



EREMUAREN IZENA: A43. GUDUGARRETA I Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A43. GUDUGARRETA I
Azalera guztira: 7.448 m ²	Superficie total: 7.448 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: A43 H.A-k aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuarekiko azaleraren murrizketa oso nabargarria du. Landa izaera duen eremu bat da, Eztanda ibaiaren korridorean dagoen industriarako A23 eremuaren ondoan.	Correspondencia y descripción: El A.U. A43 presenta una notable reducción de superficie con respecto a la que tenía el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito de carácter rural colindante con el área industrial A23 situada en el corredor del Eztanda.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinak finkatzea eta hobetzea. - A23 Gudugarreta I-ko Arearekin mugakidea den tokian antolaketa osatzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación y mejora de las edificaciones existentes. - Completar la ordenación del ámbito en la parte colindante con el Área A23 de Gudugarreta II.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak lursail bakar bat eraikitze bideratuak daudenez, A43 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la edificación de una única parcela, no se observan en el Área A43 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-43) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Jarduketa integratu bat zermugatzeko, dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketa eraikitze eta hirugarren sektoreko erabileretarako. - Egungo bolumetriaren mugarekin, dauden eraikinak birgaitzea, etxebizitzetan horizontalki banatzea erraztuz. - Katalogatutako eraikinak babestea.	3. Objetivos: - Delimitar una actuación integrada con el objeto de edificar la actuación propuesta en la documentación gráfica donde se prevé una pequeña actuación para usos terciarios. - Rehabilitación de los edificios existentes dentro de su volumetría actual, facilitando su división horizontal en viviendas. - Protección de los edificios catalogados.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

(4B) Bizitegirako gunea

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

7.448 m² Zona residencial (R4)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 Orri grafikoa adierazitako jardueren eremuak hartzen dira kontuan.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lur sailarekin, jarduketak isolatu bat osatzen du.

J.I.43.1 jarduketaren eremuan (5 orri grafikoa), Xehetasun Artelan bat onartu beharko da.

Garatzeko eta onartzeko Azterlan hau, lau urteko epea ezartzen da HAPOren behin betiko onespenezetik aurrera.

Gainontzeko jarduketetan, egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 4.008 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.

Deberá aprobarse un Estudio de Detalle en el ámbito de la actuación J.I.43.1 (Hoja gráfica 5).

Para el desarrollo y aprobación de este Estudio se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

En el resto de las actuaciones, el plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 4.008 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	839	353	0	0	1.578	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	1.367	211		1.238	-1.578	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	2.206	564	0	1.238	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.024 m²(s)

Bajo rasante*: 1.024 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	177	0	0		Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		538			309	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		715	0	0	309	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jarduketan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/
Actuaciones

		ERABILPENAK -m²(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag. JJEE	
J.I.43.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	0	310	1.238	309	Nueva propuesta
	Jardueren antolatutakoa	0	310	1.238	309	Ordenado en actuación
Z.43.1 Gudugarreta Nº 3	Gauzatutakoa ordezteko.	120	99		180	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	129	51		-180	Nueva propuesta
	Jardueren antolatutakoa	249	150	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m²(t)-				

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketak 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.

		ERABILPENAK -m ² (s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Z.43.2 Gudugarreta Nº 4B	Gauzatutakoa ordezteko.	120	39		180	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	129	51		-180	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	249	90	0	0	Ordenado en actuación
Z.43.3 Gudugarreta Nº 4A	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0		440	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	306	134		-440	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	306	134	0	0	Ordenado en actuación
Z.43.4 Gudugarreta Nº 7	Gauzatutakoa ordezteko.	160	35		689	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	479	210		-689	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	639	245	0	0	Ordenado en actuación
Z.43.5 Gudugarreta Nº 6	Gauzatutakoa ordezteko.	33	122		317	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	324	-7		-317	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	357	115	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

		ERABILPENAK -m ² (s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Gauzatutakoa ordezteko		433	295	0	1.806	Materializada a sustituir
Proposatutako berria		1.367	749	1.238	-1.497	Nueva propuesta
Antolatutako guztira		1.800	1.044	1.238	309	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-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxe-bizitzarako eta baimendutako jardura ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalera mugatuta.

5. Urbanizatutako baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara 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.

J.I.43.1eko jarduketaren Urbanizazio-proiektuak Gudugarreta auzoetara dijoan bidearen urbanizazioa aurreikusiko du.

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.

El proyecto de urbanización de la actuación J.I.43.1 contemplará la urbanización del vial de acceso al barrio de Gudugarreta.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak, zuzkidurako edo bizitegirako ez diren integratuak, aurreikusten dira.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas, de dotación o integradas de uso diferente al residencial, exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

- J.I.43.1 (Hirugarren sektoreko)
- Z.43.1. (Gudugarreta Auzoa, 3)
- Z.43.2. (Gudugarreta Auzoa, 4B)
- Z.43.3. (Gudugarreta Auzoa, 4A)
- Z.43.4. (Gudugarreta Auzoa, 7)
- Z.43.5. (Gudugarreta Auzoa, 6)

Azalera: 6.215 m²

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 1.233 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

