



EREMUAREN IZENA: A4. ZAZPITURRIETA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A4. ZAZPITURRIETA
Azalera guztira: 26.186 m ²	Superficie total: 26.186 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: A4 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo hiriguneko bizitegi zaharrak dira J.M. Iturriotz, Zazpiturrieta eta Juan XXIII kaleen artean dagoen eremuan. Bertan "Manufacturas Olaran" enpresaren lehengo instalazioen eraikin garrantzitsuena kokatzen da.	Correspondencia y descripción: El A.U. A4 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de asentamientos antiguos comprendidos entre J.M. Iturriotz, Zazpiturrieta y Juan XXIII, donde se sitúa el edificio principal de las antiguas instalaciones de la empresa "Manufacturas Olaran".

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Esparru guztiko eraikinei finkatzea, proposatutako zuzkidura-jarduketak izan ezik. - Aipaturiko jarduera-irizpidea 2011ko uztailaren onetsitako 2007ko AAOOen aldaketan indarrean zeuden eraikigarritasun eta profil-baldintzak mantentzea da. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak oraingo eraikinak mantentzera eta birgaitzera bideratuak daudenez, A4 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Ibaiarekin mugakideak diren jarduketan EAEko Ibaia eta Errekak Antolatze Planaren F3 epigrafean ezarritako atzerapenak errespetatuko dira, araudi partikularra honen III-4 atalean zehazten direnak.(6 orri grafikoa). Ahalik eta gutxien eragingo zaio Sagastiguti parkearen ertzeko baso mistoko zuhaitz-eraketari, A3 eremuarekin oinezko lotura egitean. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-4) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan. 3. Helburuak: - Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerrokaduraraino eta profiletaraino. - Aipaturiko jarduketak J.M. Iturriotz kaleko, 21, 23, 25 eta 27 zb. dira.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de los edificios existentes en el conjunto del ámbito, salvo las actuaciones de dotación propuestas. - El criterio de actuación es mantener las condiciones de edificabilidad y perfil vigentes en la modificación de las NN.SS. de 2007, aprobada en julio de 2011. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas al mantenimiento y rehabilitación de los edificios existentes, no se observan en el Área A4 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. En las actuaciones colindantes con el cauce del río se respetarán los retiros establecidos en el epígrafe F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV que se concretan en el apartado III-4 de esta ordenanza particular. (Hoja gráfica 6). Se minimizará la afección a la formación arbolada de bosque mixto del borde del parque Sagastiguti en la realización de la conexión peatonal con el área A3. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-4) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Reedificación de las actuaciones propuestas en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados. - Las actuaciones propuestas son las de J.M. Iturriotz kalea, nº 21,23, 25 y 27.



- A3 eremu mugakidearekin oinezko lotura bat egitea.
- Sagastiguti parkerako sarbideak hobetzea.
- Olanan lantegi zaharraren katalogatutako eraikina birgaitzea zehaztu gabeko ekipamendurako.
- Olanareko atzeko lorategiei sarbide zuzen bat ematea.

- Establecer una conexión peatonal con el área A3 colindante.
- Mejorar los accesos al parque de Sagastiguti.
- Rehabilitar el edificio catalogado de la antigua empresa manufacturas Olanan como equipamiento sin determinar.
- Abrir un acceso directo a los jardines traseros de Olanan.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
---	---

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

(3B) Bizitegirako gunea	15.319 m ²
Espazio libre (Sistema Orokorra –SO–)	6.412 m ²
Ekipamendu kolektiboa (SO)	910 m ²
Komunikaziorako bidesarea (SO)	3.545 m ²

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

Zona residencial (R3)
Espacios libres (Sistema General –SG–)
Equipamiento colectivo (SG)
Comunicación viaria (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursaila, 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.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 40.269 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.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 40.269 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)–

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	34.042	1.730	3.507	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	1.001	-53	41			Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	35.043	1.677	3.548	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)–

Sestra azpikoa*: 7.491 m²(s)

Bajo rasante*: 7.491 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)–

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa		4.734	2.188	0	569	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		4.734	2.188	0	569	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)–

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

* 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.



Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Z.4.3 JM Iturriotz 21	Gauzatutakoa ordezteko.	1.028	18	207	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	72	-18	4	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	1.100	0	211	0	Ordenado en actuación
Z.4.4 JM Iturriotz 23	Gauzatutakoa ordezteko.	932	0	217	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	168	0	-21	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.100	0	196	0	Ordenado en actuación
Z.4.5 JM Iturriotz 25	Gauzatutakoa ordezteko.	972	0	188	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	128	0	14	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.100	0	202	0	Ordenado en actuación
Z.4.6 JM Iturriotz 27	Gauzatutakoa ordezteko.	757	35	193	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	633	-35	44	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.390	0	237	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m²(t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m2(s)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Gauzatutakoa ordezteko	3.689	53	805	0	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	1.001	-53	41	0	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	4.690	0	846	0	Total ordenado
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE
		USOS -m²(t)-			

Hirigintza-erakigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

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

6. Etxebizitza babestuen estandarrek betetzea.

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

Bajo rasante, la edificabilidad urbanística podrá ampliarse en cada actuación, 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.

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.

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.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.4.3. (JM Iturriotz, 21)

Z.4.4. (JM Iturriotz, 23)

Z.4.5. (JM Iturriotz, 25)

Z.4.6. (JM Iturriotz, 27)

E.J.4.1. Olan.

