923)	474
Z.45.11. (Garin Au.13X).	646

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasunaren erabilpenen aldaketak eta birgaitzeko-jarduketak planteatzen dira.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintzako kudeaketa unitateak dira eta, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzenak dira.

Z.45.1tik Z.45.9ra jarduketan, sustatzaileari dagokio ezarritako lerrokatutatik kanpo dagoen lurra kargarik gabe lagatzea.

J.I.45.1 (Garin) jarduketak:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu den esparruak 5 orri grafikoan mugatu da.

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Urbanizatzeko jarduketak-programa eta urbanizazio proiektua.
- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena: Publikoa.

Urbanizatu beharreko azalera: 3.666 m²

- Espazio libreen Tokiko Sistema: 1.379 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 2.287 m²

Ez da kontuan hartzen ez eraikigarriak diren lurzati pribatuen urbanizazioaren azalera. Hauek eraikuntza lanarekin batera egingo dira eta eraikuntza-proiektuetan sartuko dira.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

480
232
686
240
666
189
510
562
627
474
646

Tienen la consideración de actuaciones de dotación, sujetas a la actuación propia de los propietarios, privados o públicos, del suelo.

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 5 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de rehabilitación y cambio de uso de la edificabilidad previamente materializada.

Régimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados gráficamente, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

En las actuaciones Z.45.3 a Z.45.9, corresponderá al promotor la cesión, libre de cargas, de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas.

La actuación J.I.45.1 (Garin):

8.134

Tiene la consideración de actuación integrada en suelo urbano no consolidado.

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 5 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización.
- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa: Pública

Superficie a urbanizar: 3.666 m²

- Sistema Local de espacios libres: 1.379 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 2.287 m²

Se excluye la superficie de las parcelas privadas no edificables que se urbanizarán junto con las obras de edificación y se incluirán en sus proyectos.

Partzelatzeko araubidea: Plan Berezian (HAPB) zehaztutako P-45.1; P-45.2; P-45.3 eta P-45.4 lurzatiak ezartzen dira, jabego pribatuari esleitzuko zaiola pribatuarentzat onurak eta zamak banatzeko idatziko den tresnan:

P-45.1.:	1.069m ²
P-45.2.:	870 m ²
P-45.3.:	617 m ²
P-45.4.:	903 m ²

Lurzati guztiak hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen dira.

Eremuaren gainontzekoa:

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 zatietzen dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta kontentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-45 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorre urbanizazio-proiektuei dagokienez, paisaia babesteko eta integratzeko neurriei dagokienez.

Oro har, Garingo nukleoaren bistaratzeak babestuko dira, bai nukleotik kanpoko ingurunea, bai kanpotik. Horretarako, eraikinaren inpaktuak zainduko dira, baldin eta paisaiaren ezaugarriak ezkutatu edo alda baditzaizkete, bai eta elementu zirrargarriak jartzeari dagozkionak ere.

Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

Régimen de parcelación: Se establecen las parcelas P-45.1; P-45.2; P-45.3 y P-45.4 definidas en el Plan Especial (PEOU) asignables a la propiedad privada en el instrumento de distribución de beneficios y cargas que se redacte:

P-45.1.:	1.069 m ²
P-45.2.:	870 m ²
P-45.3.:	617 m ²
P-45.4.:	903 m ²

Todas ellas se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

Resto del Área:

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la 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.

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-45.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo de Garín, tanto del entorno exterior desde el núcleo como desde el exterior. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como los relativos a la colocación de elementos impactantes.

Se incentivarán las soluciones basadas en la naturaleza en la edificación y la urbanización.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
------------------------	-----------------------------

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Jarduketan ordezteko etxebizitzak:
Proposatutako etxebizitza berriak:
Eremuko etxebizitza kopurua:

1. Número de viviendas.

11 Existentes en zonas residenciales
8 Viviendas a sustituir en actuaciones
34 Viviendas nuevas propuestas
45 Total de viviendas en el Área

		Etxebizitza kopurua	Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total
J.I.45.1	P-45.1	0	6	6
J.I.45.1	P-45.2	0	6	6
J.I.45.1	P-45.3	0	2	2
J.I.45.1	P-45.4	0	2	2
Z.45.1	Garin Au. 2W	0	1	1
Z.45.2	Garin Au.3	1	1	2
Z.45.3	Garin Au.5	1	3	4
Z.45.4	Garin Au.6	1	1	2
Z.45.5	Garin Au.7	1	3	4
Z.45.6	Garin Au.8	1	1	2
Z.45.7	Garin Au.9	1	2	3
Z.45.8	Garin Au.930	0	2	2
Z.45.9	Garin Au.10	1	1	2
Z.45.10	Garin Au.923	0	1	1
Z.45.11	Garin Au.13X	0	1	1
	Garin Au 11	1	1	2
Guztira jarduketak		8	34	42
Total actuaciones				

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{45}{1,70} = 26,55 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{(5.815 + 37)}{16.952} = 0,35 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. 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.)
Berriak / Nuevas	1.620	12	135,00

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.842	11	167,45
Ordezteko / A substituir	1.362	8	
Berriak / Nuevas	2.390	22	125,07
Guztira / Total	4.232	33	

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Tasatuak 3B/ Tasadas 3R	1.620 (71,68%)	12	135,00
Tasatuak 4B/ Tasadas 4R	640 (28,32%)	4	160,00

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

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

Garapen txikiko tipologiarako (4B), zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria 110 m²/etxeb. baino altuagoa izango da.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:

Jarduketan ordezteko aparkalekuak:

Proposatutako aparkaleku berriak:

Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

$$\frac{25 \times 84}{(5.815 + 37)} = 0,36 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 25 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

2,41 plaza/etxebizitzako.

