



EREMUAREN IZENA: A33 ZUMADI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A33. ZUMADI.
Azalera guztira: 47.914 m ²	Superficie total: 47.914 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: A33 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Hala ere, mugakidea den Zaldizurreta eremuan (A2), 2007ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako ekonomia-jardueretarako lurzorua, Tximela enpresarena, sartzegatik bere mugapenean doikuntza handia jasan duen eremua da. Beasaingo hirigunearekin oso bide-lotura eskasa duen eremu bat da, N-I errepidearen eta Oria Ibairen artean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A33 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Sin embargo sufre un profundo ajuste en su delimitación debido a la inclusión del suelo para actividades económicas de la empresa Tximela, previsto en las NN.SS de 2007, en el área colindante de Zaldizurreta (A2). Se trata de un ámbito precariamente comunicado con el núcleo urbano de Beasain situado entre la carretera N-I y el río Oria.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Eremutik kanpo doan trenbide-sarea ordezte erraztea, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana izapidetzearen emaitzaren arabera. - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Ekipamendu eraikinarekin eremua betetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: N-1 errepidearen trazaduraren aldaketak sakon aztertu beharko ditu Ugartemendiko hegalarren baldintza geoteknikoak, autobidearen ezpona berriak eremuaren egonkortasunean eraginik izan ez dezan. Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak bide-azpiegiturak eta publikoko zuzkidurak hobetzeko bideratuak daudenez, A33 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A33) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko. 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).	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Facilitar la sustitución de la red ferroviaria, que discurre fuera del área, de acuerdo al resultado de la tramitación del estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain. - Consolidación de las edificaciones existentes. - Colmatación del área, con la ejecución del edificio de equipamiento. 2. Criterios medioambientales a considerar: La modificación del trazado de la N-1 deberá estudiar en profundidad las condiciones geotécnicas de la ladera de Ugartemendi con objeto de que el nuevo talud de la autopista no afecte a la estabilidad del ámbito. Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la mejora de las infraestructuras viarias y dotaciones públicas, no se observan en el Área A33 otros 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 (A33) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 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).

3. Helburuak:

- Etorkizuneko egoera batean, N-I errepidearen trazadura aldatzea eremutik igarotzean.
- N-I errepideari atxikitako zerbitzurako eraikin baten zuzkidura gauzatzea.
- Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketa zabaltzea, antolatutako lerrokatutako eta proiektatutako.
- Olaberriatik eta A49 areatik datozen bidegorrari jarraipena ematea.

3. Objetivos:

- Modificación, en un eventual escenario futuro, del trazado de la N-I a su paso por el área.
- Dotación de un edificio para equipamiento destinado a servicios ligados a la carretera N-I.
- Ampliación de la actuación propuesta en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados.
- Dar continuidad al carril-bici procedente de Olaberria y del área A49.

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)

Jarduera ekonomikoetarako gunea (1JE)
Jarduera ekonomikoetarako gunea (3JE)
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-
Espazio libre (Sistema Orokorra -SO-)
Ibai ibilguak (SO)

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

3.880 m² Zona de actividades económicas (AE1)
19.928 m² Zona de actividades económicas (AE3)
6.084 m² Sistema General de comunicación viaria
7.179 m² Espacios libres (Sistema General -SG-)
10.843 m² Cauces fluviales (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Konsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du.

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 9.604 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: 9.604 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	93	0	497	3.582	3.277	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak				2.155		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	93	0	497	5.737	3.277	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.807 m²(s)

Bajo rasante*: 1.807 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	477	252	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					1.078	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	477	1.330	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa bakoitzean, sotoko bi 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 dos plantas de sótano.

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (s)-				
		Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE	
Z.33.1	Finkatua	93	0	2.512	914	Consolidada
Zumadi, 1	Proposatutako berria	0	0	2.155	1.078	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	93	0	4.667	1.992	Ordenado en actuación
		Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AEEE	
		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, sotoko bi solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerrako (ibilgailuen aparkalekua) eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzati-eraikigarriaren azalera mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.33.1 jarduketaren urbanizazioa, beste gauzen artean, dagoen kamioentzako aparkalekua hobetzeko bideratua dago.

E.J.33.2 jarduketaren urbanizazioa, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlanaren izapidetza-emaitzaren -A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurrei eragiten zaiela- eta aipatu informazio-azterlana garatzen duen proiektuaren baldintzapean dago.

Urbanizazio-proiektuak:

- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko ditu.

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.

Hiri- edo industria-drainadurako azpiegituren bidez biltzen diren eta jabari publiko hidraulikoa kutsa dezaketen euri-urak hondakin urak dira, eta dagokion administrazio hidraulikoaren aurrean baimentzeko prozedura bete beharko dute. Bertan, bildutako uren bolumena jatorrian murrizteko prebentzio-neurriak hartuko dira kontuan, eta ondorioz, ingurune hartzailera isurtzen den karga kutsatzailea ere bai.

E.J.33.3 jarduketaren urbanizazioa, beste gauzen artean, Olaberriatik eta A49 areatik

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

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de la actuación E.J.33.1 está destinada, entre otras, a la mejora del aparcamiento existente para camiones.

La urbanización de la actuación E.J.33.2 está condicionada al resultado de la tramitación del estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain -que afecta a las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao- y al proyecto que desarrolle dicho estudio informativo.

El proyecto de urbanización:

- Adoptará medidas para la disminución del ruido de las infraestructuras.

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.

Las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, son aguas residuales que deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Administración Hidráulica. En ella se tendrán en cuenta las medidas preventivas de reducción en origen del volumen de aguas recogidas y, en consecuencia, de la carga contaminante que se vierte al medio receptor.