- J.I.43.1 (Uso terciario)
- Z.43.1. (Gudugarreta Auzoa, 3)
- Z.43.2. (Gudugarreta Auzoa, 4B)
- Z.43.3. (Gudugarreta Auzoa, 4A)
- Z.43.4. (Gudugarreta Auzoa, 7)
- Z.43.5. (Gudugarreta Auzoa, 6)

Superficie: 6.215 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 1.233 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:

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
Bide-Sarea (TS)	1.188	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	1.347	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	618	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	4.295	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	7.448	Total		

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

Segidan adieraziko diren aprobetxamenduzko erabilerak 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
3JE/ AE3. J.I.43.1	619	619	1.238	619	1.857
Z.43.1	189	150	339	60	369
Z.43.2	173	166	339		339
Z.43.3	198	242	440		440
Z.43.4	383	273	656	228	884
Z.43.5	170	302	472		472
Kontsolidatutako guztira 4B. Resto consolidado R4.	234	290	524	117	641
Guztira/ Total	1.966	2.042	4.008	1.024	5.032

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.

J.I.43.1 jarduketaren eraikinaren eraikuntzaren eitea garatzeko parametroak, izapidetu beharko den garapen-plangintzak arautu egin beharko ditu: Xehetasun Azterlana.

Sestrak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila:

- J.I.43.1: PS+PB+I.
- Z.43.1tik Z.43.5ra: Egungoa.

Hegal horizontalerainoko altuera:

- J.I.43.1: 8 metro.
- Z.43.1tik Z.43.5ra: Egungo garaiera.

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, lerrotatzeak).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

J.I.43.1 jarduketan hirugarren sektoreko erabilpena, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

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

Eremuaren gainontzekoa:

Birgaitzeko jarduketan proposatutako erabilpenen adaketei kalte egin gabe, lehendik dauden eraikinen 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>
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	1,00	Vivienda de promoción libre (VPL) R4	
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,18	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,00	Terciario Comercial	
JJEEetan aparkalekuak	0,18	Aparcamiento en AAEE	
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.

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación del edificio de la actuación J.I.43.1, serán desarrollados en el planeamiento de desarrollo a tramitar: Estudio de Detalle.

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

Perfil máximo:

- J.I.43.1: PS+PB+I.
- Z.43.1 a Z.43.5: Perfil actual.

Altura al alero horizontal:

- J.I.43.1: 8 metros.
- Z.43.1 a Z.43.5: altura actual.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 6 y a los art. 47-49 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:

Uso terciario en la actuación J.I.43.1, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

En las actuaciones de dotación, 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.

Resto del Área:

Sin perjuicio de los cambios de uso propuestos en las actuaciones de rehabilitación, 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. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketak hauek:

Z.43.1. (Gudugarreta Auzoa, 3)
Z.43.2. (Gudugarreta Auzoa, 4B)
Z.43.3. (Gudugarreta Auzoa, 4A)
Z.43.4. (Gudugarreta Auzoa, 7)
Z.43.5. (Gudugarreta Auzoa, 6)

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 zatietatik dira.

Z.43.1 eta Z.43.4 jarduketetan, sustatzaileei dagokie ezarritako lerrokatuetatik kanpo dauden lurak kargarik gabe lagatzea, ibilgailu eta oinezkoentzako tokiko bidea zabaltzeko.

J.I.43.1 jarduketa:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 1.476 m²

- Bidesarearen Tokiko Sistema	265 m ²
- Aparkaleku pribatuak:	175 m ²
- Bideak eta lurzoru ez eraikigarria:	1.036 m ²
- Egikaritze epea:	4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena:	Pribatua.

Partzelatzeko araubidea: Lurzati bakarra ez zatigarria.

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 zatietatik dela.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

632
173
561
1.684
1.070

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.43.1 y Z.43.4, corresponderá a los promotores la cesión, libre de cargas, de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas para la ampliación del viario local para tráfico mixto.

La actuación J.I.43.1:

2.095-m²(s)-

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:

Superficie a urbanizar: 1.476 m²

- Sistema Local de red viaria	265 m ²
- Aparcamientos privados:	175 m ²
- Viales y suelo no edificable:	1.036 m ²
- Plazo de ejecución:	4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa:	Privada.

Régimen de parcelación: Parcela única indivisible

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. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta kopentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-43 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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-43.

IV BESTELAKOAK.

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

	Etxebizitza kopurua		Número de viviendas	
	Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total	
Z.43.1 Gudugarreta 3	1	1	2	
Z.43.2 Gudugarreta 4B	1	1	2	
Z.43.3 Gudugarreta 4A	0	2	2	
Z.43.4 Gudugarreta 7	1	4	5	
Z.43.5 Gudugarreta 6	1	2	3	
Guztira jarduketak	4	10	14	
Total actuaciones				

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{17}{0,54} = 31,76 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{2.206}{5.353} = 0,41 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Garapen Txikiko tipología (4B)

Tipología Bajo Desarrollo (R4)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	839	7	119,86
Ordezteko / A substituir	433	4	108,25
Berriak / Nuevas	1.367	10	128,57
Guztira / Total	2.206	17	

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

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

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

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. JJ.EE-rako eraikinekin bete dutena.

$$\frac{618 \times 100}{2.095 - (175 + 265)} = 37,34\%$$

5. Ocupación de la edificación para AA.EE..

6. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{1.238}{2.095 - (175 + 265)} = 0,75 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

6. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.