Proposatutako jarduketa guztiak erregelamendu bidez ezarritako gutxienezko aparkaleku-zuzkidura izango dute izandako etxebizitzarako eraikigarritasunaren arabera. Baita, eraikin bat etxebizitzetan horizontalki zatitzen denean ezarriko zaio ere.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espalioen azalera izan ezik, 1.430 m²koa da eta ondorezko estandarra honako hau da:

$$\frac{1.430}{16.952} = 8,44\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos 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 ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

Para la tipología de bajo desarrollo (R4), el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá ser superior a 110 m²/viv.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

3 Existentes en zonas residenciales

1 Aparcamientos a sustituir en actuaciones

81 Nuevos aparcamientos propuestos

84 Total aparcamientos en parcelas privadas

Estándar de aparcamiento resultante:

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 25 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

2,41 plazas/vivienda.

Todas las actuaciones propuestas dispondrán de la dotación mínima reglamentaria de aparcamiento en función la edificabilidad residencial resultante. Se aplicará también a los casos de división horizontal de un edificio en viviendas.

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 1.430 m², resultando un estándar del:

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



8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Arean guztira 1.352 m² azalera antolatzen da zuzkidura publikoetarako, bai lursail batean zein eraikitako eremuetan.

Tokiko beste zuzkidura publikoko ondoriozko estandarra hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gainetik 25 metro karratuko sabai-azalerako honako hau da:

$$\frac{25 \times (149 + 1.203)}{8.393} = 4,03 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

“San Sebastian elizaren (B)” eraikinak, balio arkeologikoa izan lezakeen gune baten barruan dago 1996/11/11ko ebazpenaren arabera (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 1997/07/01ekoa). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

“San Sebastian eliza” eraikina, Euskadiko Kultura Ondarearen Ondasun inbentariatu edo sailkatua aitortua izateko proposatua izan da inguruak, Monumentu edo Monumentu Multzo kategoriarekin.

Garineko “Harraska” eta “Serotegi” enea udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak dira beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean daude.

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 1.352 m² de superficie destinada a dotaciones públicas locales, en parcela o espacios edificados.

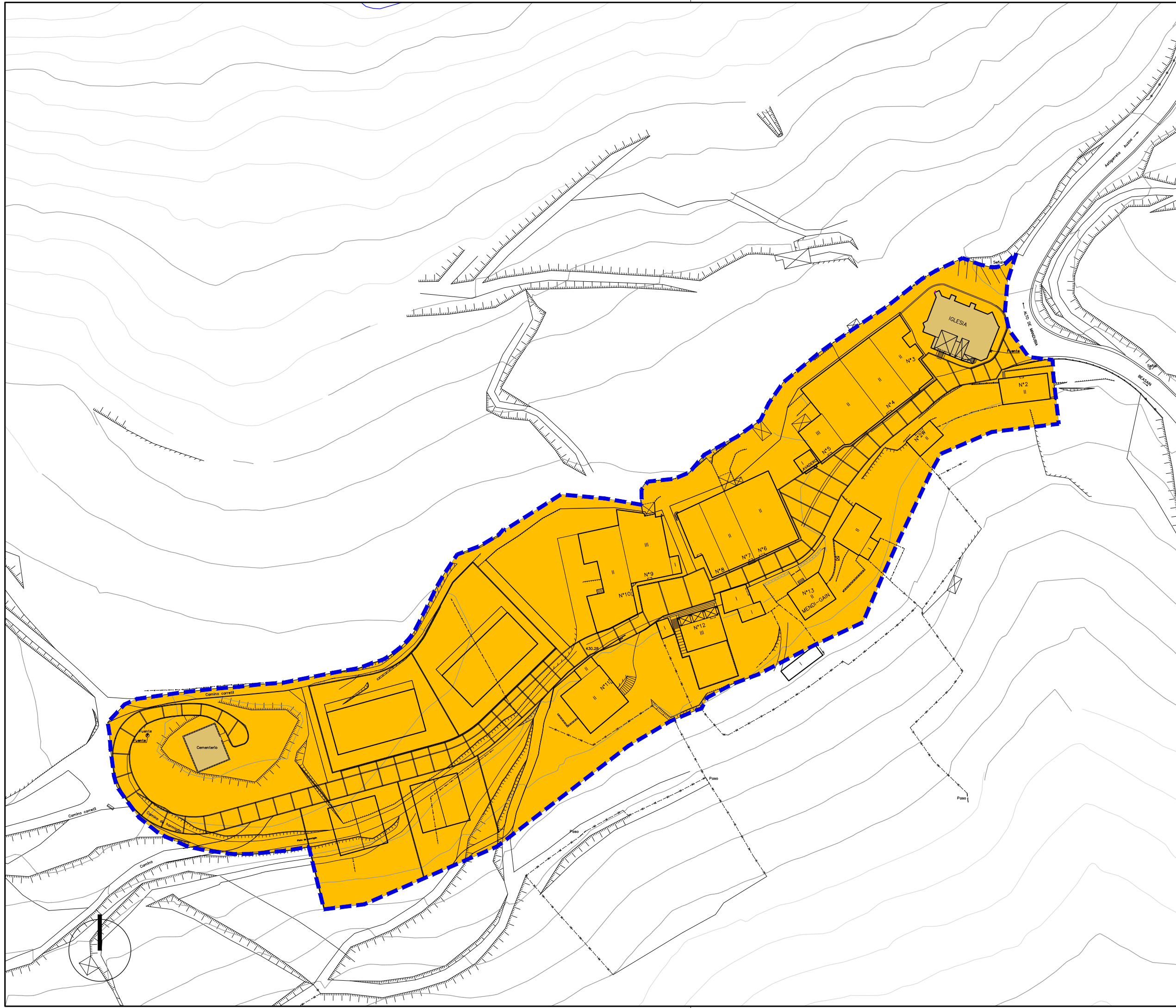
El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

El edificio de la “Iglesia de San Sebastián (B)”, se encuentran dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997), quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

El edificio de la “Iglesia de San Sebastián” está propuesto para ser declarados como Bien del Patrimonio Cultural de Euskadi, inventariado o calificado, con la categoría de Monumento o Conjunto Monumental.

