



EREMUAREN IZENA: A29. ONDARRE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A29. ONDARRE
Azalera guztira: 55.112 m ²	Superficie total: 55.112 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: A29 H.A. Arriaran errekatxoa eta Eztanda ibaiaren elkargunean garatzen den eremu industrial bat da. Oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio.	Correspondencia y descripción: El A.U. A29 es un ámbito que se desarrolla en la confluencia de la regata de Arriaran con el río Eztanda, se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinak finkatzea, gaur egun dituzten ezaugarriak aldatu gabe. - 2014/07/26 behin betiko onespina jaso zuen A29 Eremuari dagokion 2007ko AA.OO.-en agirian ezarritako antolamenduari eustea (GAO 2014/09/26) eta ondoren garatutako xehetasun azterketetan. - Hirigintza Eremua betetzea onartutako garapen-planen arabera. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak ikusirik, A29 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriak, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Ibaiarekin mugakideak diren jarduketan EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatze LAParen F3 epigrafean ezarritako atzerapenak errespetatuko dira, araudi partikularra honen III-4 atalean zehazten direnak.(6 orri grafikoa). Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A29) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzekeo. 3. Helburuak: - Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerrokaduraraino eta profiletaraino. - Esparru guztia urbanizatzeko lanak amaitzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes con sus actuales características. - Mantener la ordenación establecida en el documento de Modificación de las NN.SS (2007) correspondiente al Área A29, aprobada definitivamente el 17/09/2014 (BOG 26/09/2014) y en las estudios de detalle desarrollados posteriormente. - Colmatación del Área Urbanística de acuerdo a los planes de desarrollo aprobados. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas, no se observan en el Área A29 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 deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A29) 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. - Finalización de las obras de urbanización de la totalidad del ámbito.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

Jarduera ekonomikoetarako gunea (2JE) 52.512 m²
Komunikaziorako bide-sarearen -SO- 2.436 m²
Ibai ibilguak (SO) 164 m²

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jardueren-eremuak hartzen dira kontuan.

Konsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursaila, jarduketarako isolatu bat osatzen du.

Jarduketarako 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: 29.380 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

Zona de actividades económicas (AE2)
Sistema General de comunicación viaria
Cauces fluviales (SG)

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: 29.380 m²(t)

ERABILPENAK -m2(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	22.747	3.189	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak			0	3.444		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	26.191	3.189	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m2(t)-

Sestra azpikoa*: 6.368 m²(s)

Bajo rasante*: 6.368 m²(t)

ERABILPENAK -m2(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	2.240	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					4.128	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		0	0	0	6.368	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m2(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/
Actuaciones

		ERABILPENAK -m2(s)-				
		Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JEE	
Z.29.2 G Lursaila	Finkatua.	0	0	0	0	Consolidada
	Proposatutako berria	0	0	2.397	2.397	Nueva propuesta
	Jardueren antolatutakoa	0	0	2.397	2.397	Ordenado en actuación
Z.29.4 H1, H2 Lursailak	Finkatua.	0	0	1.637	0	Consolidada
	Proposatutako berria	0	0	1.047	1.731	Nueva propuesta
	Jardueren antolatutakoa	0	0	2.683	1.731	Ordenado en actuación
		Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS -m2(t)-				

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketarako isolatu bakoitzean, sotoa 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.

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m2(s)-				
	Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE	
Finkatua	0	0	1.637	0	Consolidada
Proposatutako berria	0	0	3.444	4.128	Nueva propuesta
Jardueran antolatutakoa.	0	0	5.081	4.128	Ordenado en actuación
	Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
USOS -m2(t)-					

Hirigintza-erakigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

Sestra azpian, hirigintza-erakigarritasuna handitu ahal izango da, sotoko bi solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzati-erakigariaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

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

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.

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.

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

En particular las actuaciones señaladas en el epígrafe III.1 siguiente, deberán incorporar la solución al saneamiento a los servicios públicos de saneamiento existentes de manera separativa. El drenaje de todas las actuaciones de urbanización se efectuará según lo establecido en art. 25 de la normativa urbanística general y del art. 48 del Plan Hidrológico o normativa que lo sustituya.

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.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.29.2. (G Lursaila)

Z.29.4. (H1 eta H2 Lursailak)

Azalera: 7.215 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.29.2. (Parcela G)

Z.29.4. (Parcelas H1 y H2)

Superficie: 7.215 m²

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

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 47.897 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:

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

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 47.897 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
Tokiko espazio libreak	7.969	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	164	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	2.436	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	5.215	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.047	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.754	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	14.521	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	9.816	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	12.190	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 55.112 Total

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

Segidan adieraziko diren aprobetxamenduzko erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak ez du gaitutuko sestra gaineko guztira, besteak, orde, 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
3JE/ AE3. Z.29.2	2.397	0	2.397	2.397	4.794
3JE/ AE3. Z.29.4 H1	652	359	1.011	652	1.663
3JE/ AE3. Z.29.4 H2	1.079	593	1.672	1.079	2.751
Kontsolidatutako guztira 1JE; 3JE Resto consolidado AE1; AE3	18.408	5.892	24.300	2.240	26.540
Guztira/ Total	22.536	6.844	29.380	6.368	35.748

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

Z.29.2. jarduketak:

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

Sotoarekin Beheko solairuaren 100% okupatzea onargarria da.

Arriaran errearen lurperatutako ibilguarekin mugakidea den eraikuntzak gutxienez 5 metroko distantzia ibilguari errespetatu beharko du JPHko eremuan ez sartzeko.