7. Areak dauden aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:
Proposatutako aparkaleku berriak (bizitegirako):
Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira (bizitegiko guneak):
Jarduera ekonomikoetarako gunetan proposatutakoak publiko erabilerarako:
JJ.EE.-ko guneetan proposatutako berriak:
Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira (JJ.EEko guneak):
Ondoriozko aparkaleku-estandarra Bizitegirako guneetan:

$$\frac{25 \times 28}{2.206} = 0,32 \text{ pz./25 m}^2.$$

Ondoriozko aparkaleku-estandarra JJ.EE. gunetan:

$$\frac{26 \times 100}{1.238} = 2,13 \text{ pz./100 m}^2.$$

8. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Areak guztira 28 aparkaleku pribatu antolatzen dira bizitegirako guneetan; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,64 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.

9. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Kasu honetan, eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera osoa kalkulatzeko, orokorrean bide-sare gisa kalifikatutako azaleratik ibilgailuak zirkulatzeko behar duten azalera kentzen da. Zenbatespen horren arabera 409 m²koa da tokiko espazio libreen azalera eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{409}{5.353} = 7,64 \%$$

10. Katalogatutako eraikinen babesa.

“Agerre Goena” Baserria (Gudugarreta Auzoa, 7), intereseko elementu bezala kontsideratua dago hortaz, katalogatuak dauden eraikinentzako araubidea bete egin beharko du.

7. Número de aparcamientos en el Área.

3 Existentes en zonas residenciales.
2 Aparcamientos a sustituir en actuaciones.
25 Nuevos aparcamientos propuestos (residencial).
28 Total aparcamientos en parcelas privadas (zonas residenciales).
Propuestos en zonas de actividades económicas para uso público:
14 Nuevos propuestos en zonas de AA.EE:
12 Total aparcamientos en parcelas privadas (zona de AA.EE.)
Estándar de aparcamiento resultante en zonas residenciales:

Estándar de aparcamiento resultante en zonas de AA.EE.:

8. Número de aparcamientos por vivienda.

Se ordena en el Área un total de 28 plazas de aparcamiento privado en zonas residenciales, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,64 plazas/vivienda.

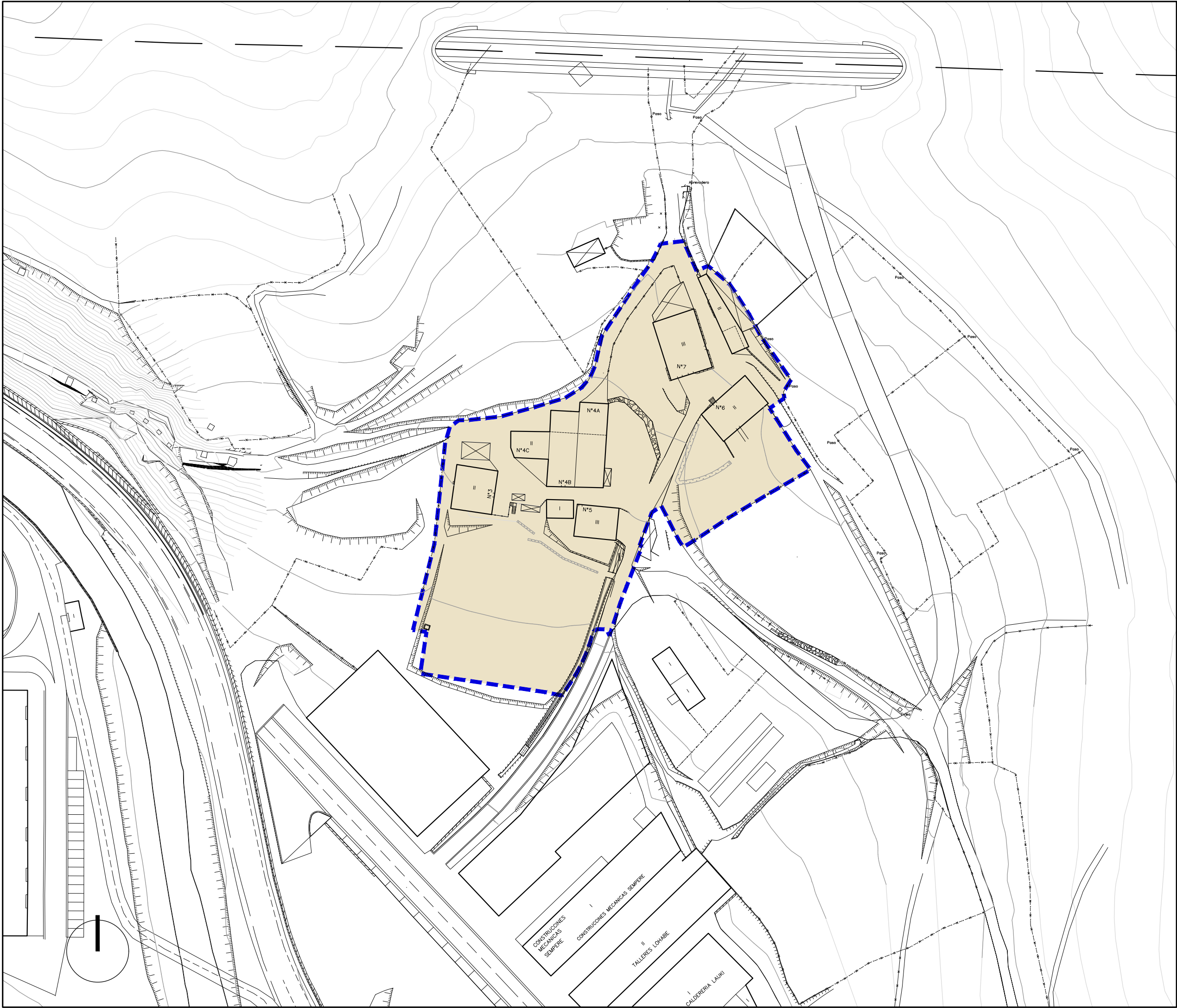
Todas las actuaciones propuestas dispondrán de la dotación mínima reglamentaria de aparcamiento en función la edificabilidad residencial resultante. Se aplicará también a los casos de división horizontal de un edificio en viviendas.