El “Lavadero de Garin” y la casa “Serotegi” están considerados como bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal, quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados.



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde zaharreko
etxebizitzatarako
lurzorua (E-1)

Zona residencial
casco antiguo
(R-1)

Etxadi blokeko
etxebizitzatarako
lurzorua (E-2)

Zona residencial en
bloque en manzana
(R-2)

Bloke lineal/isolatu
etxebizitzatarako
lurzorua (E-3)

Zona residencial en
bloque lineal-aislado
(R-3)

Trinkotasun txikiko
etxebizitzatarako
lurzorua (E-4)

Zona residencial de
bajo desarrollo
(R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

Lur zati isolatuko
jarduera ekonomiko
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-1)

Zona de actividades
económicas productivas
en parcela aislada
(A.E-1)

Banaketa hormen
arteko jarduera
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-2)

Zona de actividades
económicas productivas
entre medianera
(A.E-2)

Jarduera
ekonomikoentzako
lurzorua askotariko
zerbitzuak (J.E-3)

Zona de actividades
económicas servicios
diversos
(A.E-3)

Jarduera ekonomiko
lurzorua azalera
handiko merkatalgunea
(J.E-4)

Zona de actividades
económicas gran
superficie comercial
(A.E-4)

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

Ekipamenduen
sistema orokorra
(E.S.O.)

Sistema general
de equipamientos
(S.G.E.)

Espazio librearen
sistema orokorra
(E.L.S.O.)

Sistema general de
espacios libres
(S.G.E.L.)

Bidesarearen sistema
orokorra
(B.S.O.)

Sistema general de
red viaria
(S.G.R.V.)

Trenbide sarearen
sistema orokorra
(T.S.O.)

Sistema general de
red ferroviaria
(S.G.R.F.)

Ibai ibilguen sist.
orokorra (I.S.O.)

Sistema general
cauce fluvial
(S.G.F.L.)

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO

BEASAINGO HIRIA
ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE BEASAIN

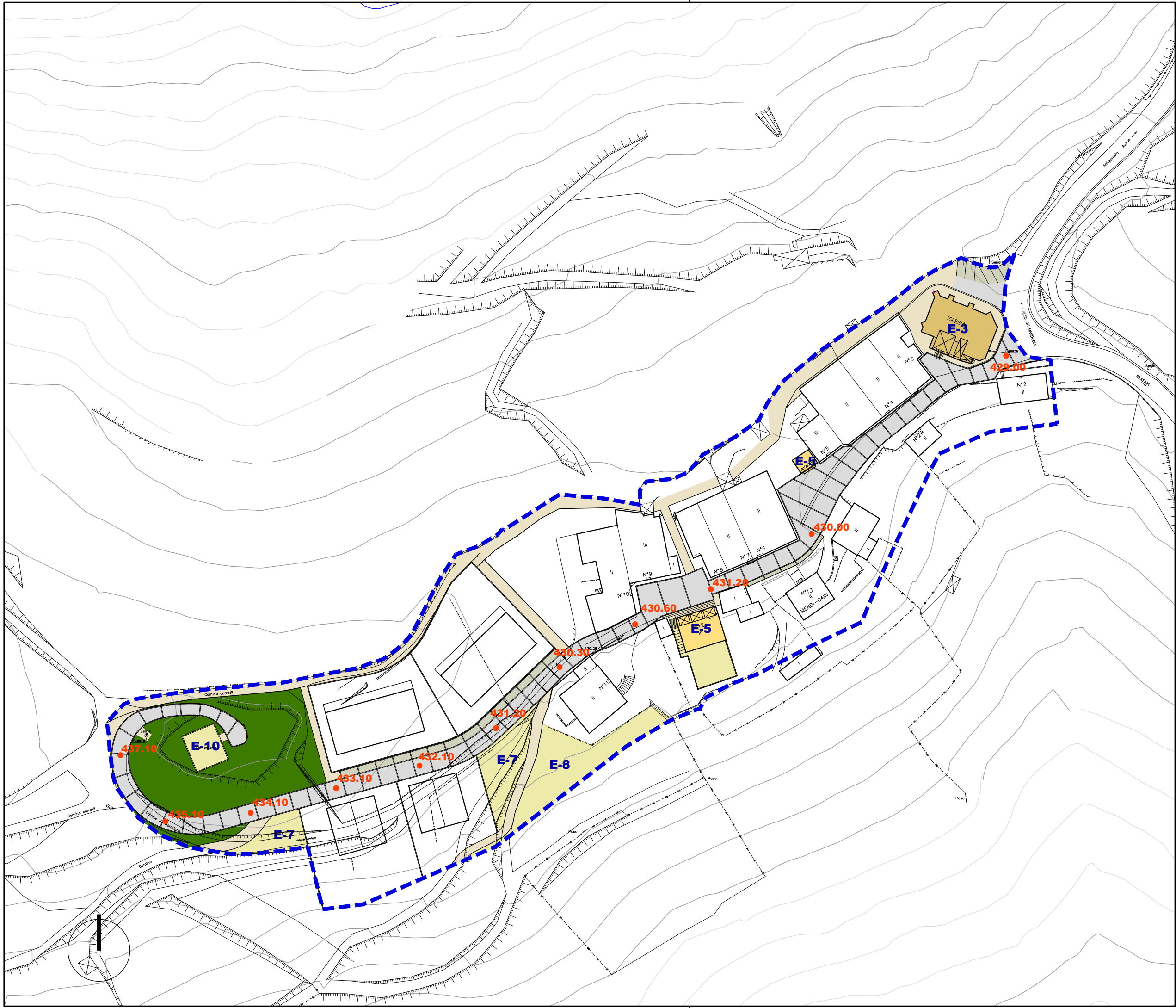
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A45** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSQ)		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-lbilguen Sistema Orokorri (ISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSQ)		Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSQ)		Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
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
Eraikigarria Behe Solairuan		Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian		Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta
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
GEHIENEZKO LERROKADURA		ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	16.60	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	250.00	PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERLIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK ZEHAZTU GABEKO ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK HILERRIA	E-1 E-2 E-3 E-4 E-5 E-6 E-7 E-8 E-9 E-10	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DEPORTIVO CIVICO-ADMINISTRATIVO RELIGIOSO EDUCATIVO CULTURAL SANITARIO Y ASISTENCIAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS POR DETERMINAR ALOJAMIENTOS DOTACIONALES CEMENTERIO
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo
EREMUAREN MUGAKETA		DELIMITACION del AMBITO