La urbanización de la actuación E.J.33.3 está destinada, entre otras, a dar continuidad al carril-

datozen bidegorriari jarraipena ematea eta hiri-bilbean txertatzea.

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

bici procedente de Olaberria y del área A49 e insertarlo en la trama urbana.

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.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.33.1. (Zumadi, 1)

E.J.33.1 (Kamioien aparkalekua)

E.J.33.2 (N-Ien trazaduraren aldaketa)

E.J.33.3 (Bidegorria).

Azalera: 10.934 m²

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 36.980 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.33.1. (Zumadi, 1)

E.J.33.1 (Aparcamiento de camiones)

E.J.33.2 (Modificación trazado de la N-I).

E.J.33.3 (Bidegorria)

Superficie: 10.934 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 36.980 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
Ekipamendu kolektiboaren eraikina (TS)	232	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboaren partzela	2.993	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Espazio libreak (SO)	7.025	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	3.310	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	10.843	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	6.062	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.083	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	971	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	2.534	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	1.464	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	3.847	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	6.550	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	47.914	Total		

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

Segidan adierazitako diren aprobetxamenduzko erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak ez du gaitutuko sestra gainera guztira, besteak, ordez, orientagarriak dira:

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 límites totales sobre rasante, siendo los demás señalados orientativos:

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
1JE/ AE1. Z.33.2	3.106	2.091	5.197	1.555	6.752
Kontsolidatutako guztira 1JE; 3JE Resto consolidado AE1; AE3	1.716	2.691	4.407	252	4.659
Guztira/ Total	4.822	4.782	9.604	1.807	11.411

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonek erakigarritasun 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
E7 Zerbitzurako Eraikina	231	231	462	231	693

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeak parametroak.

Z.33.1. jarduketak:

Lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak, 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak dira.

Oria ibaiaren ibilguarekin mugakidea den eraikuntzak gutxienez 12 metroko distantzia ibilguari errespetatu beharko du.

Gehieneko profila: 2PS+PB+EP

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

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

Kontsolidatutako gainerakoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

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)
Aparkaleku eta eranskinak	0,73		Anejos y aparcamiento
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68		Terciario, Comercial
Industrial	0,87		Industrial
Industriaren lursail libre	0,09		Parcela libre industrial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60		Equipamiento colectivo privado

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación Z.33.1.:

Las alineaciones, rasantes, perfiles y altura son 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.

Perfil máximo: 2PS+PB+EP .

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

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

Resto consolidado:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

Uso industrial de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

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. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hau:

Z.33.1. (Zumadi, 1).

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen du. Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu den esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira eta horretarako, lehendik gauzatzutako eraikigarritasuna handitzeko ala planta berriko jarduketa bat planteatzen da.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu den esparrua hirigintzako kudeaketa unitate bat da eta, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen da.

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Eraikuntza Proiektuaren osagarri gisa, lurzati osoa hartuko duen Hiritartze Obren Proiektua idatziko da.

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

Honako jarduketa hauek:

E.J.33.1 (Kamioien aparkalekua)

E.J.33.2. (N-len trazaduraren aldaketa)

E.J.33.3. (Bidegorria)

Bide-sarearen sistema orokorraren eta ekipamenduen tokiko sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen dute eta jarduketa publikoari dagokio.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

E.J.33.1.

- Lurzatia eraikitze proiektuaren osagarri gisa, Hiritartze Obren Proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

E.J.33.2.

- Aldez aurretik, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana onartu beharko da, A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurrei eragiten zaiela.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

E.J.33.3.

- Hiritartze Obren Proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

1.078

Tiene la consideración de actuación de dotación, sujeta a la actuación propia de los propietarios, privados o públicos, del suelo.

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 4 el ámbitos que se configura como unidad de gestión urbanística, para el que se plantean intervenciones de nueva planta o de ampliación de la edificabilidad previamente materializada.

Régimen de parcelación: El ámbito delimitado gráficamente, constituye una unidad de gestión urbanística y se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Complementariamente al proyecto de edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela.

- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

4.224

4.139

1.493

Tienen la consideración de actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas del sistema general de la red viaria y del sistema local de equipamiento, sujetas a la esfera pública de actuación.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.33.1.

- Proyecto de Obras de Urbanización complementaria al de edificación de la parcela.
- Proyecto de Expropiación, en su caso.
- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.33.2.

- Deberá aprobarse previamente un estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain, que afecta a las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.
- Proyecto de expropiación, en su caso.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.33.3.

- Proyecto de Obras de Urbanización.
- Proyecto de Expropiación, en su caso.
- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU.

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 eratzten da eta horietarako, dagoen eraikina mantentzea edo birgaitzea planteatzen da.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

N-1 errepidearen desbideratzearen ondoriozko lur-erazketako ezpondaren paisaia-integrazioari ekiteko orduan, geoteknikoki egonkortu ondoren, bioingeniaritzako edo ekoteknologiako teknikak erabiliko dira, higadura-prozesuak minimizatzeke eta ezponda paisaian integratzeko.

E.J.33.3 jarduketak, neurri konpentsatzaile gisa Oria errekaaren ertzetan ingurumena lehengoratzeko kontuan hartuko du bere jarduketa eremuan. Kontserbazio- eta/edo birpopulaketa-jarduerak egingo dira ibaiertzeko landaredi-espezieekin, espezie inbaditzaileak erauzi egingo dira, eta haien ingurumen-lehengoratzeko edo -hobekuntza egingo da, ibaiertzeko espezie tipikoekin faunaren eta biodibertsitatearen iragazkortasuna errazteko. Bioingeniaritzako teknikak lehenetsiko dira, behar izanez gero.