Azalera: 2.814 m²

Hala ere, "lurzorua urbanizatuaren" oinarritzko egoeratzat hartuko dira Plan Hidrologikoa aplikatzeko ondorioetarako

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 23.372 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.4.3. (JM Iturriotz, 21)

Z.4.4. (JM Iturriotz, 23)

Z.4.5. (JM Iturriotz, 25)

Z.4.6. (JM Iturriotz, 27)

E.J.4.1. Olan.

Superficie: 2.814 m²

No obstante se entenderán en situación básica de "suelo urbanizado" a los efectos de aplicación del Plan Hidrológico.

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 23.372 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráficas 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)	910	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Espazio libreak (SO)	4.562	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	1.945	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	3.442	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.382	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	475	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	6.373	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	6.021	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	76	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	26.186	Total		

Aipatu ekipamendua, ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago.

El equipamiento señalado queda adscrito al sistema general (SG) de equipamientos.

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

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

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. Fisikoa/ Edif. Física total
3B/R3. Z.4.3.	211	1.100	1.311		1.311
3B/R3. Z.4.4.	196	1.100	1.296		1.246
3B/R3. Z.4.5.	202	1.100	1.302		1.302
3B/R3. Z.4.6.	237	1.390	1.627		1.627
Kontsolidatutako gainontzekoa 3B Resto consolidado R3	4.247	30.846	34.733	7.491	42.224
Guztira/ Total	5.093	35.536	40.269	7.491	47.760



Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga guztira 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 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. Fisikoa/ Edif. Física total
E8 Zehaztu gabe. Olaran	910	2.074	2.984		2.984

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako 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.
- Oria ibaiaren ibilguarekin mugakidea den eraikuntzak gutxienez 12 metroko distantzia ibilguari errespetatu beharko du eta T100 uraldiari dagokion uholdetik kanpo kokatu beharko da.

Sestrak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: PB+IV+BC

Hegal horizontalerainoko altuera: 15,80 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 22,40 m.

Hegalkinak: 6 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 47-49 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

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

5 Orri grafikoan ezarritako uholde-arriskua dituen eremuetan, bizitegi-erabilerak 500 urteko errepikadenborako uraldiari dagokion kota baino gorago egongo dira.

Aipatu eremuetan, sestra azpian garajeak edo solairuak jarrietz gero, honako baldintza hauek beteko dira:

- 500 urteko errepika-denborako esparruaren egonkortasuna bermatzea.
- Eraikinak ez kolapsatzea, uraldiak garraiatutako zama solidoa kontuan hartuta.
- 500 urteko uraldiaren kotatik gorako arnasbideak eta irteteko bideak izatea.
- Larrialdi egoeran, ahal den neurrian, irisgarria

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.
- La edificación colindante con el cauce del Oria deberá respetar una distancia mínima de 12 metros al cauce y situarse fuera de la inundación correspondiente a una avenida T100.

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

Perfil máximo: PB+IV+BC .

Altura al alero horizontal: 15,80 m.

Altura máxima de la edificación: 22,40 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 6 y a los art. 47 a 49 de la normativa urbanística general.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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.

En las zonas inundables señaladas en la hoja gráfica nº5 los usos residenciales se dispondrán a una cota por encima de la correspondiente a la avenida de 500 años.

En dichas zonas, en caso de disponerse de garajes y plantas bajo rasante, se cumplirán las condiciones siguientes:

- Garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno.
- Evitar el colapso de los edificios teniendo en cuenta la carga sólida transportada por la avenida.
- Disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de avenida correspondiente a los 500 años.
- Ser accesible en la medida de lo posible en

izatea.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67		Vivienda tasada autonómica (VT)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 2B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R2
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R4
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,34		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50		Anejos y aparcamiento en VT
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,94		Anejos y aparcamiento en VPL
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60		Terciario, Comercial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71		Equipamiento colectivo privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

Z.4.3. (JM Iturriotz, 21)
Z.4.4. (JM Iturriotz, 23)
Z.4.5. (JM Iturriotz, 25)
Z.4.6. (JM Iturriotz, 27)

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzorua 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 eraikigarritasuna handitzeko ordezkapen-jarduketak planteatzen dira.

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

Urpean gera daitekeen eremuan jardun orok erantzukizunpeko adierazpen bat izan beharko du, administrazio eskudunean aurkeztua eta, hala badagokio, baimen-espedientearen agirian integratuta, non, higiezinaren jabeak argi eta garbi adierazi behar du ezagutzen eta bere gain hartzen dituela dagoen arriskua eta kasuan aplikatu beharreko babes zibileko neurriak.

Obrak hasi aurretik, jarduketa sustatzen duenak Jabetza Erregistroaren ziurtagiria izan beharko du, erregistroko idatzoharra dagoela egiaztatzen duena, eta eraikina urpean gera daitekeen eremuan dagoela adierazten duena.

situación de emergencia.

Resto del Área:

Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a 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 ponderación de los usos urbanísticos.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

267
271
263
281

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 sustitución con ampliación 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. Toda actuación en la zona inundable deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que la propiedad o la titular del inmueble exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso.

Con carácter previo al inicio de las obras, quien promueve la actuación deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad donde acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

E.J.4.1.

Komunitatearen ekipamendurako sistema orokorraren zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du, "Olaran" fabrika zaharra birgaitzeko eta aldameneko eremuak urbanizatzeko.