BEASAINGO HIRIA
ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN

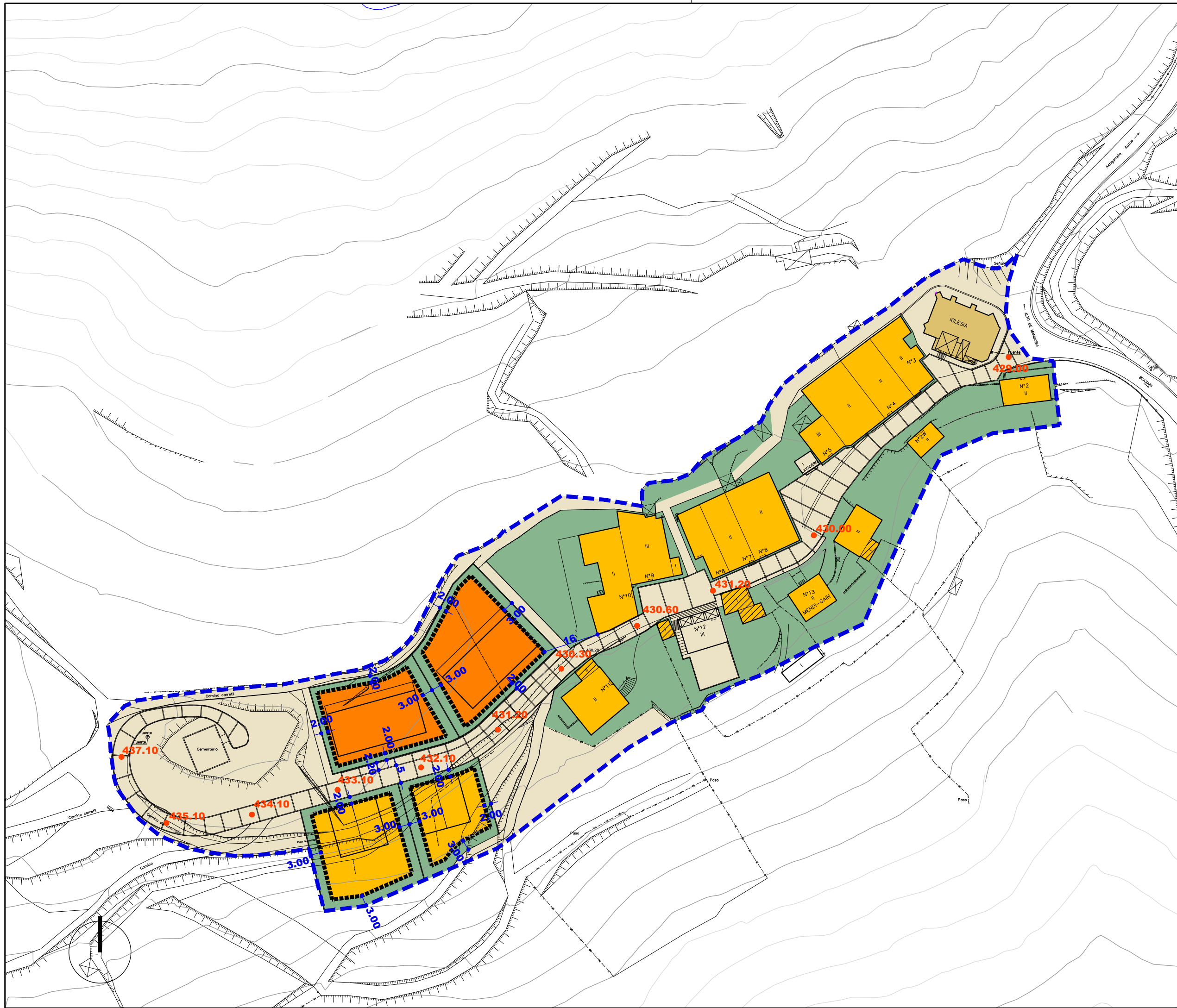
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A45 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**



- | | |
|--|--|
| Alde Zaharreko Bizitegirako (1B) | Residencial Casco antiguo (R1) |
| Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B) | Residencial en Bloque en Manzana (R2) |
| Bloke Linealean Bizitegirako (3B) | Residencial en Bloque Lineal (R3) |
| Garapen Txikiko Bizitegirako (4B) | Residencial de Bajo Desarrollo (R4) |
| Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E) | Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1) |
| Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E) | Actividades Económicas entre Medianeras (AE2) |
| Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E) | Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3) |
| Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E) | Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4) |
| Atxikitako Partzela Ez eraikigarria | Parcela adscrita No edificable |
| Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua | Suelo de Uso y Dominio Público |
| Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina | Edificio de Equipamiento Colectivo Privado |
| Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela | Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo |

- | | |
|--|--|
| Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan | Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches |
| Eraikigarria Behe Solairuan | Edificable en P. Baja |
| Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian | Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta |
| 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