Gehieneko profila: PS+ PB+EP.

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

Hegalkinak: HAPBan xedatutakoaren arabera.

Z.29.4. jarduketak:

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación Z.29.2.:

Las alineaciones, rasantes, perfiles y altura son las resultantes de las hojas gráficas 3, 4 y 6.

Se admite la ocupación del sótano al 100% de la Planta Baja.

La edificación colindante con el cauce soterrado de la regata de Arriaran deberá respetar una distancia mínima de 5 metros al cauce al objeto de no invadir el DPH.

Perfil máximo: PS+ PB+EP.

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PEOU

Actuación Z.29.4.:

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

Sotoarekin Beheko solairuaren 100% okupatzea onargarria da.

Gehieneko profila: PS+ PB+EP.

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

Hegalkinak: HAPBan 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:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Baliozkotu egin da 2021/10/05 URari jakinerazitako CHCren txostenean ateratako ondorioak.

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 koefizientea</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Industrial beheko solairuan garatua	1,00		Industrial desarrollado en PB
Industrial laguntzako erab. goiko solairuan garatua	0,00	Usos aux.	industrial desarrollado en PA
Industrial laguntzako erab. sotoetan garatua	0,00		Usos aux. industrial en sótanos

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

Z.29.2. (G Lursaila)

Z.29.4. (H1 eta H2 Lursailak)

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzorua jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu den esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horretarako, lehendik gauzatutako 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 zatiezina da.

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Las alineaciones, rasantes, perfiles y altura son las resultantes de las hojas gráficas 3, 4 y 6.

Se admite la ocupación del sótano al 100% de la Planta Baja.

Perfil máximo: PS+ PB+EP.

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PEOU

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

Se convalidan las conclusiones emitidas en el informe de la CHC comunicado a URA el 05/10/2021.

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)-

4.225

2.990

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 ámbitos que se configuran como unidades 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:

Eraikuntza Proiektuaren osagarri gisa, lurzati osoa hartuko duen Hiritartze Obren Proiektua idatziko da eta horrek, barruko hiritartzearen elementu hauek definituko ditu zehatz-mehatz:

- Ataurreko eremuen eta barruko aparkamenduaren antolamendua.
- Eremu libreen tratamendua, eta lurzatiko zabalunearen sestrak finkatzea.
- Zerbitzuko azpiegituren barne sareak.
- Egikaritze epea: 4 urte
- Ekimena: Pribatua

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.

Eremuaren gainontzekoa:

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Partzelatzeko araubidea: Egungoa, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietara dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Plan Hidrologikoaren 37.6 artikulua araberak, 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 neurriak, eta, zehazkiago, A29 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorrei urbanizazio-proiektuei dagokienez, iraunkortasunerako neurriei dagokienez, urbanizazioari, eraikuntzaren antolamendu espazialari eta eraikuntzaren baldintzei dagokienez.

Complementariamente al proyecto de edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación de los espacios de antepuertas y aparcamiento interior.
- Tratamiento de los espacios libres y fijación de las rasantes de explanación de la parcela.
- Redes interiores de infraestructuras de servicio.
- Plazos de ejecución: 4 años
- Iniciativa: Privada

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.

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.

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

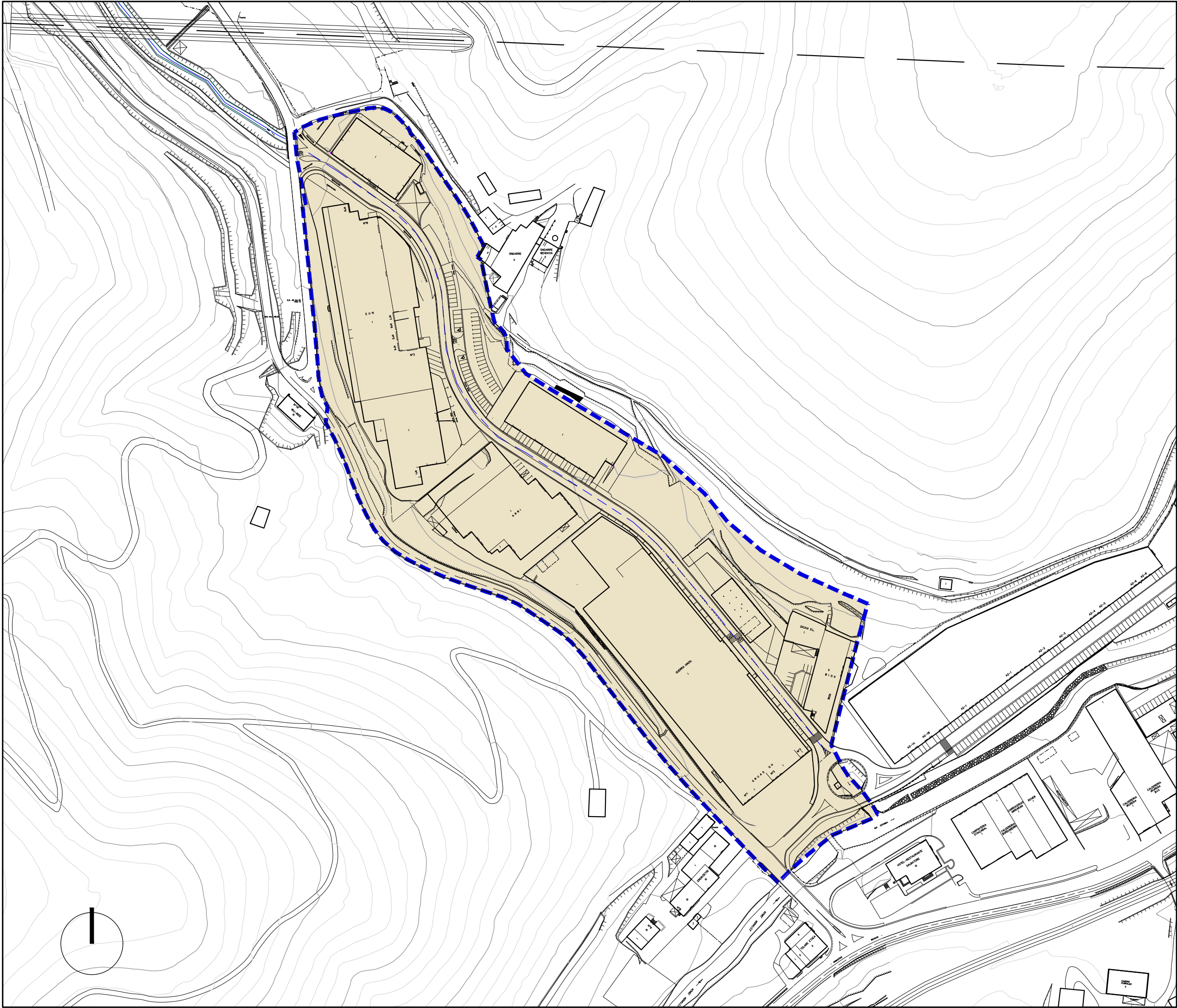
7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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 propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A29.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas para la sostenibilidad en relación a la urbanización, la ordenación espacial de la edificación y las condiciones de la edificación