Urbanizatu beharreko azalera: 822 m²

Birgaitu beharreko azalera: 2.984 m²(s)

Proiektua formulatzeko baldintzak:

- Jarduketa zuzena HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoak).
- Birgaitzeko eta urbanizazio osagarriaren proiektua.
- Egikaritze epea: 8 urte
- Ekimena: Publikoa

Eremuaren gainontzekoa:

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzorua 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 zatiezina dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Plan Hidrologikoaren 37.6 artikulua arabera, urak har dezakeen eremu osoan ez da onartuko mota guztietako hondakinak pilatzea, ez eta uholde-arriskua nabarmen handitzea eragiten duten betelanak egitea ere.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-4 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

E.J.4.1.

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general equipamiento comunitario, correspondiente a la rehabilitación de la antigua fábrica "Olaran" y urbanización de los espacios circundantes.

Superficie a urbanizar: 822 m²

Superficie a rehabilitar: 2.984 m²(t)

Condiciones para la formulación del proyecto:

- Actuación directa de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 3 y 4).
- Proyecto de rehabilitación y urbanización complementaria.
- Plazos de ejecución: 8 años
- Iniciativa: Pública

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.

De acuerdo al art.37.6 del Plan Hidrológico, en toda la zona inundable no se permitirán los acopios de todo tipo de residuos, ni los rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad.

Se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-4.

IV BESTELAKOAK.

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

354 Existentes en zonas residenciales
53 Viviendas a sustituir en actuaciones
11 Viviendas nuevas propuestas
365 Total de viviendas en el Área

		Etxebizitza kopurua		Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuestas	Guztira Total	
Z.4.3	JM Iturriotz, 21	10	4	14	
Z.4.4	JM Iturriotz, 23	14	0	14	
Z.4.5	JM Iturriotz, 25	17	1	18	
Z.4.6	JM Iturriotz, 27	12	6	18	
Guztira jarduketak		53	11	64	
Total actuaciones					

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{365}{1,53} = 238,27 \text{ etxeb. / Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{35.043}{15.319} = 2,29 \text{ m}^2(t) / \text{m}^2(s)$$

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.)
Daudenak / Existentes	34.042	354	96,16
Ordezteko / A substituir	3.687	53	69,57
Berriak / Nuevas	1.001	11	73,25
Guztira / Total	35.043	365	

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 56 artikulua agindutako baino gutxiago ez da izango.

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:

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 56 de la normativa general.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

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

$$\frac{25 \times 240}{35.043} = 0,17 \text{ pz. / } 25 \text{ m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 43 aparkaleku daudela kalkulatu da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

0,78 plaza/etxebizitzako.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien eta espazio libreei atxikitako oinezko guneen azalera izan ezik, 4.430 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{4.430}{15.319} = 28,92\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 206 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

$$\frac{25 \times 206}{40.269} = 0,13 \text{ m}^2 (s) / 25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

“Olaran Fabrikaren” eraikina, Donejakue Bidearen Monumentu multzoaren kategorian dago, babes ertainarekin (Aldez aurretik Ondasun inbentariatu bezala deklaratu, EHAA, 2003-06-17). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 43 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

0,78 plazas/vivienda.

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 y espacios peatonales vinculados al sistema general de espacios libres, es de 4.430 m², resultando un estándar del:

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

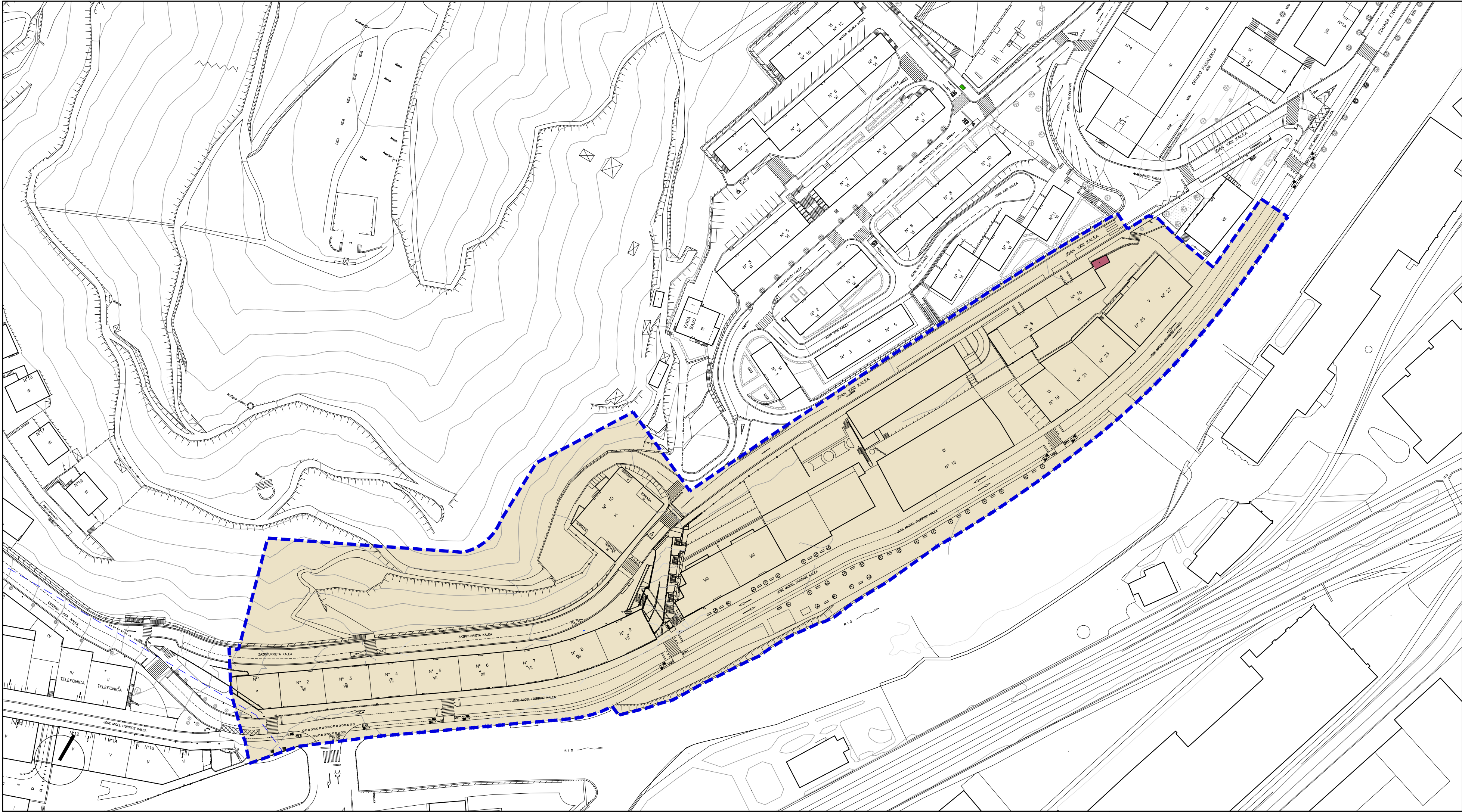
8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 206 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