Landareztatzean eta landaredia lehengoratzean, kontuan hartuko dira bai ekologia- eta paisaia-koherentziaren irizpideak (ahal dela, lurraldean arrakasta izateko probabilitatea duten zuhaitz-, zuhaixka-, sastraka- eta belar-espezie autoktonoak), bai funtzionaltasunaren irizpideak. Eremu biogeografiko horretarako egokiak diren espezie autoktono hauek proposatzen dira: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. Ibai-ibilguen ertzetan: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, besteak beste.

Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A33 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

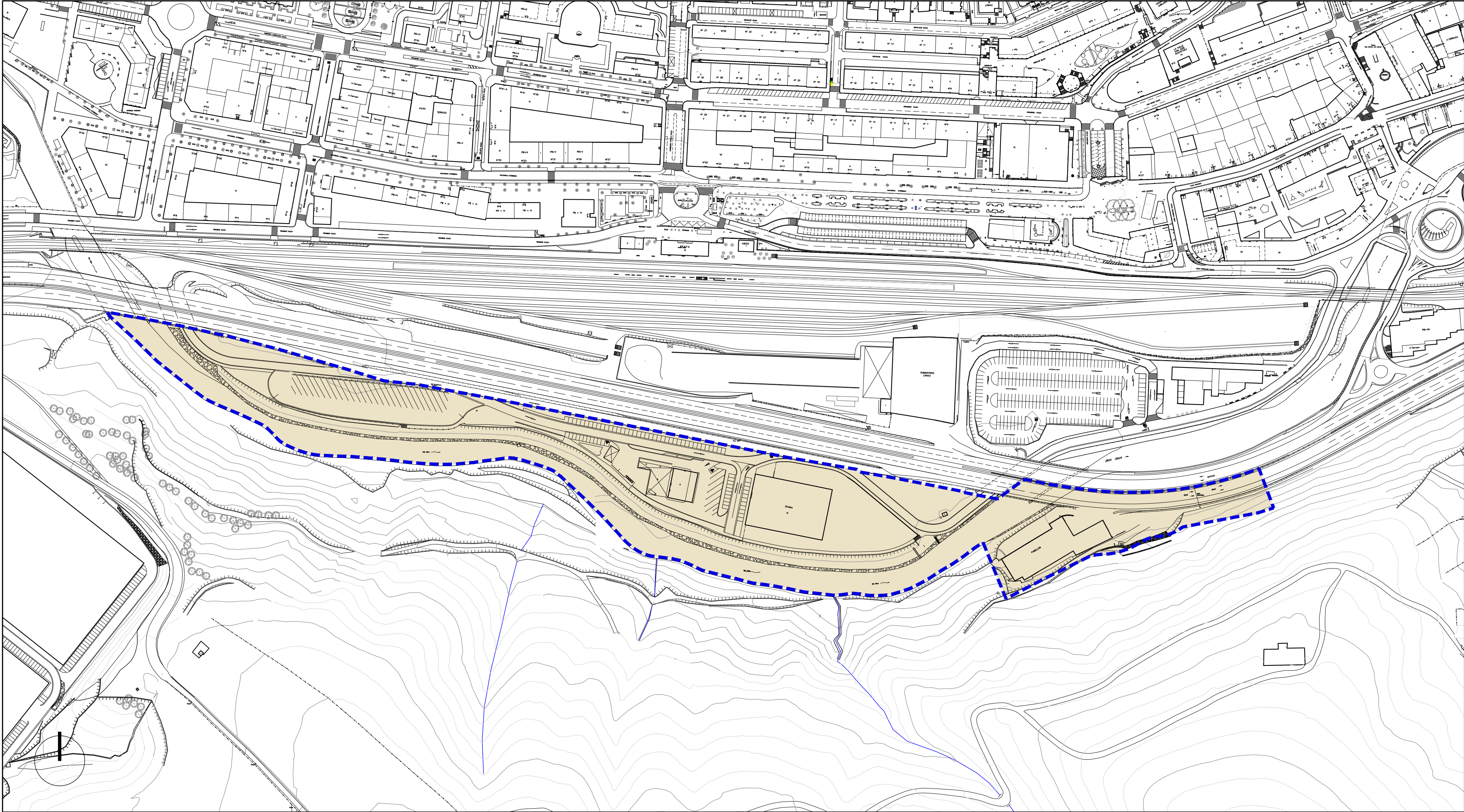
A la hora de abordar integración paisajística del talud de desmorte derivado del desvío de la N-1, y una vez estabilizado geotécnicamente, se emplearán técnicas de bioingeniería o ecotecnología que minimicen los procesos erosivos así como integren paisajísticamente el talud.

La actuación E.J.33.3 incluirá como medida compensatoria la recuperación ambiental de la margen del Oria a lo largo de su ámbito de actuación. Se realizarán actuaciones de conservación y/o la repoblación con especies de vegetación de ribera, erradicación de especies invasoras, y la recuperación y/o mejora ambiental de aquellas para favorecer la permeabilidad de la fauna y la biodiversidad con especies típicas de los entornos ribereños. Se priorizarán las técnicas de bioingeniería en el caso que sean necesarias.

En la revegetación y restauración vegetal se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el territorio) como de funcionalidad. Se propone las siguientes especies autóctonas, adecuadas para esta área biogeográfica: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. En las márgenes de los cursos fluviales: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, entre otras posibles.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales 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 A33.