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0	1. Número de viviendas. 0 Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 0 Total de viviendas en el Área
2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena. $\frac{24.337 \times 100}{52.512} = 46,35\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{29.380}{52.512} = 0,56m^2(t)/m^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak 95 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak 118 Soto edo beste solairuetan daudenak 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 138 Aparkaleku guztira: 446 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{351 \times 100}{29.380} = 1,19pz./100m^2.$	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público Existentes en parcelas privadas Existentes en sótanos u otras plantas Aparcamientos a sustituir en actuaciones Nuevos aparcamientos propuestos Total de aparcamientos: Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 7.969 m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{7.969}{55.112} = 14,46\%$	5. 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 7.969 m ² , resultando un estándar del:
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.



Hirigintza-Arean ala Sektorean barne 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 AMBITO**



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A29** **ÁREA URBANÍSTICA**

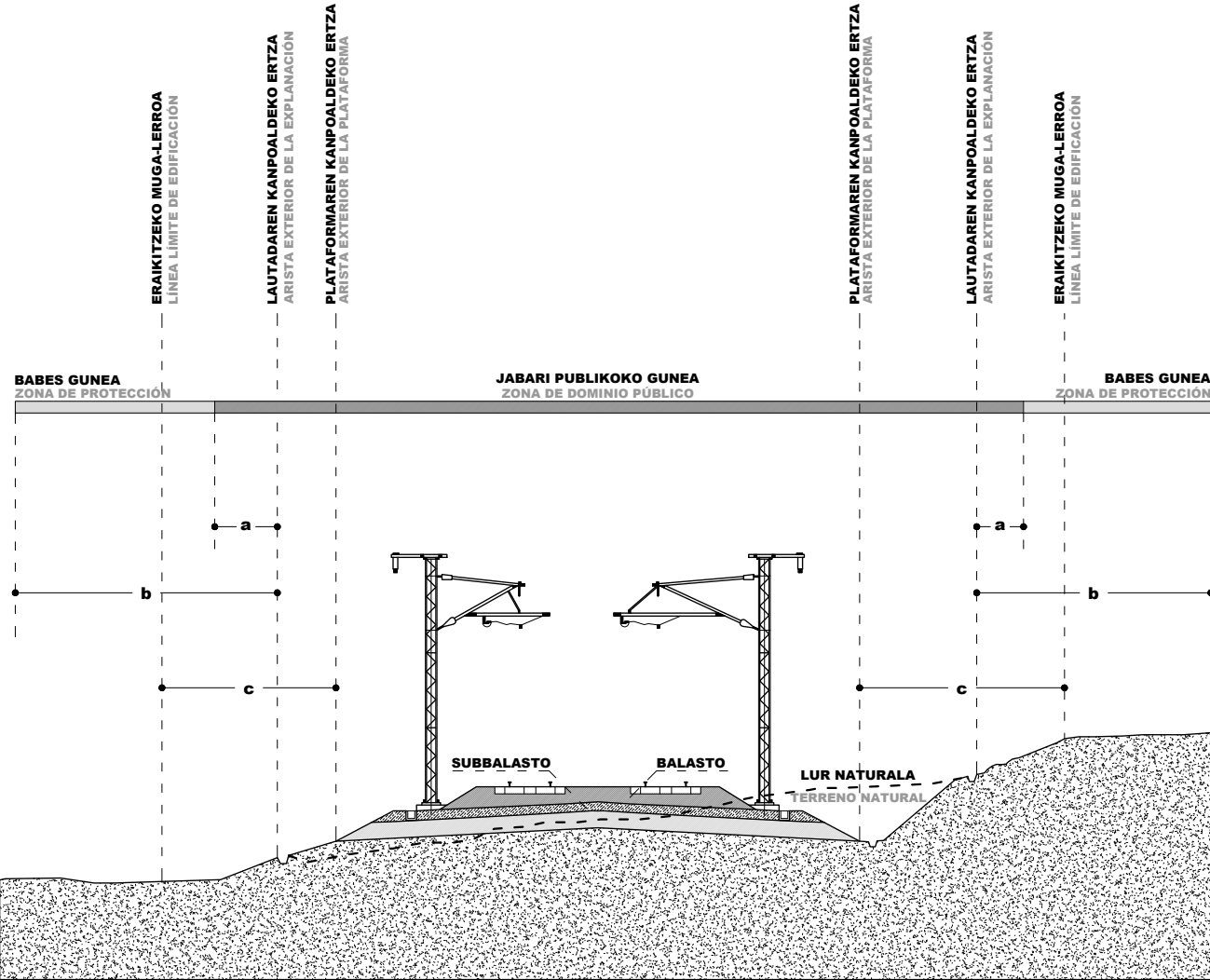
Orri Grafikoa **1** **Hoja Gráfica**

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

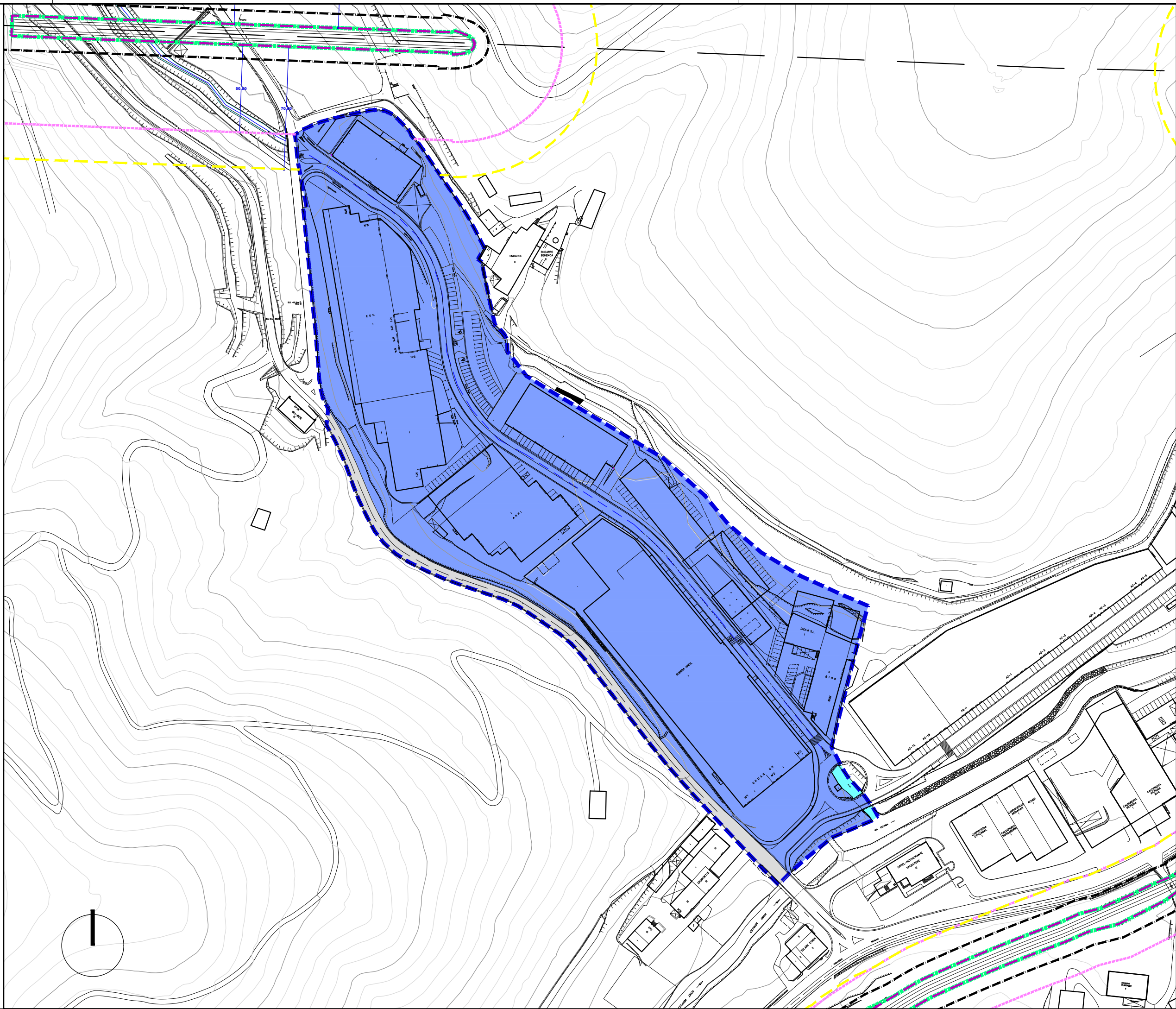
ESKALA 1/2000 **ESCALA**

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

- Aldre zaharreko etxebizitzatarako lurzorua (E-1) Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Elxadi 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-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 horren 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