GEHIENETZKO LERROKADURA ————— ALINEACION MÁXIMA

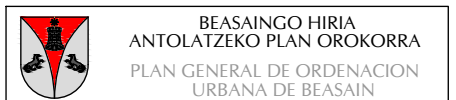
KOTAK —16.60— COTAS

SESTRA NAGUSIAK —250.00— PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

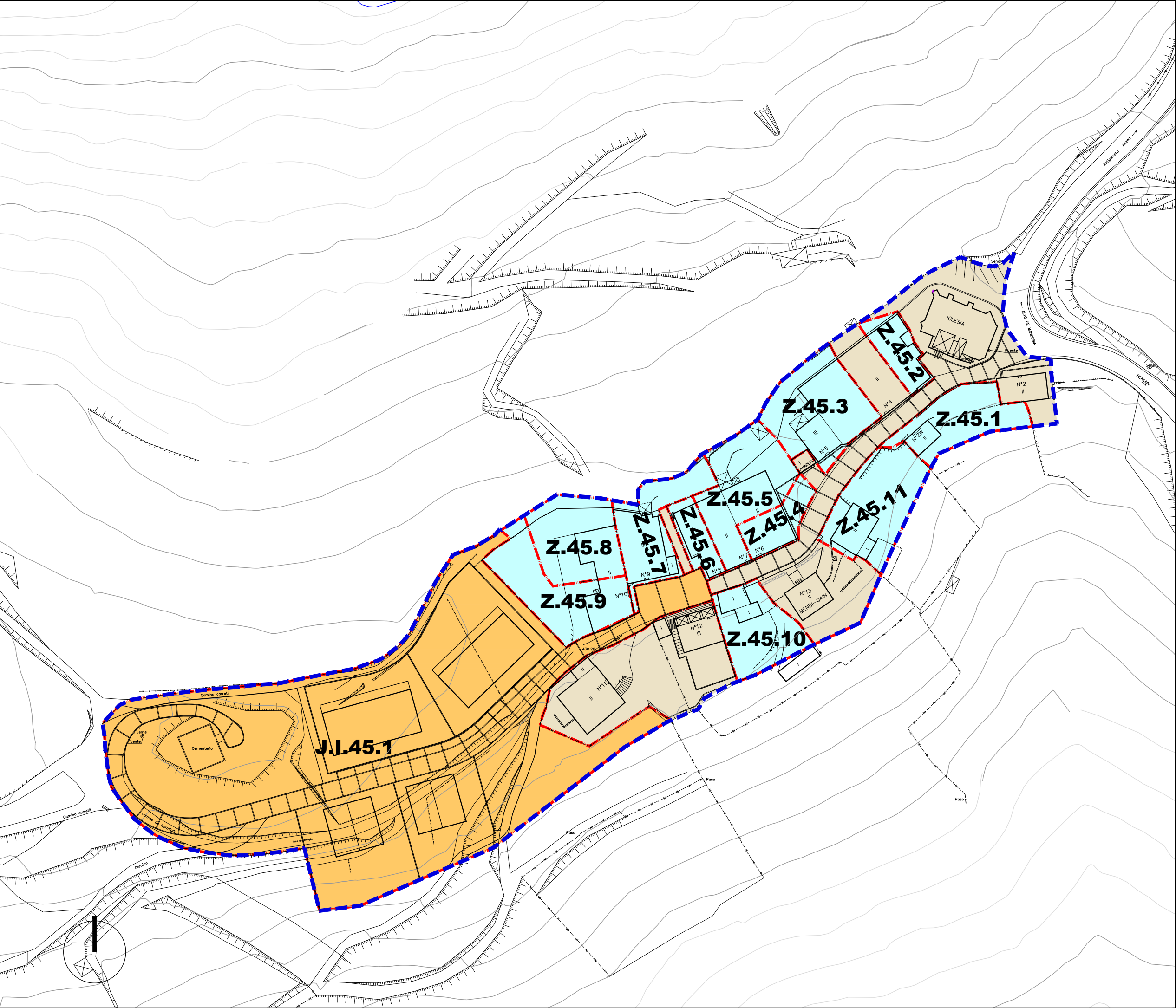
HIRIGINTZA AREA A45 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 4 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
PARCELAS PRIVADAS

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 **ESCALA**



Jarduketa Isolatua (A.1.1.)	Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratua (J.I.1.1.)	Actuaciones Integradas (J.I.1.1.)
Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1.)	Actuaciones de Dotación (Z.1.1.)
Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1.)	Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1.)