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

En este caso, la superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área se estima deduciendo de la superficie calificada como red viaria la necesaria para la circulación de vehículos. De acuerdo a esta estimación la superficie de espacios libres locales es de 409 m², resultando un estándar del:

10. Protección de los edificios catalogados.

El edificio del caserío “Agerre Goena” (Gudugarreta Auzoa, 7), está considerado como elemento de interés, quedando sujeto al Régimen previsto para los edificios catalogados.



- Hirigintza-Arean
ala Sektorean
barne hartutako Azalera
- Plangintzaren
Kontrakok
- Antolamendutik Kanpo
- Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector
- Disconformes con el
Planeamiento
- Fuera de Ordenación

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 **A43** ÁREA URBANÍSTICA

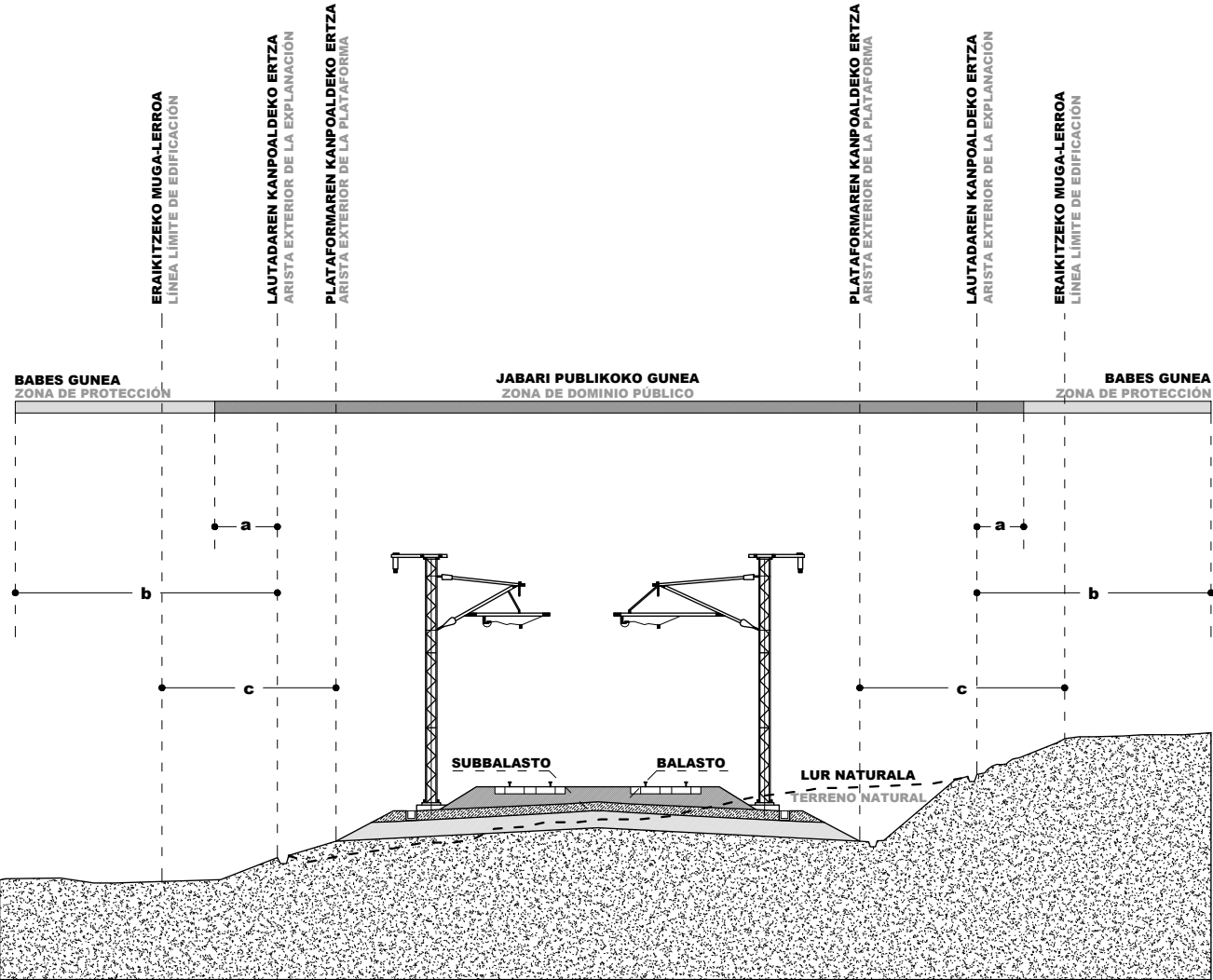
Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