IV BESTELAKOAK.		IV OTRAS CUESTIONES.	
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: Proposatutako etxebizitza berriak: Eremuko etxebizitza kopurua:		1. Número de viviendas. 1 Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 1 Total de viviendas en el Área	
2. Etxebizitzen batez besteko neurria Tipología: Jarduera ekonomiko produktiboetarako lursail bakartuan (3JE)		2. Tamaño medio de las viviendas. Tipología: Actividades productivas en parcela aislada (AE3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	93,15	1	93,15
Dagoen etxebizitza, jarduera ekonomikoetarako lurzatiaren erabilera lagungarriaren izaera hartzen du.		La vivienda existente se considera como uso auxiliar de la actividad económica a que se destina su parcela.	
3. JJ.EE.-rako eraikinekin bete dutena. $\frac{4.822 \times 100}{23.808} = 20,25\%$		3. Ocupación de la edificación para AA.EE.	
4. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{9.511}{23.808} = 0,40 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$		4. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.	
5. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak Jabetza pribatuko lursailetan daudenak Soto edo beste solairuetan daudenak Jarduketan ordezteko aparkalekuak: Proposatutako aparkaleku berriak: Aparkaleku guztira: Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{124 \times 100}{9.511} = 1,31 \text{ pz./100 m}^2.$		5. Número de aparcamientos. 88 Anejos a viario público 0 Existentes en parcelas privadas 0 Existentes en sótanos u otras plantas 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones 36 Nuevos aparcamientos propuestos 124 Total de aparcamientos: Estándar de aparcamiento resultante:	
6. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espalioen azalera izan ezik, 3.310m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{3.310}{47.914} = 6,91\%$		6. 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 3.310m ² , resultando un estándar del:	
Eremuaren azalera osoarekiko.		Con respecto a la superficie total del Área.	
7. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra. Adierazitakoaz gain, tokiko zuzkidura publikorako lurzoruen 3.225 m ² -ko azalera guztira dago eremuan.		7. Estándar de otras dotaciones públicas locales. Además de las señaladas existe en el Área una superficie total de 3.225 m ² de suelo destinado a dotaciones públicas locales.	



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

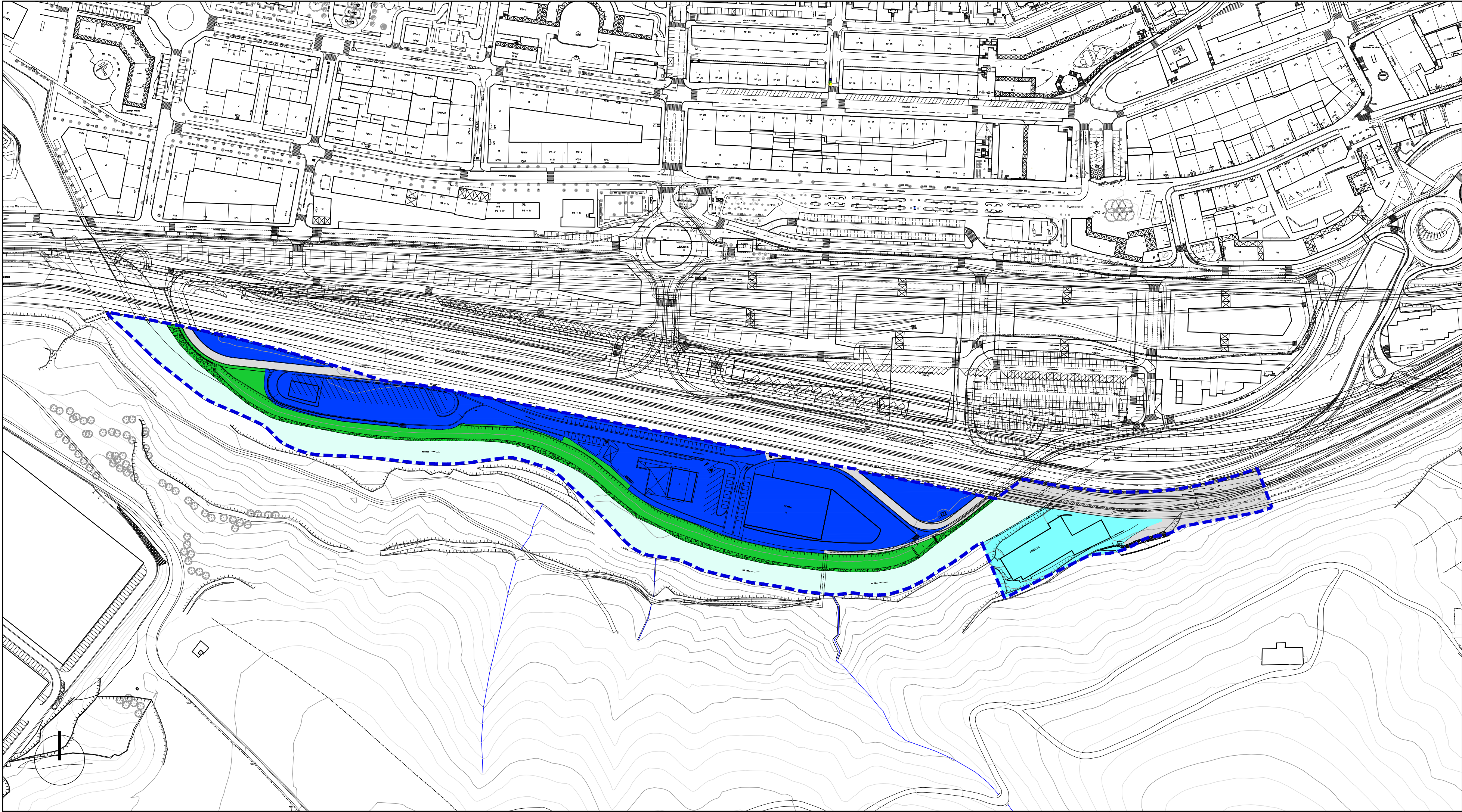
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A33** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Aldi zaharreko etxebizitzarako lurzorua (E-1)