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



BEASAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN

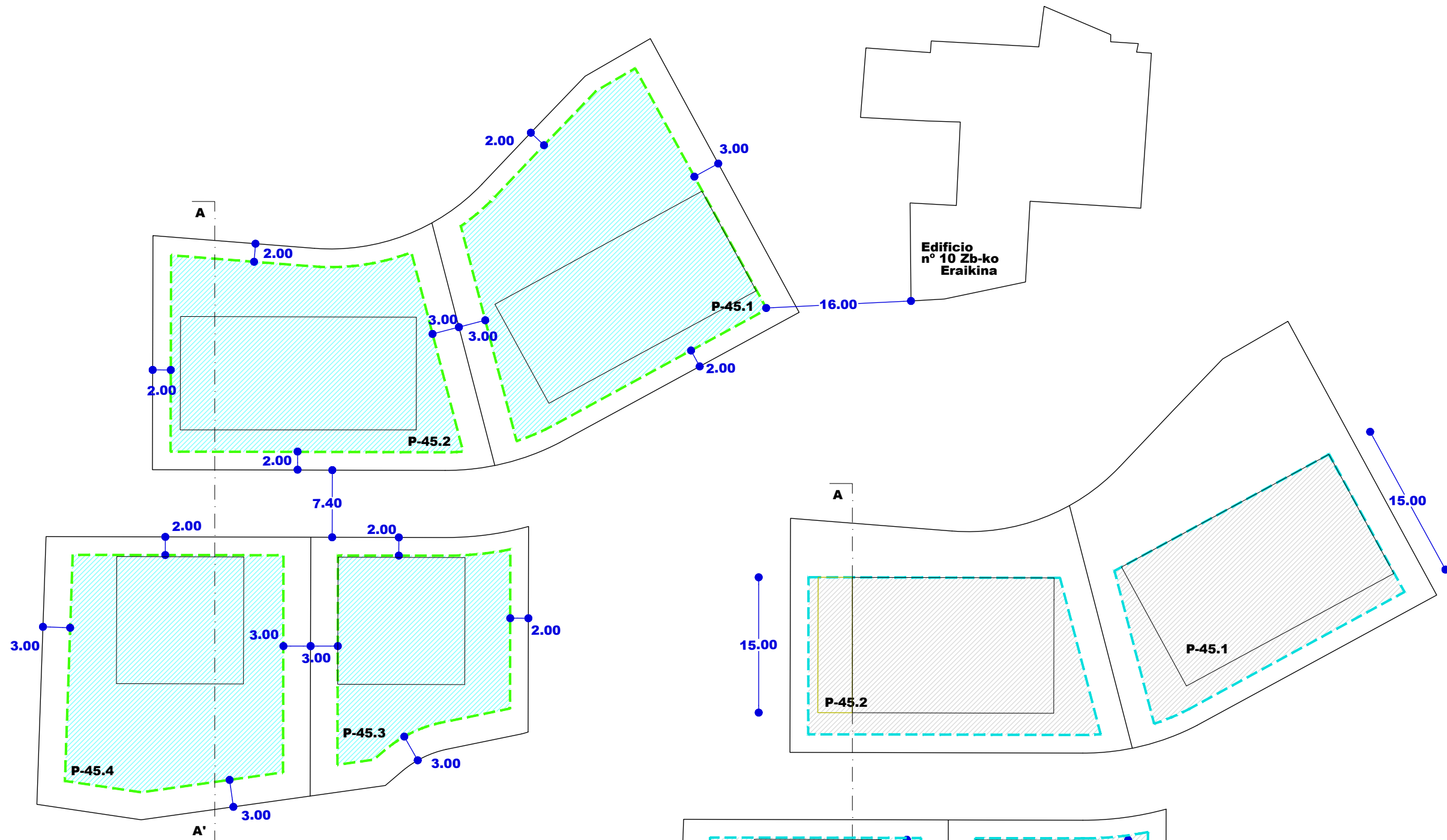
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A45** AREA URBANISTICA

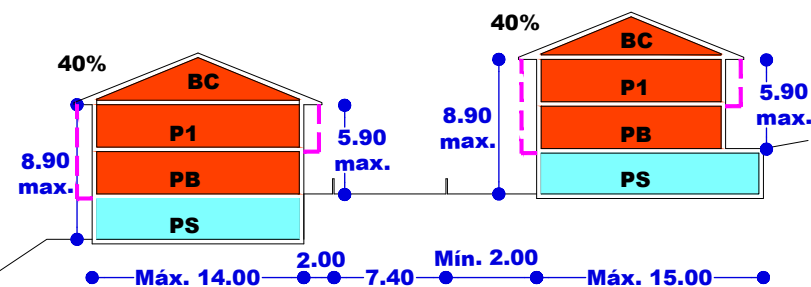
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

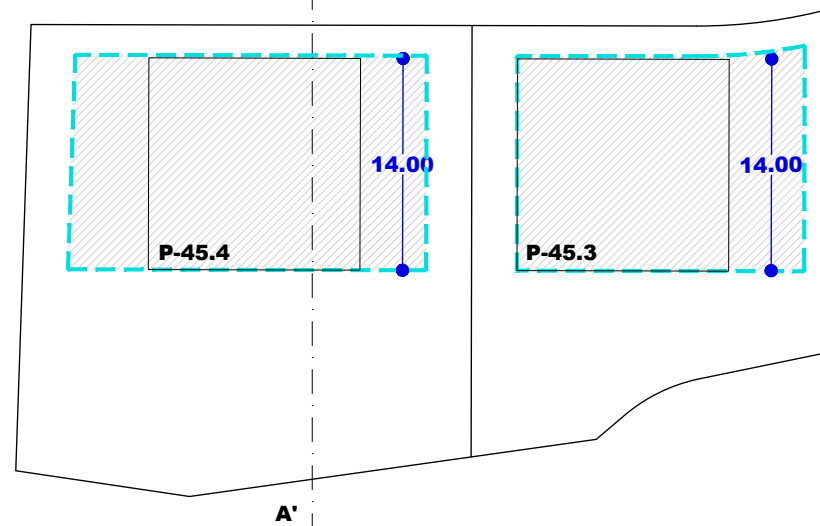
ESKALA 1/1000 ESCALA



SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(J.I.45.1)

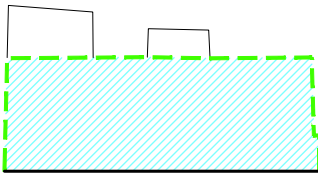


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.45.1)

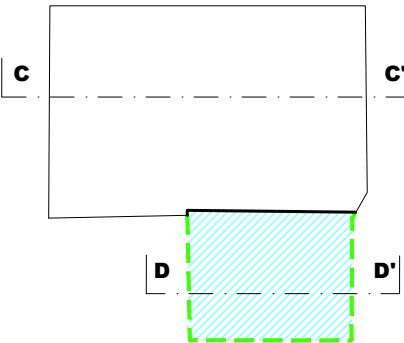


SOTOAK
SOTANOS

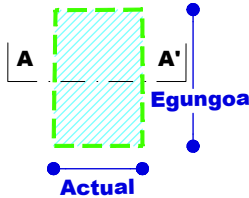
Etxebizitza-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de vivienda
Industria-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de industria
Garaje eta erabilpen lagungarriak baimenduta		Uso autorizado de garaje y usos auxiliares
Hirugarren sektoreko erabilpena baimenduta		Uso autorizado terciario
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Gehienezko lerrokadura Sestra gainetik		Alineación máxima Sobre rasante
Gehienezko lerrokadura Sestra azpitik		Alineación máxima Bajo rasante
Partzelaren muga		Límite de parcela
Gehienezko hegala		Vuelo máximo
Mehelina		Medianera
Sestragaineko eraikigarria		Edificable sobrerasante
Sestrazpiko eraikigarria		Edificable bajorasante
Erabiltzeko pasatzeko eta abarreko zortasunak		Servidumbres de uso, paso, etc.
Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua		Punto de medición de la altura sobrerasante
Sotoen sarbidearen puntua		Punto de acceso a sótanos