TRENBIDE BABESAK. OINEAN BALIOZTATUTAKO MARRAK
PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL. LÍNEAS ESTIMADAS EN PLANTA

- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- ERAIKITZEKO MUGA-LERROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN
- JABARI PUBLIKOKO GUNEA
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO



- a OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizable: 8 metro
5 metro
- b OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizable: 70 metro
20 metro
- c OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN / Suelo urbano:
EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la CAPV: 50 metro
20 metro
8 metro



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

- Aldo zaharreko etxebizitzatarako lurzorua (E-1) Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Etxadri blokeko etxebizitzatarako lurzorua (E-2) Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
- Bloke lineal/islatu etxebizitzatarako lurzorua (E-3) Zona residencial en bloque lineal-islado (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 hornimen 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 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 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

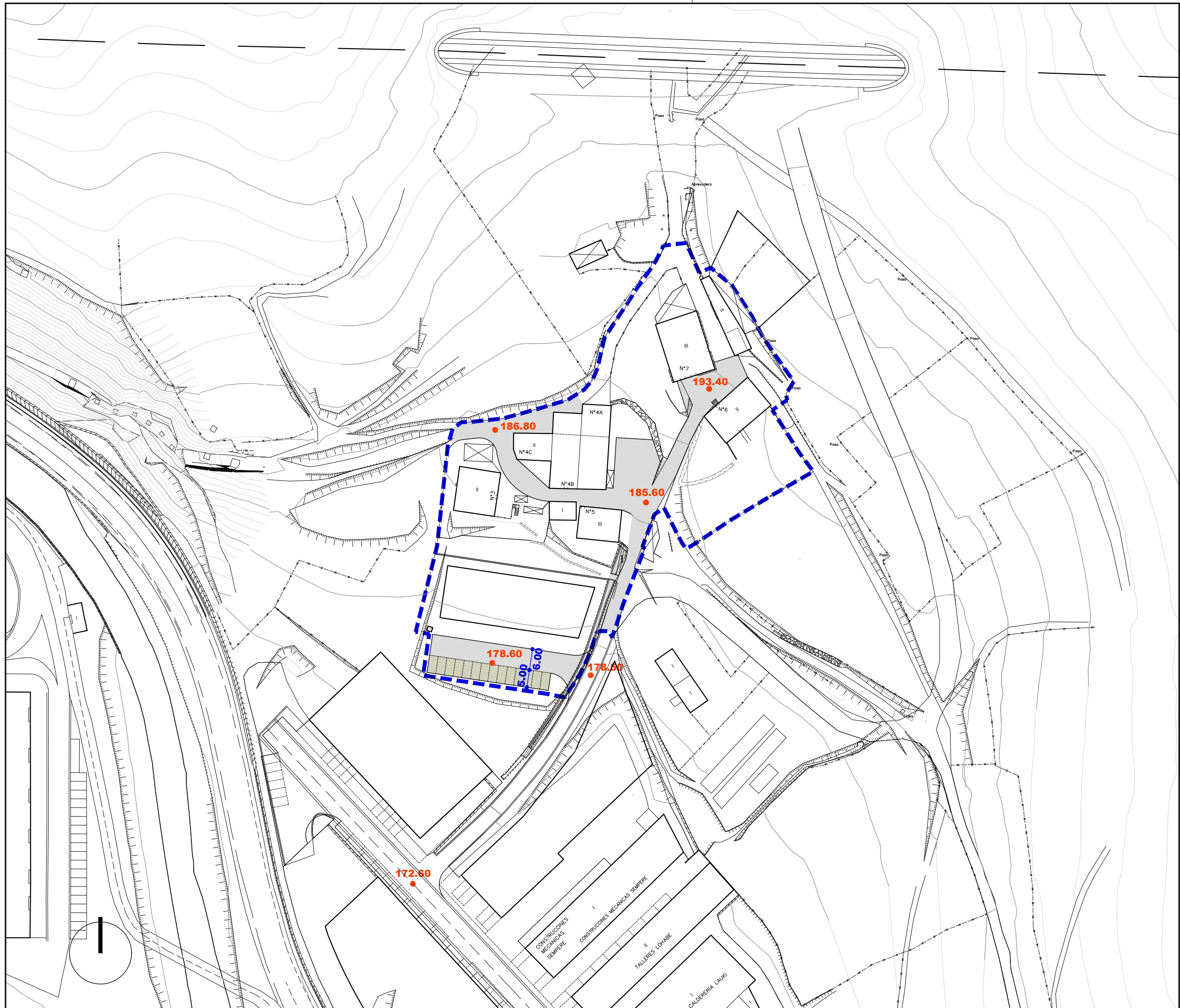
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A43 ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa 2 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS0)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-Ibilguyen Sistema Orokorra (ISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSS0)		Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBS0)		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 A43 **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 (1uE)		Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2uE)		Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3uE)		Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4uE)		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