Zona residencial casco antiguo (R-1)

Ekialdeko blokeko etxebizitzarako lurzorua (E-2)

Zona residencial en bloque en manzana (R-2)

Bloke lineal/isolatuko etxebizitzarako lurzorua (E-3)

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

Trinkotasun txikiako etxebizitzarako 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 hornien arteko jarduera etekintsuentzako lurzorua (J.E-2)

Zona de actividades económicas productivas entre medianeras (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 vial (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

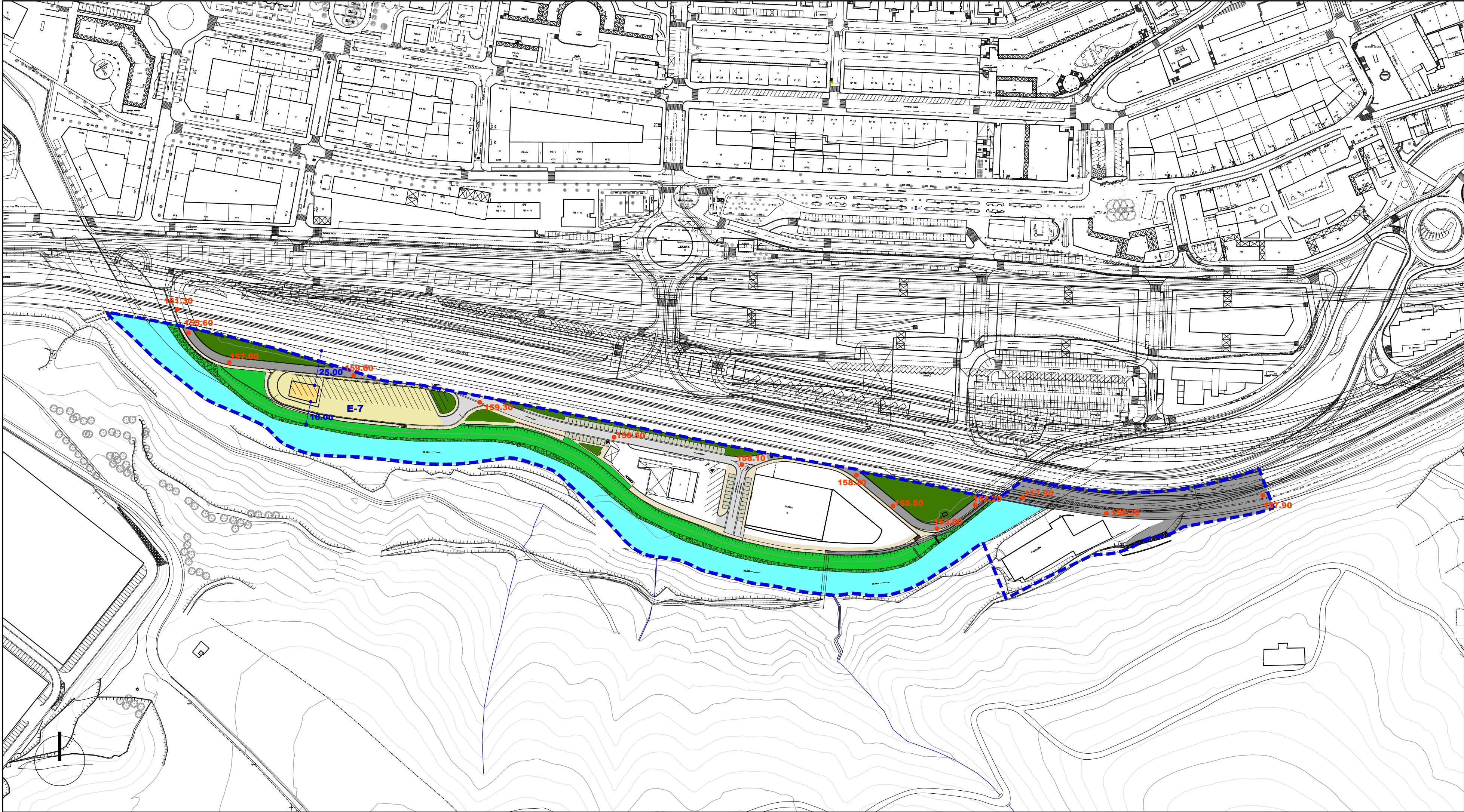
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A33** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **2** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**



Ekipamendu Kolektiboen Erakina Sist. Orokorri Atxikita (EKO)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikita partziala

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikita (ELSO)

Ibai-Ibiliquen Sistema Orokorri (ISO)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikita (BSO)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TSO)

Ekipamendu Kolektiboen Erakina Tokiko Sistemari Atxikita

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak

Aparkalekuak

Erakigarría B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

Erakigarría Behe Solairuan

Erakigarría Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

Erakigarría sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Erakigarría sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHIEZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERELIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIGERTURA ETA ZERBITZUAK

ZEHATZU GABEKOA

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

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 URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A33

AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

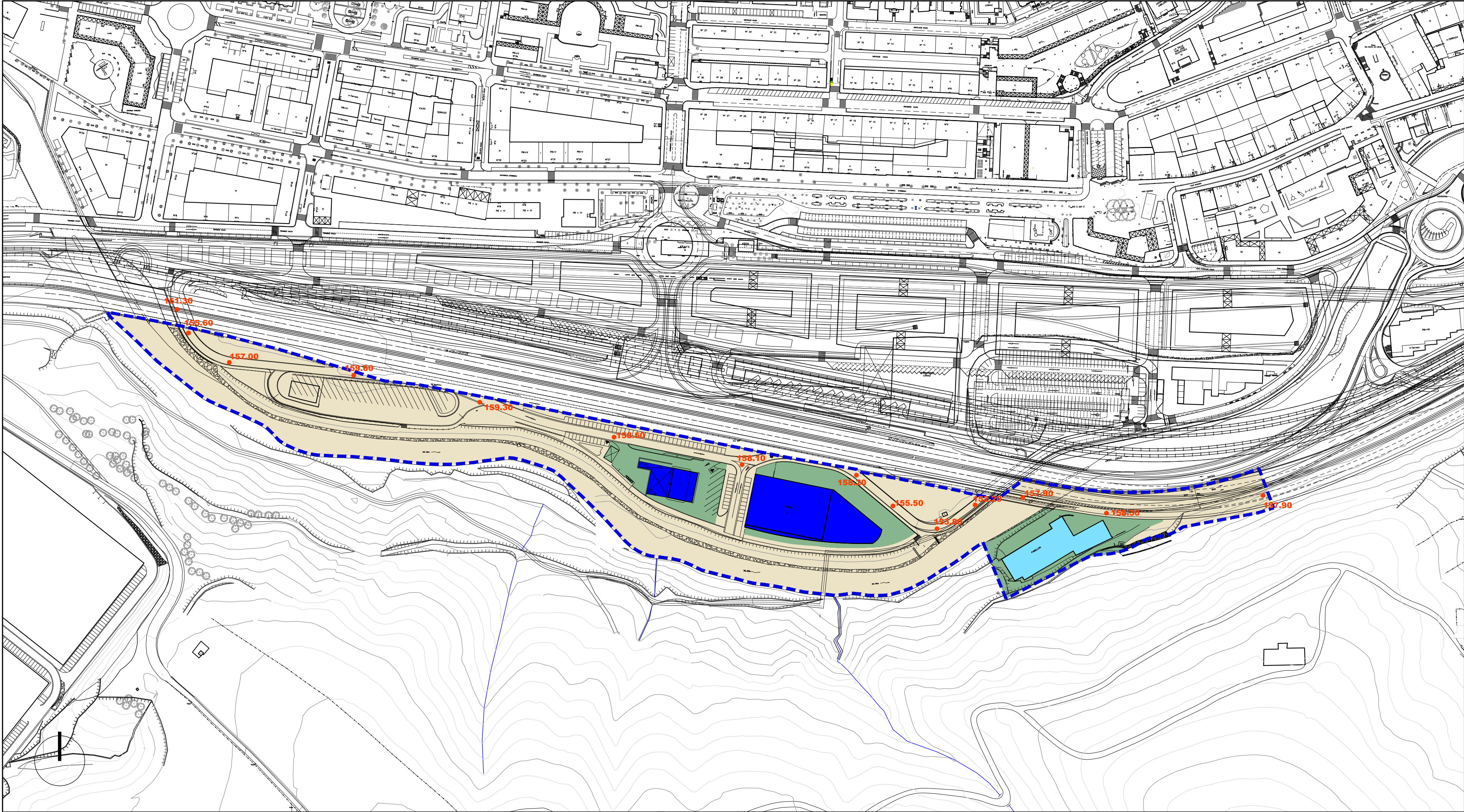
KALIFIKAZIO XEHATUA, HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, ESTRUCTURA URBANA

ESKALA

1/2000

ESCALA



Aldi 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 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

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

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

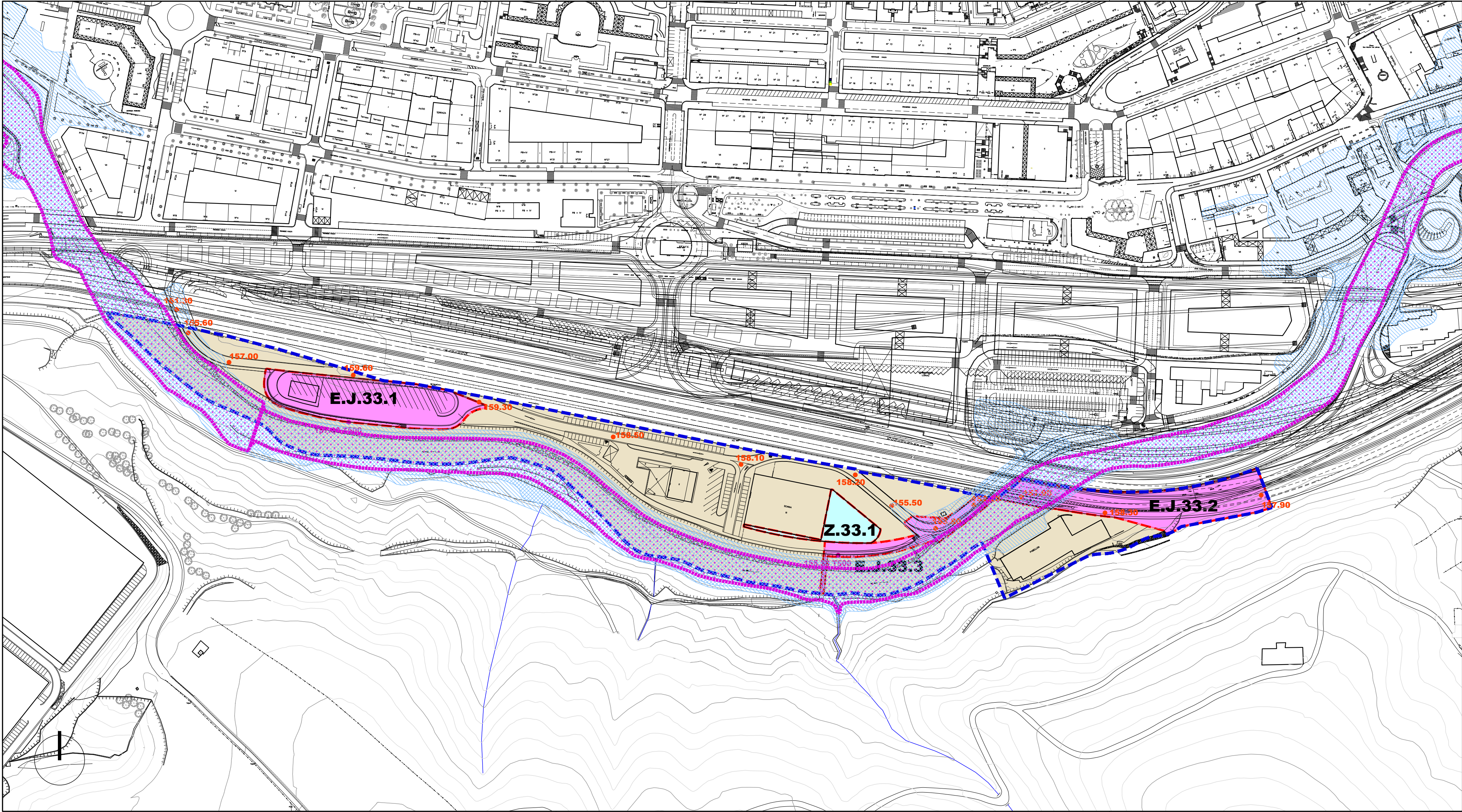
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A33** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 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-arrikuaren kota
Cota de inundabilidad