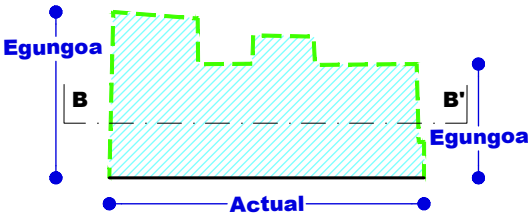
SOLAIRUA OROKORRA (1)
PLANTA TIPO (1)
(Z.45.2)



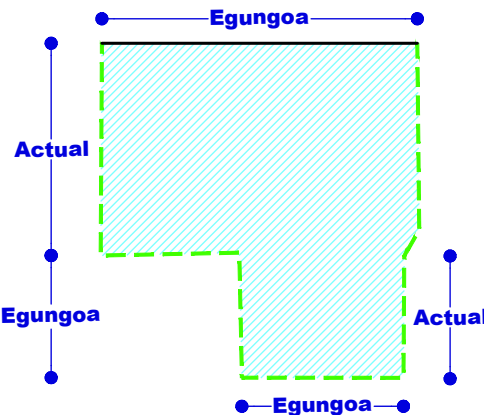
SOLAIRUA OROKORRA (1)
PLANTA TIPO (1)
(Z.45.3)



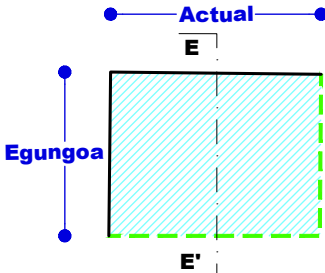
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.1)



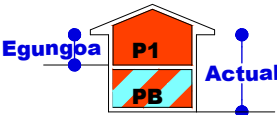
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.2)



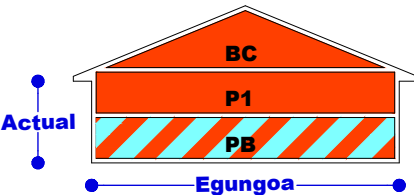
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.3)



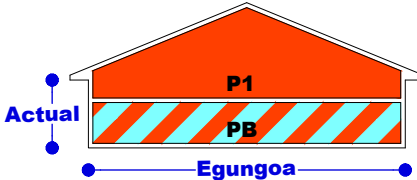
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.4)



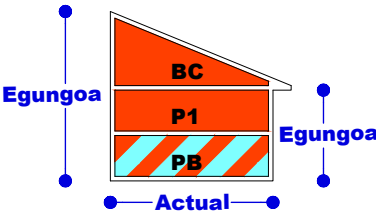
SEKZIO OROKORA AA'
SECCIÓN TIPO AA'
(Z.45.1)



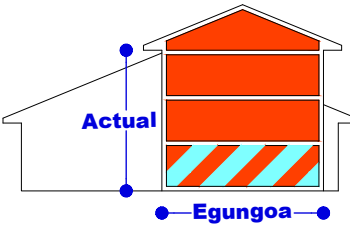
SEKZIO OROKORA BB'
SECCIÓN TIPO BB'
(Z.45.2)



SEKZIO OROKORA CC'
SECCIÓN TIPO CC'
(Z.45.3)

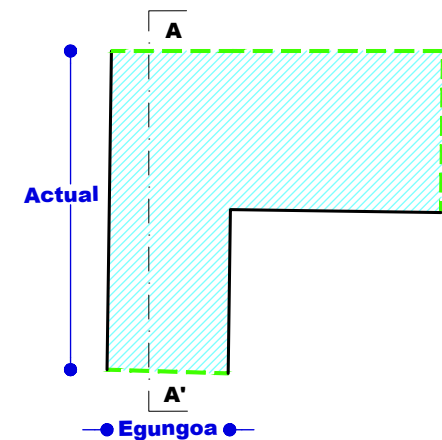


SEKZIO OROKORA EE'
SECCIÓN TIPO EE'
(Z.45.4)

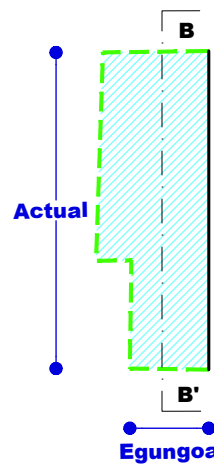


SEKZIO OROKORA DD'
SECCIÓN TIPO DD'
(Z.45.3)

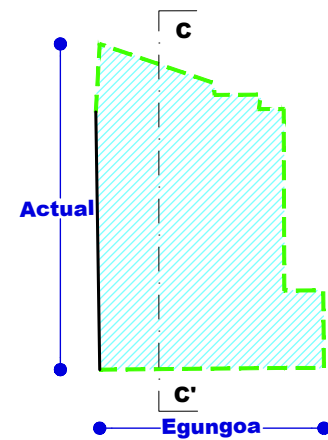
Etxebizitza-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de vivienda
Industria-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de industria
Garaje eta erabilpen lagungarriak baimenduta		Uso autorizado de garaje y usos auxiliares
Hirugarren sektoreko erabilpena baimenduta		Uso autorizado terciario
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik		Alineación máxima Sobre rasante
Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik		Alineación máxima Bajo rasante
Partzelaren muga		Límite de parcela
Gehieneko hegala		Vuelo máximo
Mehelina		Medianera
Sestragaineko eraikigarria		Edificable sobrerasante
Sestrazpiko eraikigarria		Edificable bajorasante
Erabiltzeko pasatzeko eta abarrek zortasunak		Servidumbres de uso, paso, etc.
Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua		Punto de medición de la altura sobrerasante
Sotoen sarbidearen puntua		Punto de acceso a sótanos