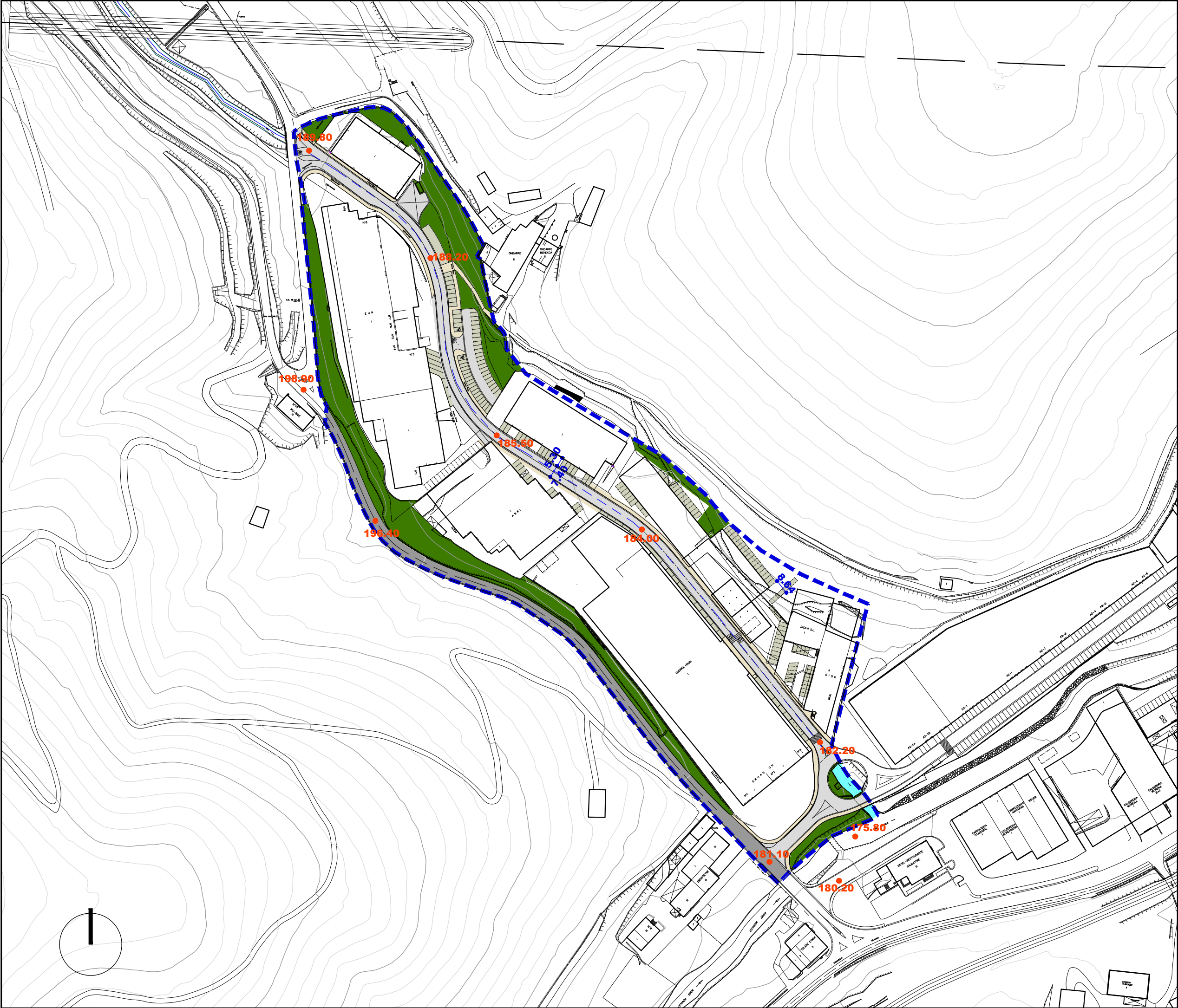
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A29** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Viaria 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-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 estakian

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 pribatu 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
KIROL ARAKO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA
ERLIGIOSOA
HEZKUNTZARAKO
KULTURAKO
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK
ZEHAZTU GABEKOAK
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

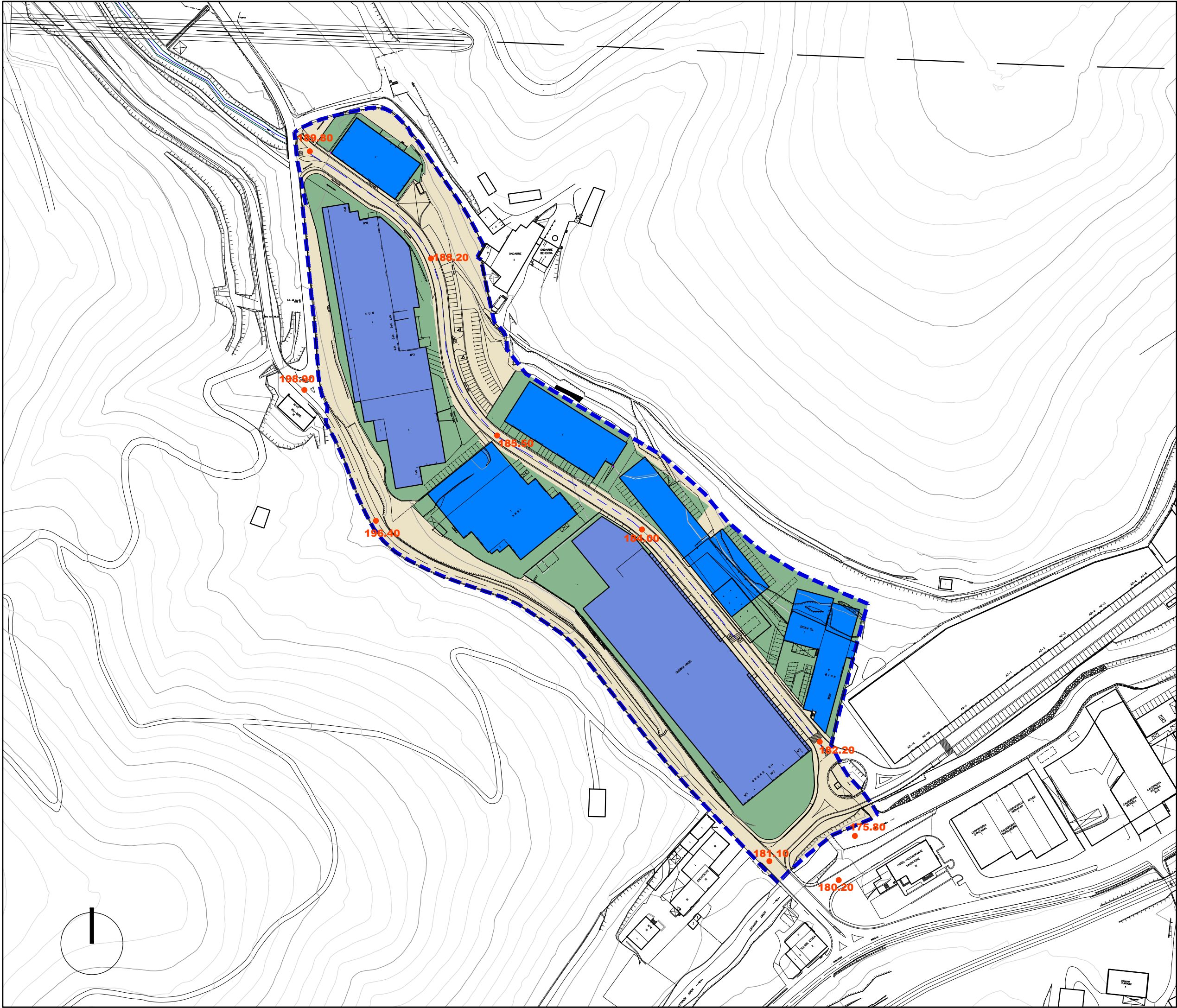
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A29** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **3** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**