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

Jarduketa Integratutak
(J.1.1.1.)
Actuaciones Integradas
(J.1.1.1.)

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 Hir-
Lurzoraren Gainerakoa
Resto del suelo
Urbano Consolidado

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 **A33** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/2000 ESCALA

Z.x.xx

HAPOn PROPOSATUTAKO JARDUKETA
ACTUACIÓN PROPUESTA EN EL PGOU



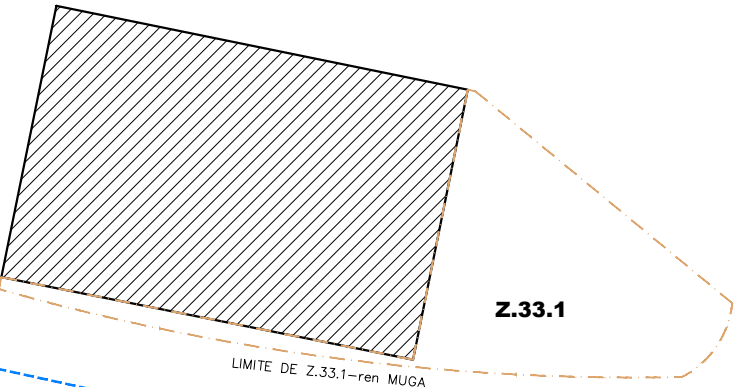
KONTSOLIDATUTAKO ERAIKINA
EDIFICACIÓN CONSOLIDADA



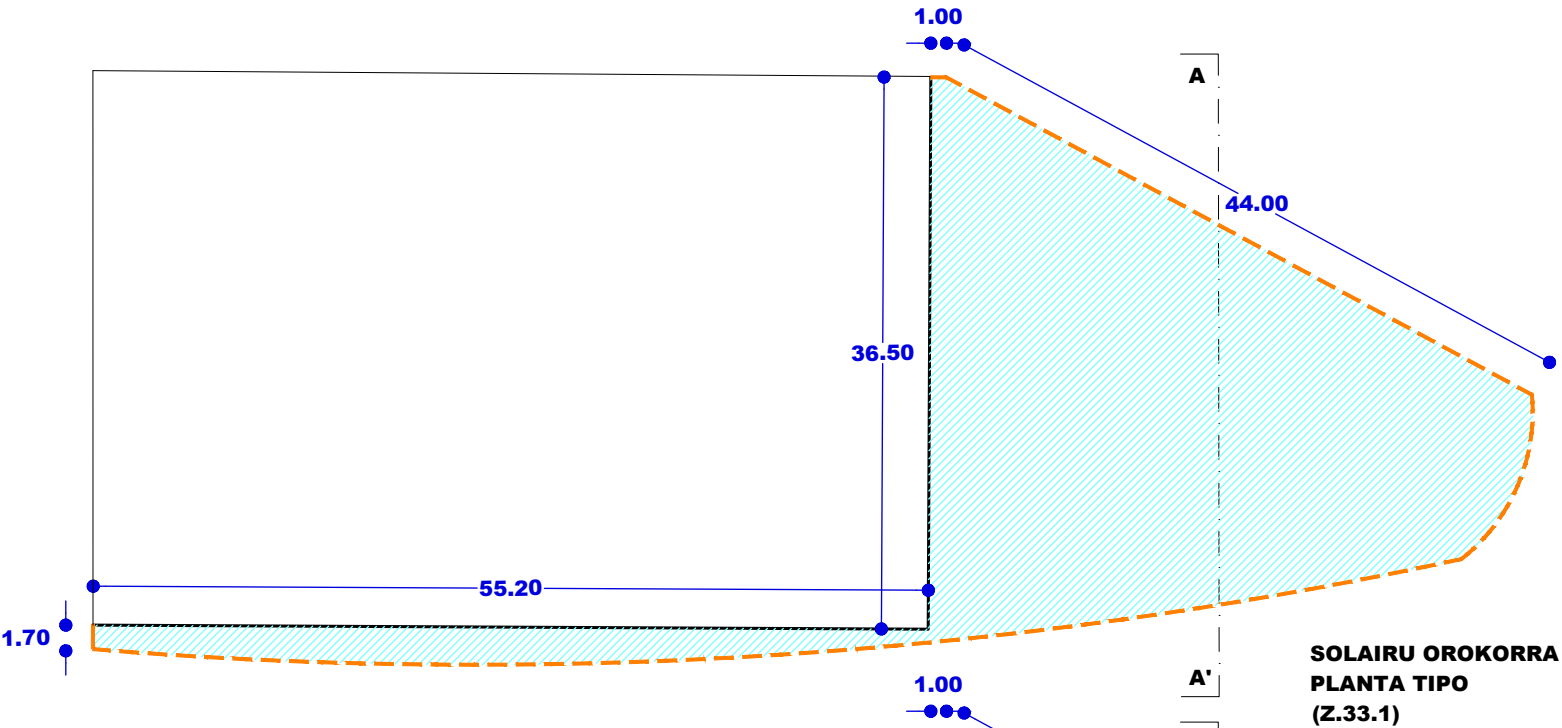
GUTXIENeko ERAIKINEN ERRETIROA LAPen ARABERA
RETIRO MÍNIMO DE EDIFICACIÓN SEGÚN PTS