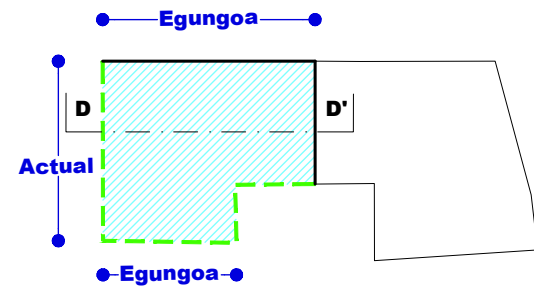
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.5)



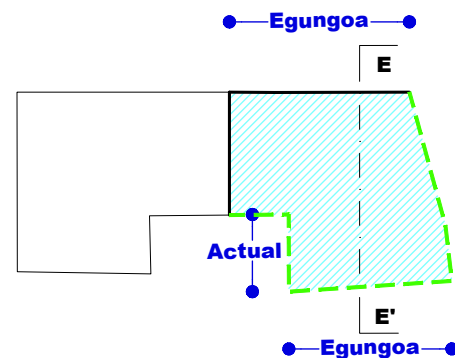
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.6)



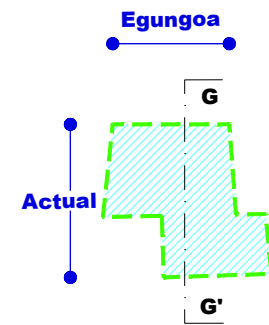
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.7)



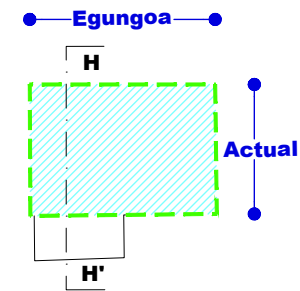
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.8)



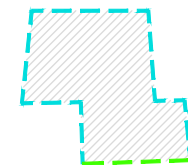
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.9)



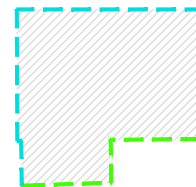
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.10)



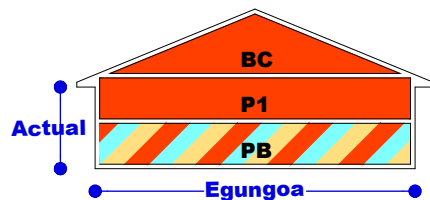
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.11)



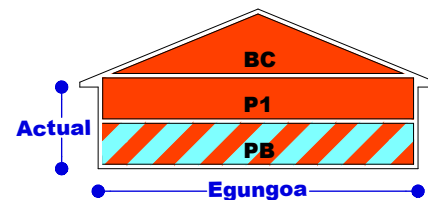
SOTOA
SOTANO
(Z.45.10)



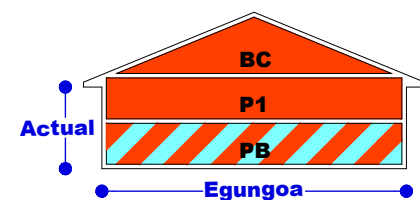
SOTOA
SOTANO
(Z.45.11)



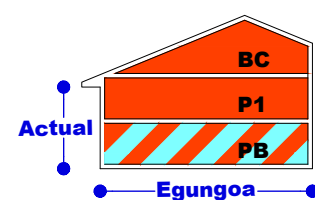
SEKZIO OROKORA AA'
SECCIÓN TIPO AA'
(Z.45.5)



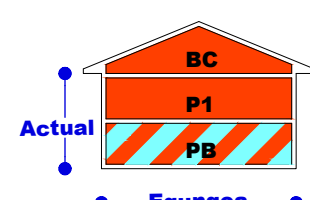
SEKZIO OROKORA BB'
SECCIÓN TIPO BB'
(Z.45.6)



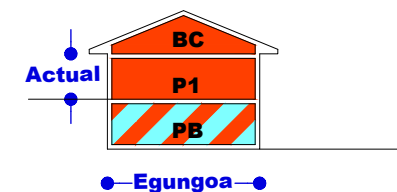
SEKZIO OROKORA CC'
SECCIÓN TIPO CC'
(Z.45.7)



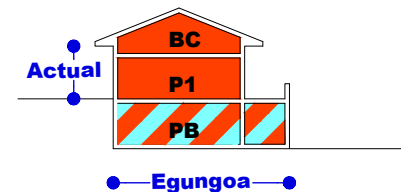
SEKZIO OROKORA DD'
SECCIÓN TIPO DD'
(Z.45.8)



SEKZIO OROKORA EE'
SECCIÓN TIPO EE'
(Z.45.9)



SEKZIO OROKORA GG'
SECCIÓN TIPO GG'
(Z.45.10)



SEKZIO OROKORA HH'
SECCIÓN TIPO HH'
(Z.45.11)

Etxebizitza-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de vivienda
Industria-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de industria
Garaje eta erabilpen lagungarriak baimenduta		Uso autorizado de garaje y usos auxiliares
Hirugarren sektoreko erabilpena baimenduta		Uso autorizado terciario
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Gehienezko lerrokadura Sestra gainetik		Alineación máxima Sobre rasante
Gehienezko lerrokadura Sestra azpitik		Alineación máxima Bajo rasante
Partzelaren muga		Límite de parcela
Gehienezko hegala		Vuelo máximo
Mehelina		Medianera
Sestragaineko eraikigarria		Edificable sobrerasante
Sestrazpiko eraikigarria		Edificable bajarasante
Erabiltzeko pasatzeko eta abarreko zortasunak		Servidumbres de uso, paso, etc.
Sestra gaineko garaiara neurtzeko puntua		Punto de medición de la altura sobrerasante
Sotoen sarbidearen puntua		Punto de acceso a sótanos