GEHIENEZKO 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**

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

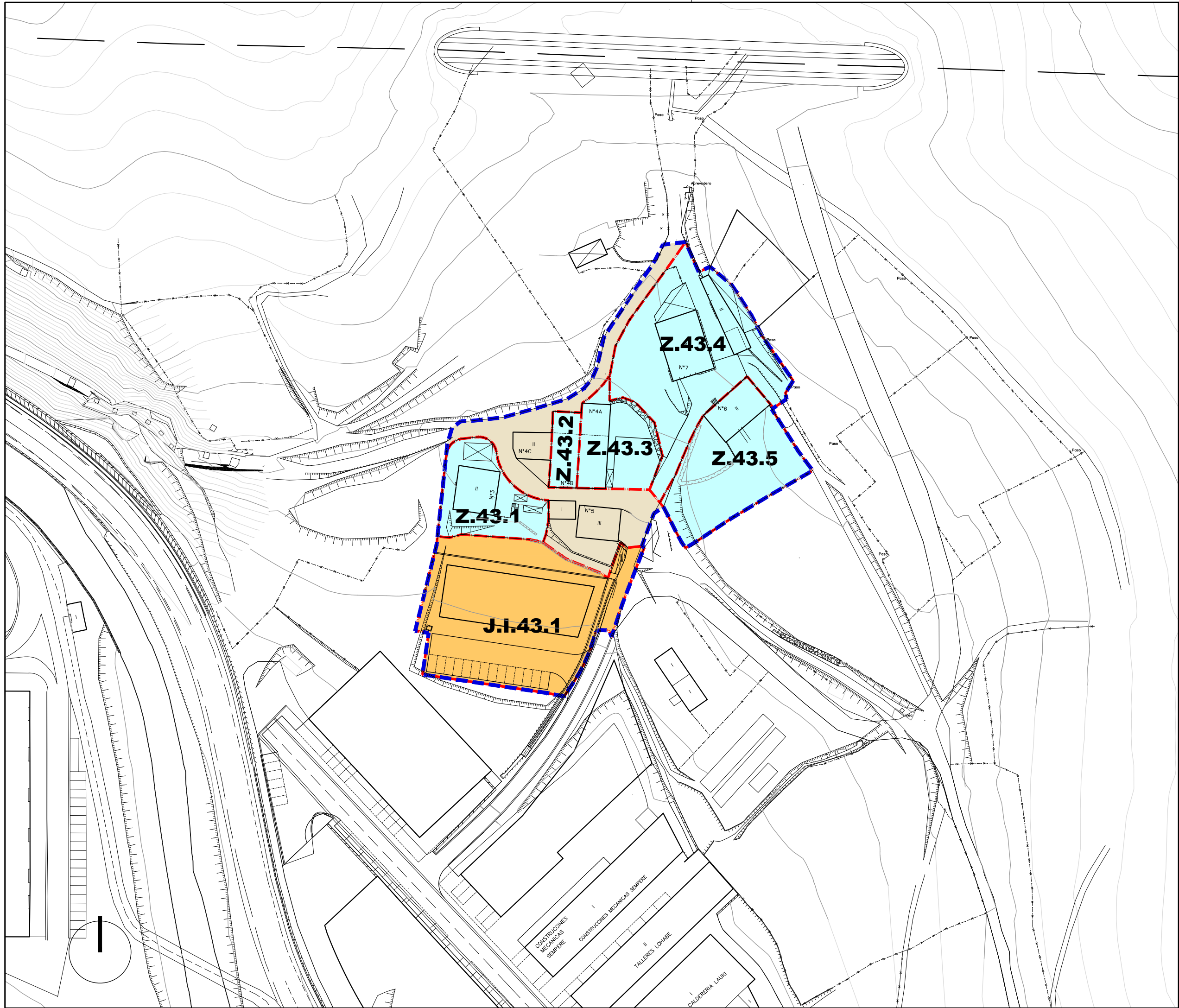
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A43 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 4 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
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 Hiri- Lurzuaren Gainerakoa		Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO

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

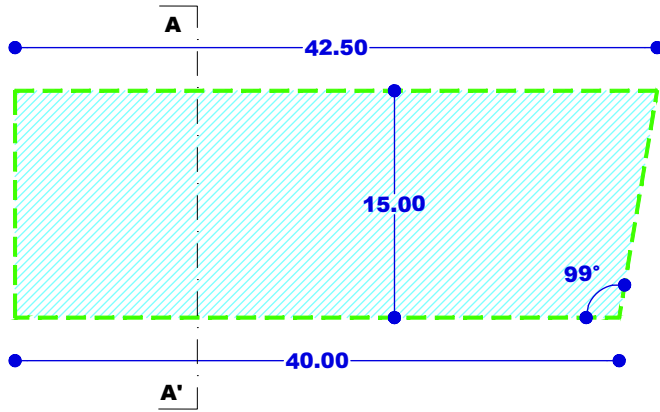
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A43** ÁREA URBANÍSTICA