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 “Manufacturas Olaran” está incluido, bajo protección media, dentro del Conjunto Monumental Camino de Santiago. (Previamente declarado como Bien inventariado BOPV 17-06-2003), quedando sujeto al Régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.



Hirigintza-Arean barn hartutako Azalera		Superficie incluida en el Área Urbanística o Sector
Plangintzaren Kontrakook		Disconformes con el Planeamiento
Antolamendutik Kanpo		Fuera de Ordenación

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del ÁMBITO



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

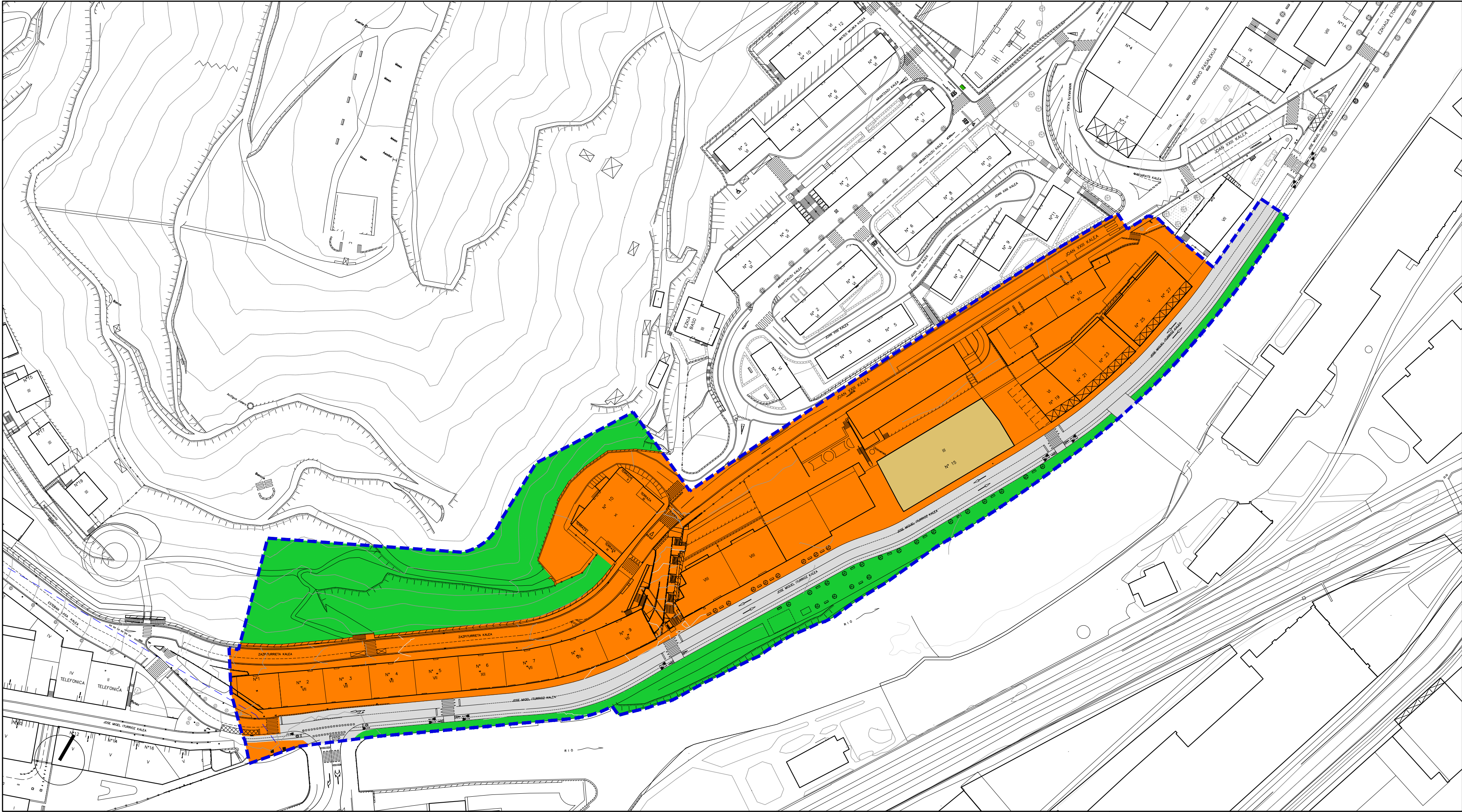
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A4** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Aldo zaharreko etxebizitzatarako lurzorua (E-1)