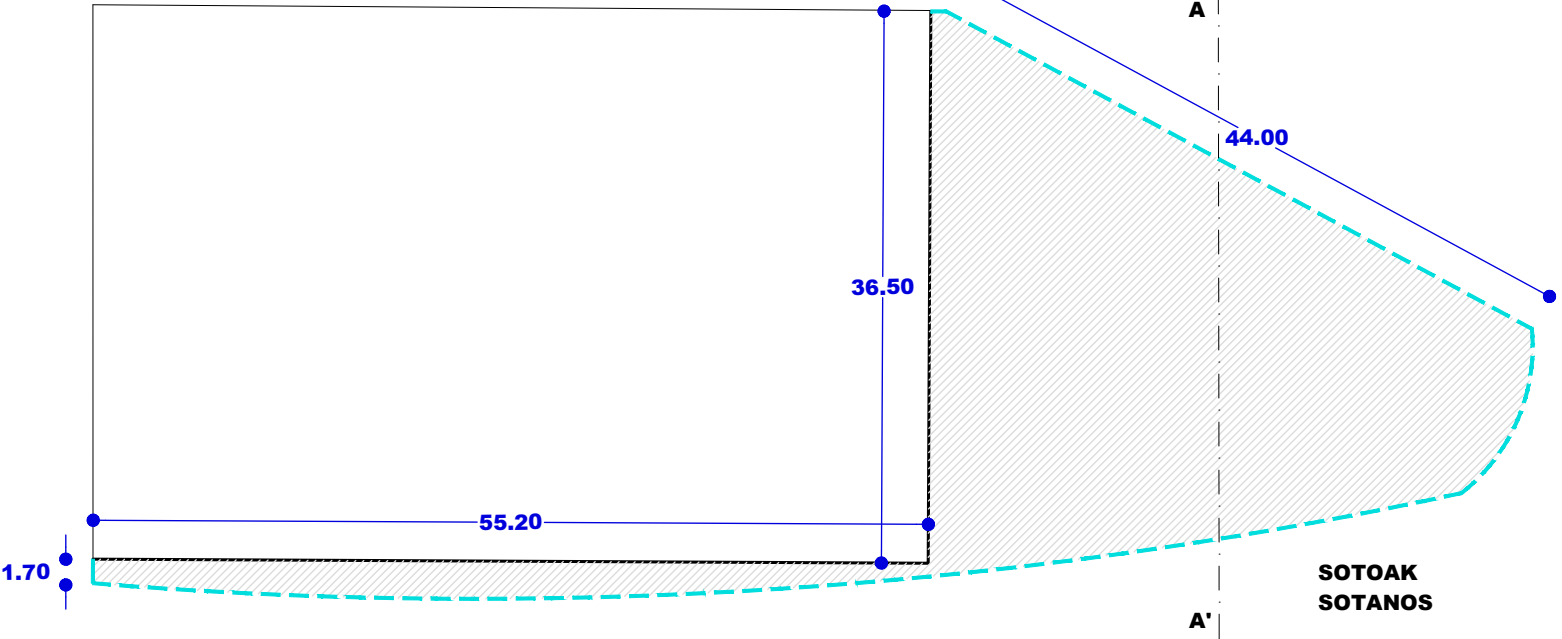
JABARI PUBLIKO HIRAUUKOAREN LERROA
LINEA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO



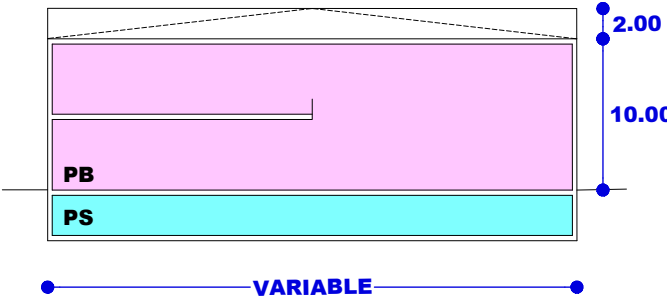
ORIA IBAIAREN ERTZETIK ERRETIROAK
RETIROS A LOS MÁRGENES DEL ORIA
(Z.33.1) E 1/1000



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.33.1)



SOTOAK
SOTANOS



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.33.1)

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 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