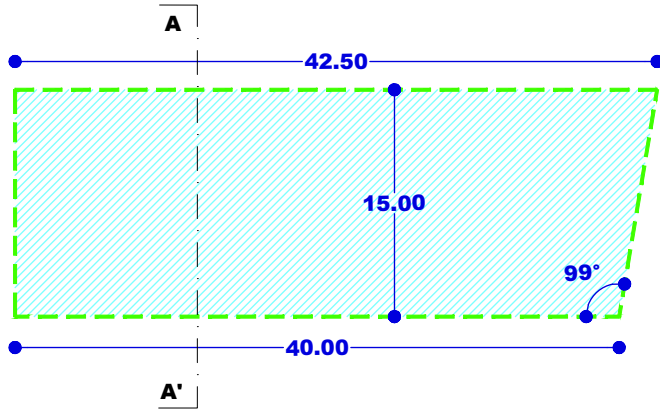
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

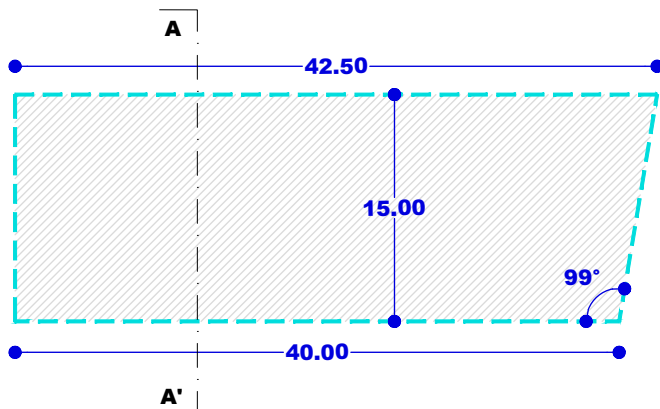
ESKALA 1/1000 ESCALA



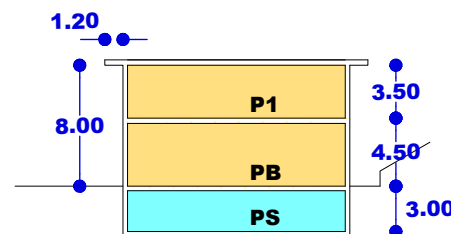
TEILATU AZPIKO ATIKOA
ATICO BAJO CUBIERTA
(J.I.43.1)



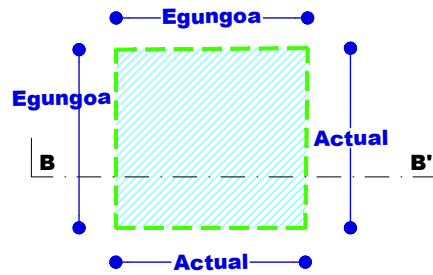
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA TIPO (1,2,3)
(J.I.43.1)



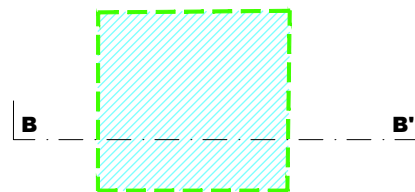
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.43.1)



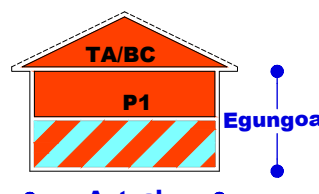
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.43.1)



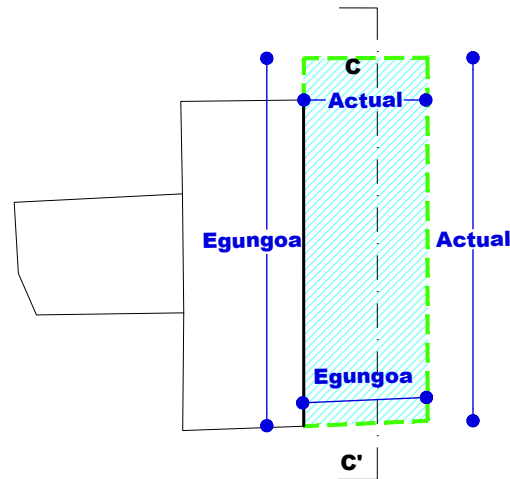
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.1)



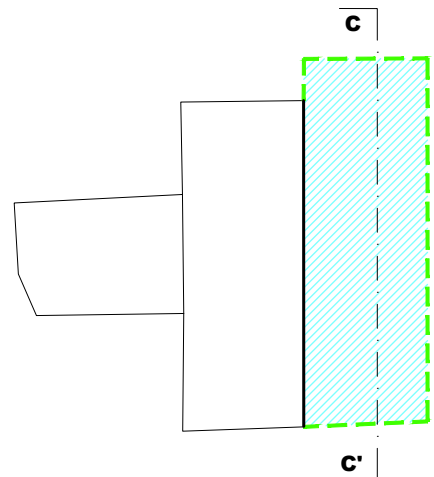
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.1)



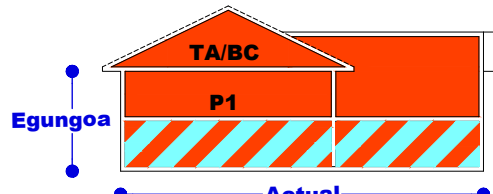
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCIÓN TIPO BB'
(Z.43.1)