Zona residencial casco antiguo (R-1)

Etxadiko 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 txiki 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)

Banaketan hornitako 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 libreen 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 itilguen 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 URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A4

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

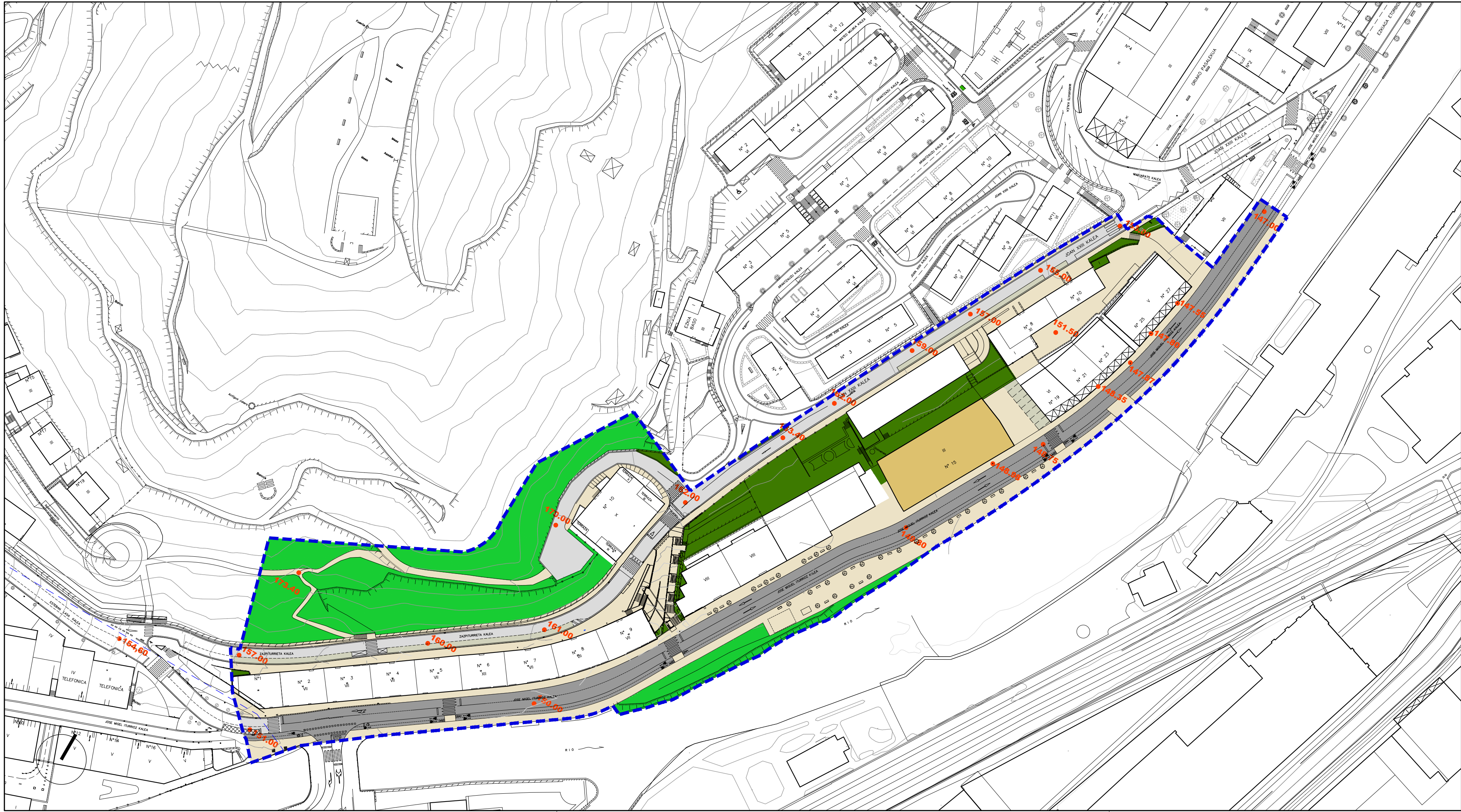
2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000

ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzeak	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SSEL)
Ibai-ibiliquen Sistema Orokorra (ISO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sareak Sistema Orokorri Atxikitua (BSO)	Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)	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-Sareak	Red Vial Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak	Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparcamentuak	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 estalduran	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

GEHIEZKO LERROKADURA ——— ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK 250.00 PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
KIRLARAKO	E-1 DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERELIGIOSOA	E-3 RELIGIOSO
HEZKUNTZARAKO	E-4 EDUCATIVO
KULTURAKO	E-5 CULTURAL
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO	E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK	E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ZEHATZU GABEAKOIA	E-8 POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9 ALQUILAMIENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10 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