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

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan	Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan	Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian	Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

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

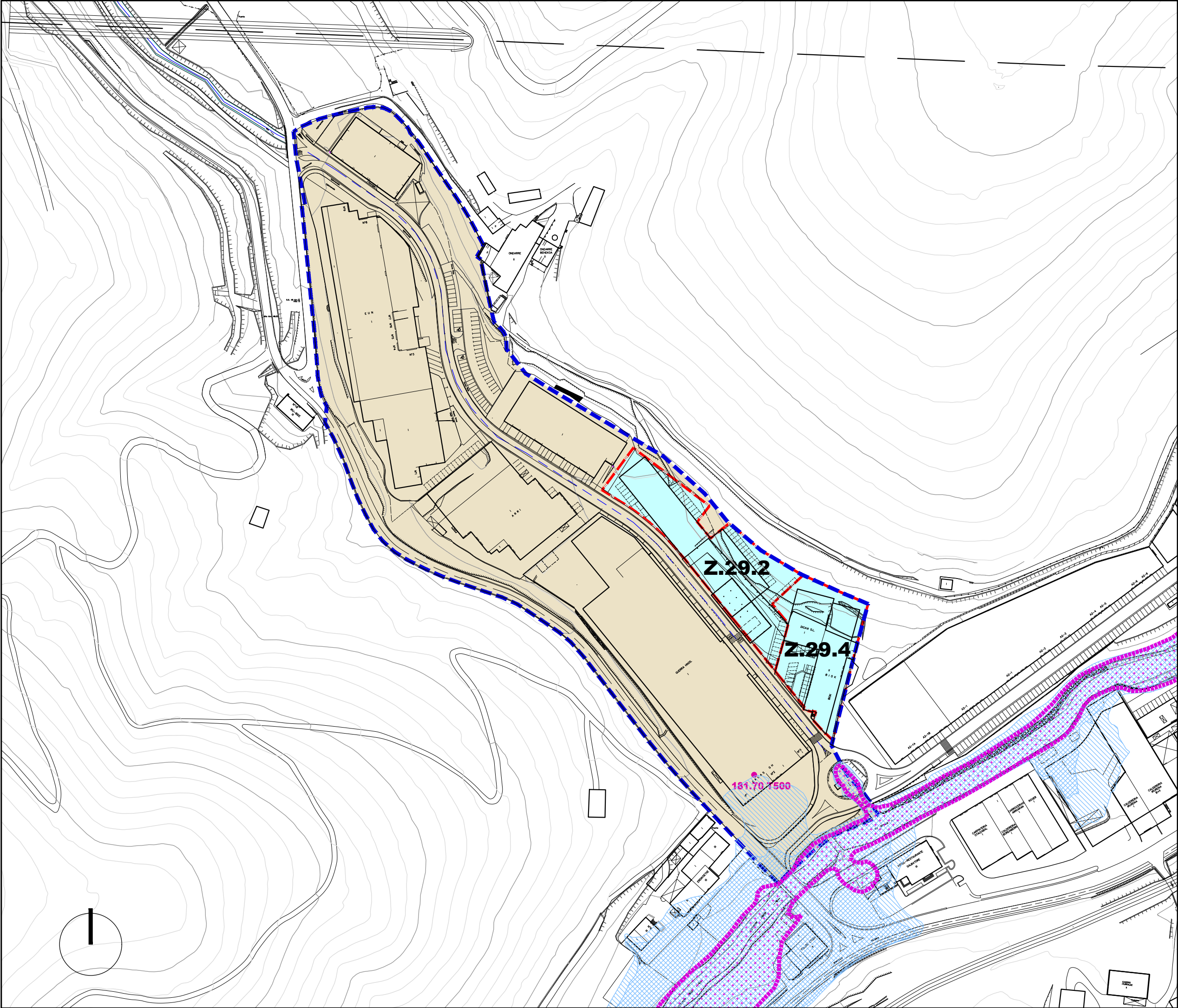
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A29 *ÁREA URBANÍSTICA*

Orri Grafikoa 4 *Hoja Gráfica*

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
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-arriskuaren kota
Cota de inundabilidad

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

Jarduketa Integratuak (J.I.1.1.) Actuaciones Integradas (J.I.1.1.)

Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1.) Actuaciones de Dotación (Z.1.1.)

Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1.) Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1.)

Jarduketaren izendapena Z.1.8 Denominación de la Actuación

Jarduketaren mugaketa Límite de la Actuación

Finkatutako Hirir-Lurzuaren Gainerakoa Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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

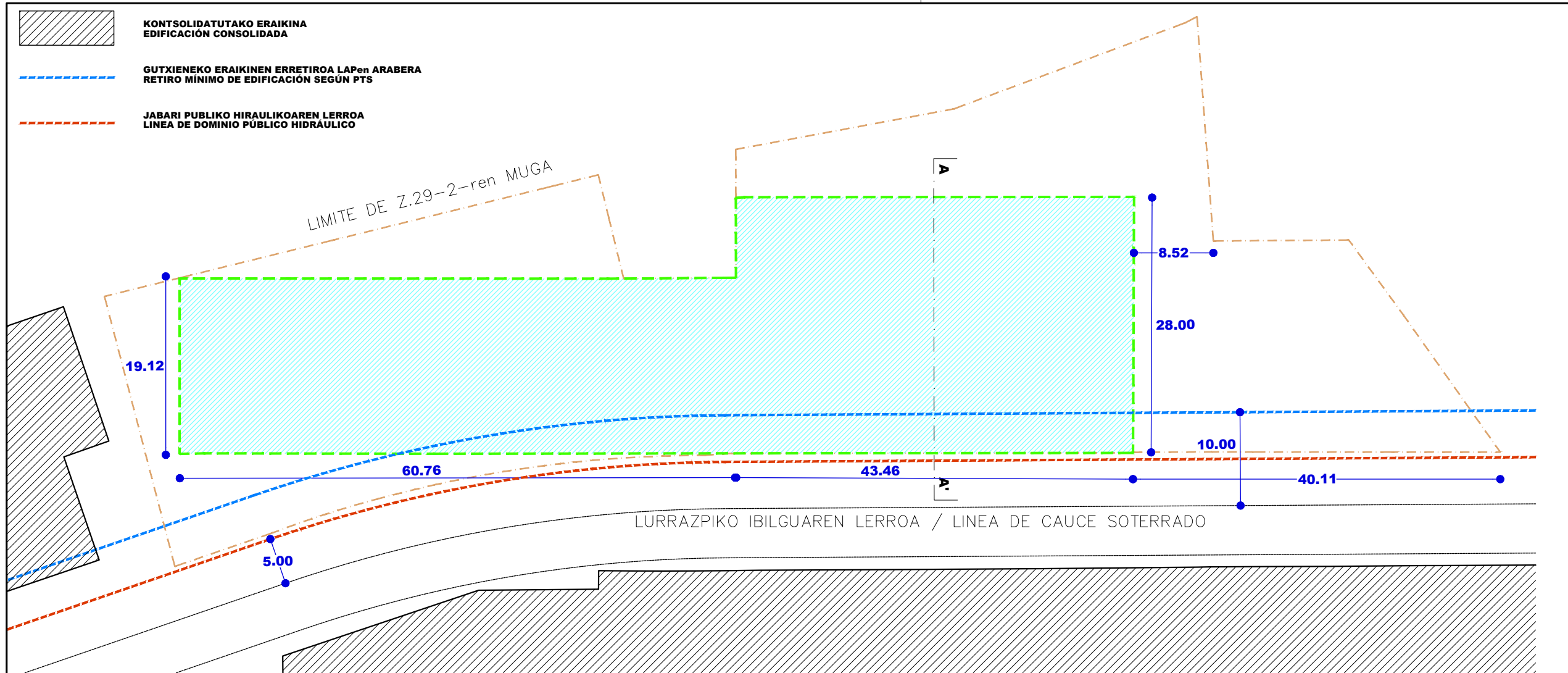
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A29 ÁREA URBANÍSTICA