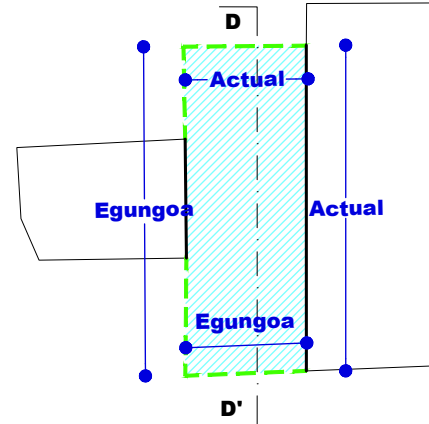
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.2)



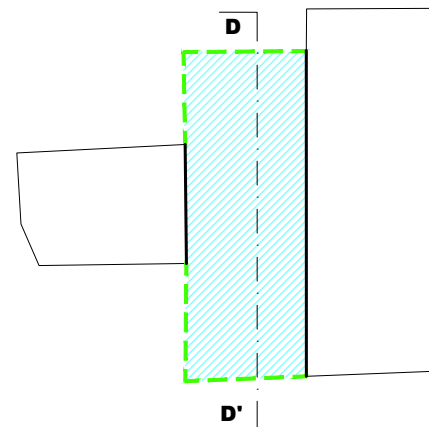
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.2)



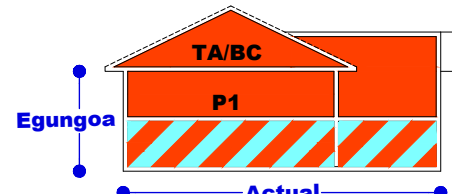
SEKZIO OROKORRA CC'
SECCIÓN TIPO CC'
(Z.43.2)



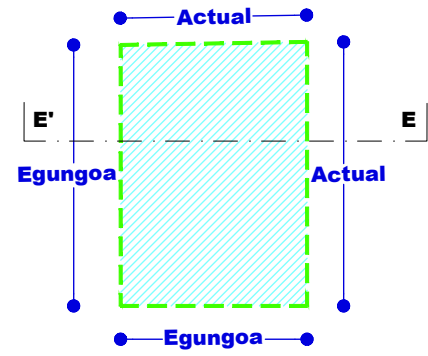
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.3)



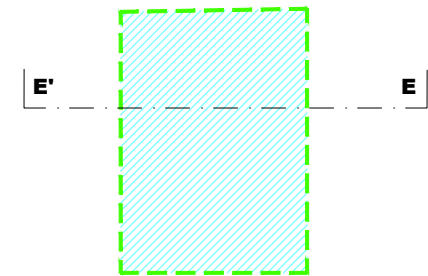
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.3)



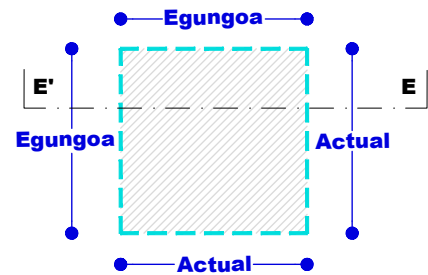
SEKZIO OROKORRA DD'
SECCIÓN TIPO DD'
(Z.43.3)



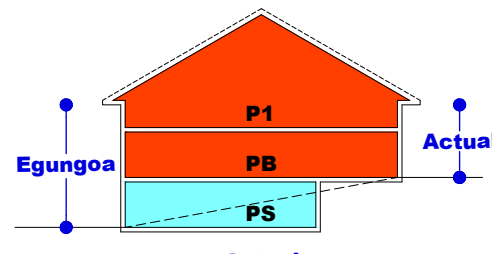
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.4)



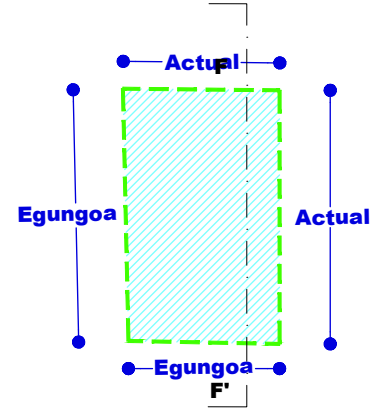
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.4)



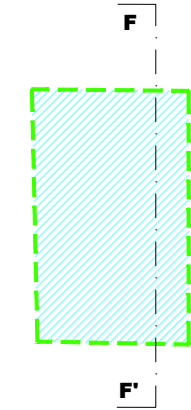
SOTOA
SOTANO
(Z.43.4)



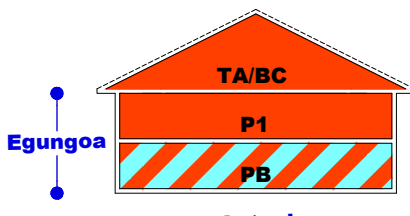
SEKZIO OROKORRA EE'
SECCIÓN TIPO EE'
(Z.43.4)



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.5)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.5)



SEKZIO OROKORRA FF'
SECCIÓN TIPO FF'
(Z.43.5)

Etxebizitza-erabilpena baimenduta	Usa autorizado de vivienda
Industria-erabilpena baimenduta	Usa autorizado de industria
Garaje eta erabilpen lagungarriak baimenduta	Usa autorizado de garaje y usos auxiliares
Hirugarren sektoreko erabilpena baimenduta	Usa 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 bajarasante
Erabiltzeko pasatzeko eta abarrek 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