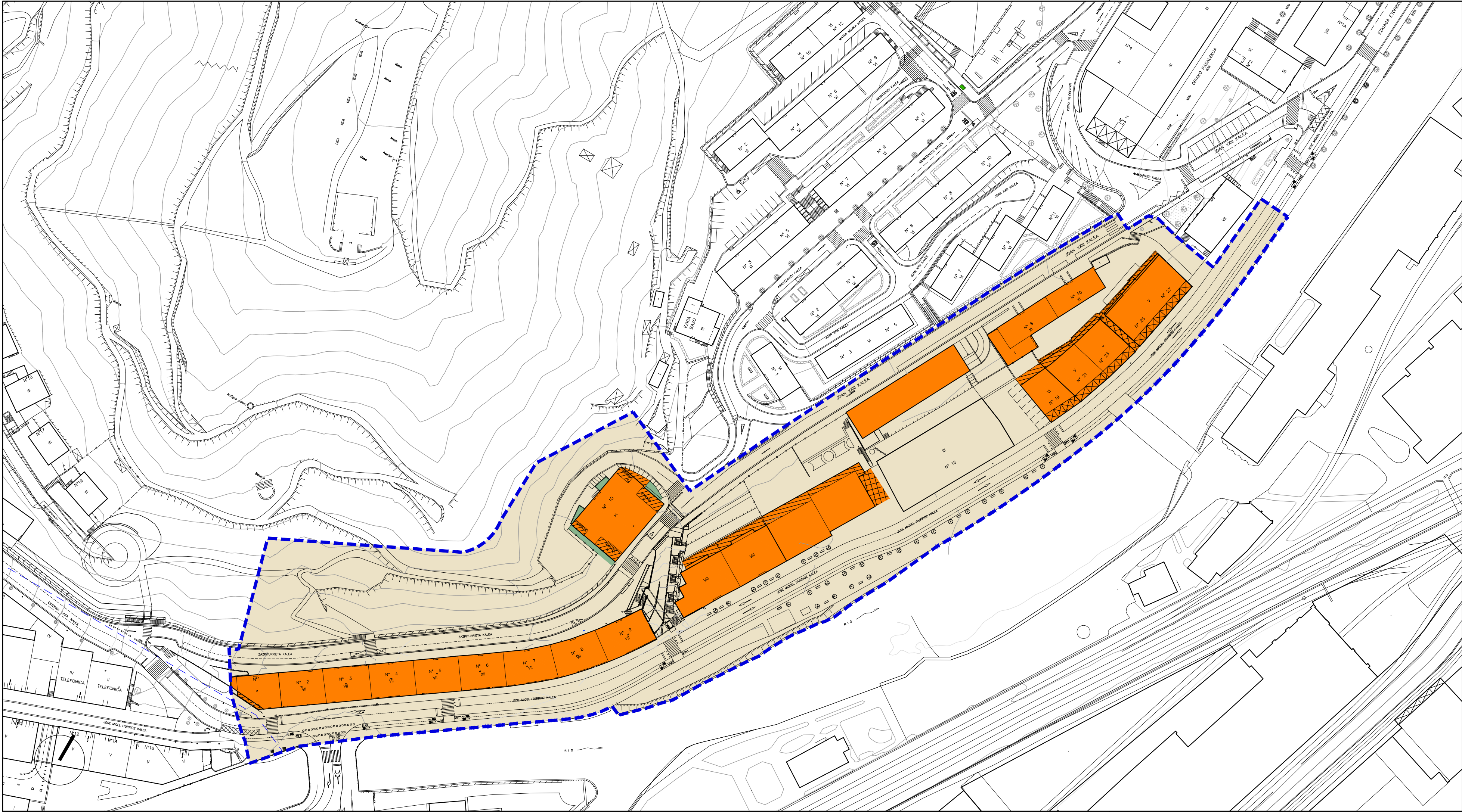
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A4 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 3 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ESCALA



Ald. Zaharreko Bizitegiak (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegiak (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegiak (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiak Bizitegiak (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduerak Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduerak Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduerak Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduerak Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzoru