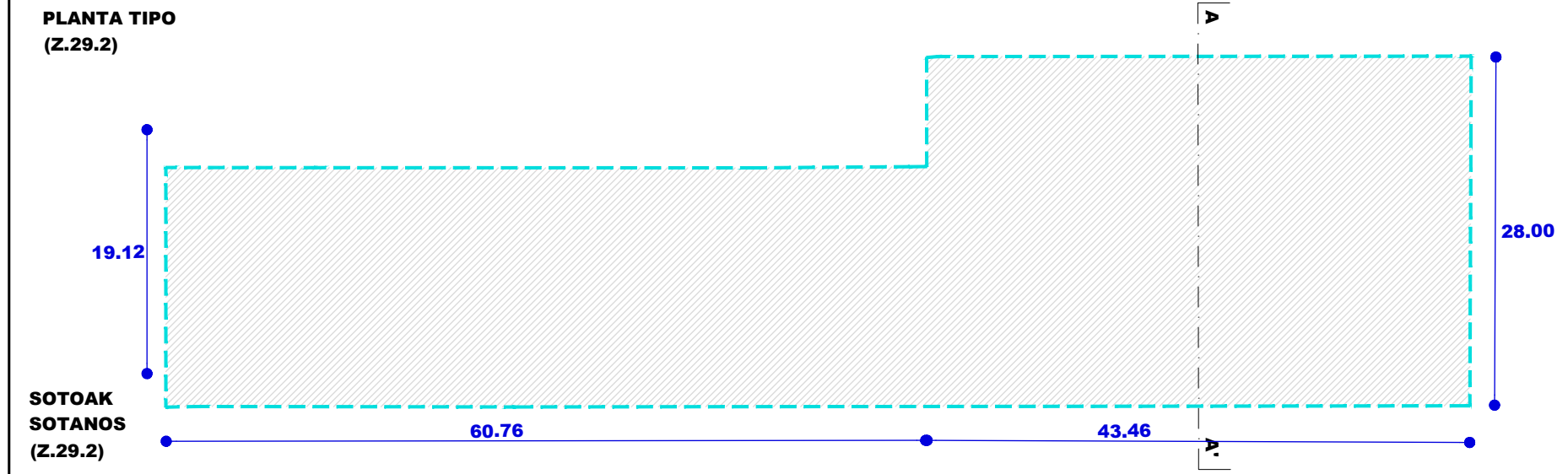
Orri Grafikoa 5 Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

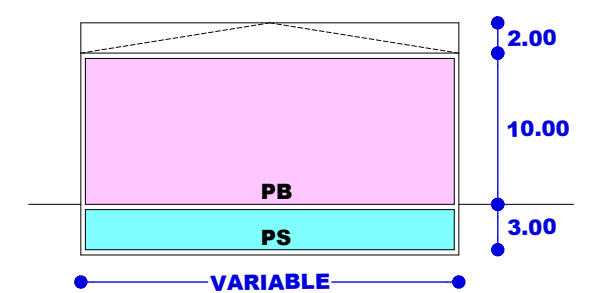
ESKALA 1/2000 ESCALA



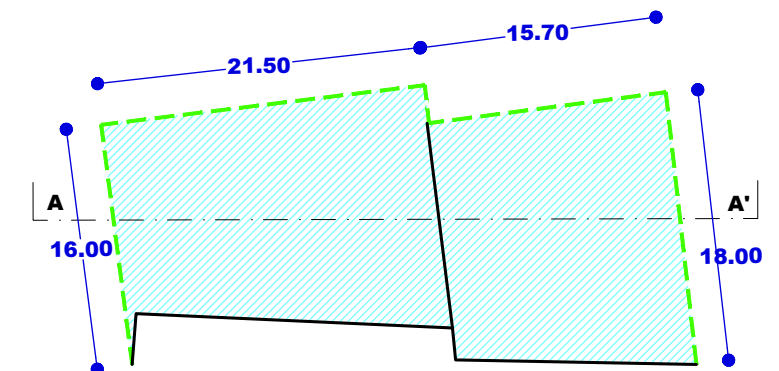
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.29.2)



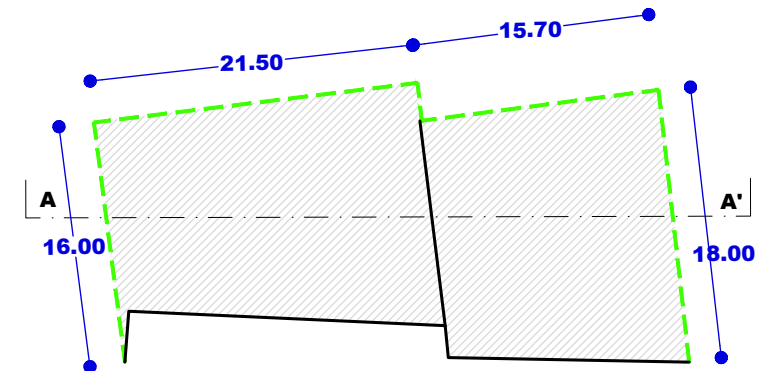
SOTOA
SOTANOS
(Z.29.2)



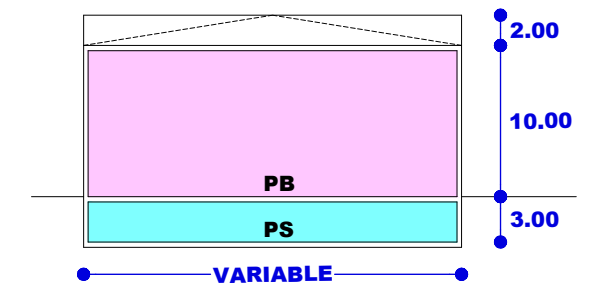
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.29.2)



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.29.4)



SOTOA
SOTANOS
(Z.29.4)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.29.4)

- | | |
|--|--|
| Etxebizitza-erabilpena baimenduta | Uso autorizado de vivienda |
| Industria-erabilpena baimenduta | Uso autorizado de industria |
| Garaje eta erabilpen lagungarriak baimenduta | Uso autorizado de garaje y usos auxiliares |
| Hirugarren sektoreko erabilpena baimenduta | Uso autorizado terciario |
| Nahitaezko lerrokadura | Alineación obligatoria |
| Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik | Alineación máxima Sobre rasante |
| Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik | Alineación máxima Bajo rasante |
| Partzelaren muga | Límite de parcela |
| Gehieneko hegala | Vuelo máximo |
| Mehelina | Medianera |
| Sestragaineko eraikigarria | Edificable sobrerassante |
| Sestrazpiko eraikigarria | Edificable bajo rasante |
| 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 |