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

GEHENEZKO 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 ÁMBITO

BEASAINGO HIRIA

ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A4

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

4

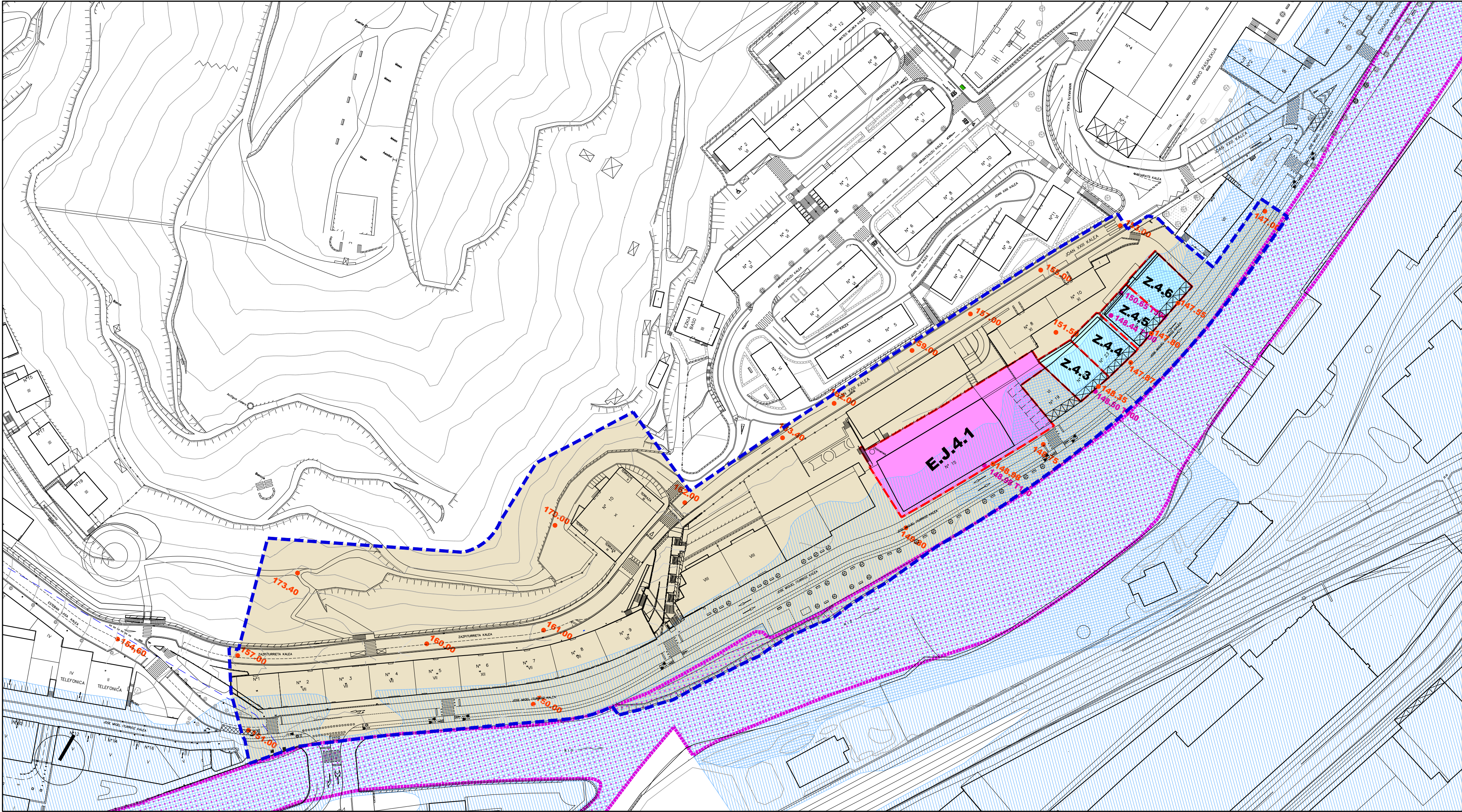
Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000

ESCALA



URPEAN GERA DAITEZKEEN AREAK
ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES

500 URTEKO ITZULKETA-EPEALDIA
500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

100 URTEKO ITZULKETA-EPEALDIA
100 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

LEHENTASUNEZKO FLUXU-ZONEN MUGAPENA
DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE FLUJO PREFERENTE

T100
T500

Uholde-arriskuaren kota
Cota de inundabilidad

Jarduketa Isolatutak (A.1.1.) Actuaciones Aisladas (A.1.1.)

Jarduketa Integratutak (J.1.1.) Actuaciones Integradas (J.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 URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A4** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

Z.x.xx

HAPOn PROPOSATUTAKO JARDUKETA
ACTUACIÓN PROPUESTA EN EL PGOU



KONTOLIDATUTAKO ERAIKINA
EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

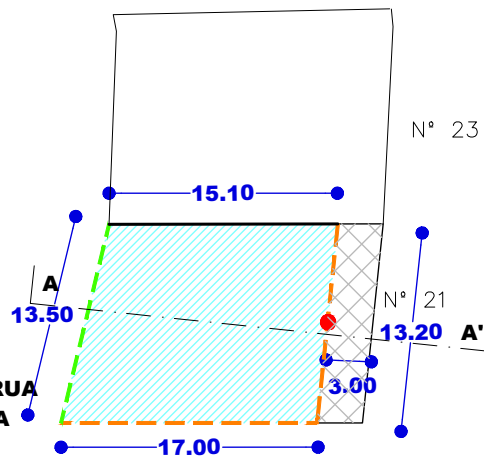


GUTXIENeko ERAIKINEN ERRETIROA LAPen ARABERA
RETIRO MÍNIMO DE EDIFICACIÓN SEGÚN PTS

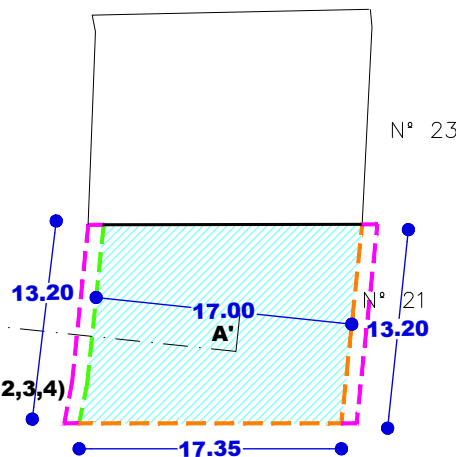


JABARI PUBLIKO HIRAUUKOAREN LERROA
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

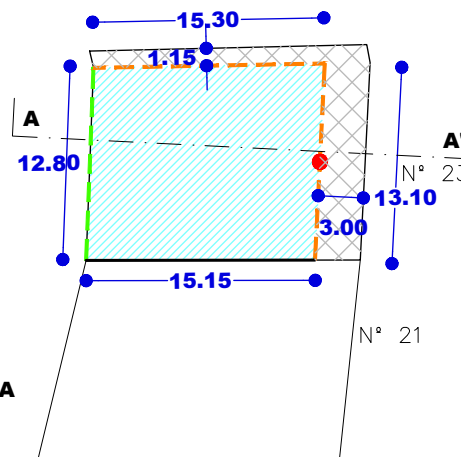
**BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.3)**



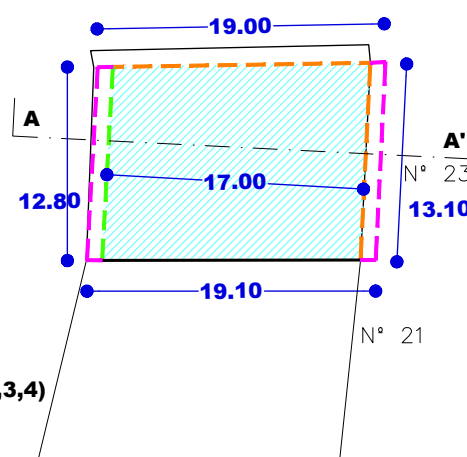
**SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.3)**



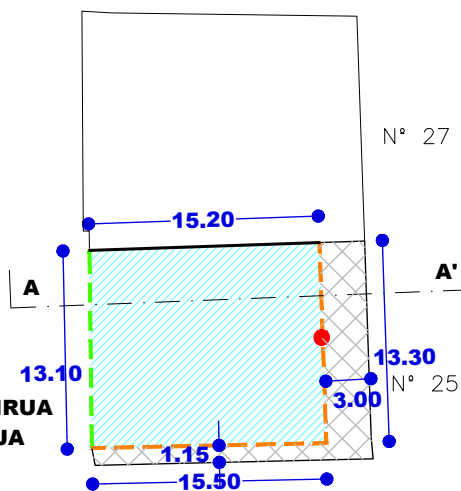
**BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.4)**



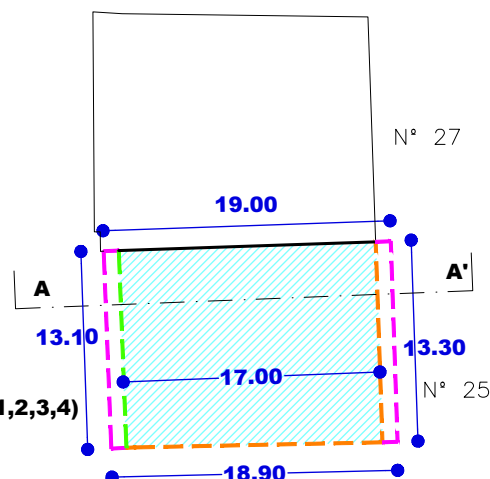
**SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.4)**



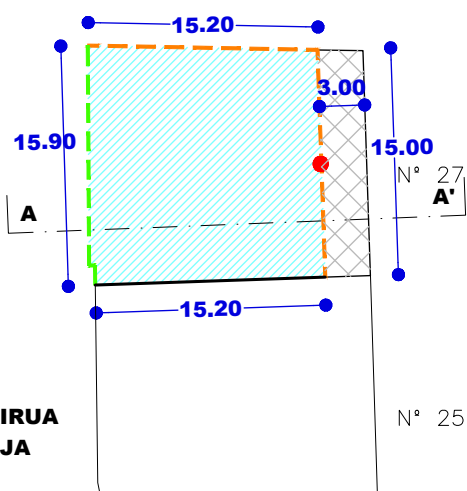
**BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.5)**



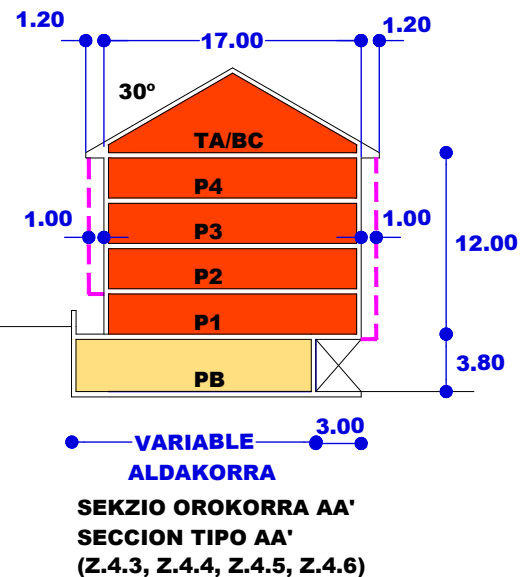
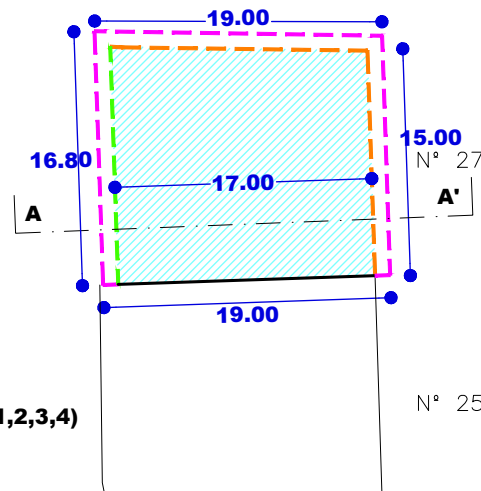
**SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.5)**



**BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.6)**



**SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.6)**



Etxebizitza-erabipena baimenduta	Uso autorizado de vivienda
Industria-erabipena baimenduta	Uso autorizado de industria
Garaje eta erabipen lagungarriak baimenduta	Uso autorizado de garaje y usos auxiliares
Hirugarren sektoreko erabipena 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 sobrerassante
Sestrazpiko eraikigarria	Edificable bajorassante
Erabiltzeko pasatzeko eta abarrek zortasunak	Servidumbres de uso, paso, etc.
Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua	Punto de medición de la altura sobrerassante
Sotoen sarbidearen puntua	Punto de acceso a sótanos