



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EREMUAREN IZENA:</b><br>A23. GUDUGARRETA II Hirigintza Area                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b><br>Área Urbanística A23. GUDUGARRETA II                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Azalera guztira:</b> 31.867 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Superficie total:</b> 31.867 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Hurbiltze irizpideak:</b><br>Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.                                                                                                                                                                                                                             | <b>Criterios de aproximación:</b><br>Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Korrespondentzia eta deskripzioa:</b><br>A23 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. 2007ko AA.OOak baino lehenago hasi zen garatzen industria izaerako eremua da, Eztanda ibaiaren korridorean kokatzen dela, GI-2632 errepidearen eta Gudugarreta auzoaren ondoan. | <b>Correspondencia y descripción:</b><br>El A.U. A23 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un ámbito de carácter industrial que comenzó a desarrollarse con anterioridad a las NN.SS. de 2007, situado en el corredor del Eztanda junto a la carretera GI-2632 y el barrio de Gudugarreta. |

|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.</b>                                                                                                                                                                                             | <b>I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lehendik dauden eraikinei eustea.</li> <li>- Eremua betetzea, gauzatu gabeko orubearen eraikuntzarekin.</li> </ul>                            | <b>1. Criterios urbanísticos a considerar:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidación de las edificaciones existentes</li> <li>- Colmatación del área con la edificación del solar que queda pendiente.</li> </ul>                                                   |
| <b>2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak:</b><br>Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A23 Areak ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarrik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. | <b>2. Criterios medioambientales a considerar:</b><br>Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A23 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. |
| <b>3. Helburuak:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betetzekoa ezik, guztiz finkatutako eremua da.</li> </ul>                                                                                                                         | <b>3. Objetivos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ámbito completamente consolidado a falta de su colmatación.</li> </ul>                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>1. Lurzoruaren sailkapena:</b><br>Hiri-lurzorua                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>1. Clasificación del suelo:</b><br>Suelo urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2. Kalifikazio orokorra:</b> (2 orri grafikoa)<br>Jarduera ekonomikoetarako gunea (1JE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>2. Calificación global:</b> (Hoja gráfica 2)<br>31.867 m <sup>2</sup> Zona de actividades económicas (AE1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>3. Lurzorua garatzea eta programatzea.</b><br>5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.<br>Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoa).<br>Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da. | <b>3. Desarrollo y programación del suelo.</b><br>Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 5.<br>Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada.<br>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).<br>El plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU. |

#### 4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 18.541 m<sup>2</sup>(s)

#### 4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 18.541 m<sup>2</sup>(t)

##### ERABILPENAK -m<sup>2</sup>(s)-

|                                | Etxebizitza | Merkataritza | 3gr. Sekt. | Industrial    | Osag. JJEE   |                               |
|--------------------------------|-------------|--------------|------------|---------------|--------------|-------------------------------|
| Lehendik gauzatutakoa          | 154         | 0            | 0          | 13.582        | 1.555        | Previamente materializada     |
| Proposatutako jarduerak        |             |              |            | 3.250         |              | Actuaciones propuestas        |
| <b>Guztira Hirigintza Area</b> | <b>154</b>  | <b>0</b>     |            | <b>16.832</b> | <b>1.555</b> | <b>Total Área urbanística</b> |
|                                | Vivienda    | Comercial    | Terciario  | Industrial    | Aux. AAEE    |                               |

##### USOS -m<sup>2</sup>(t)-

Sestra azpikoa\*: 3.000 m<sup>2</sup>(s)

Bajo rasante\*: 3.000 m<sup>2</sup>(t)

##### ERABILPENAK -m<sup>2</sup>(s)-

|                                | Etxebizitza | Merkataritza | 3gr. Sekt. | Industrial | Osag. JJEE   |                               |
|--------------------------------|-------------|--------------|------------|------------|--------------|-------------------------------|
| Lehendik gauzatutakoa          | 0           | 0            |            | 0          | 0            | Previamente materializada     |
| Proposatutako jarduerak        |             |              |            |            | 3.000        | Actuaciones propuestas        |
| <b>Guztira Hirigintza Area</b> |             | <b>0</b>     |            | <b>0</b>   | <b>3.000</b> | <b>Total Área urbanística</b> |
|                                | Vivienda    | Comercial    | Terciario  | Industrial | Aux. AAEE    |                               |

##### USOS -m<sup>2</sup>(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako A.23.1. jardueran.

Edificabilidad urbanística en la actuación A.23.1 propuesta.

Jarduerak/  
Actuaciones

|                         |                          | ERABILPENAK -m <sup>2</sup> (s)- |              |            |            |                       |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------|------------|------------|-----------------------|
|                         |                          | Etxebizitza                      | Merkataritza | Industrial | Osag. JJEE |                       |
| <b>A.23.1</b><br>Orubea | Finkatua                 | 0                                | 0            | 0          |            | Consolidada           |
|                         | Proposatutako berria     | 0                                | 0            | 3.250      | 3.000      | Nueva propuesta       |
|                         | Jardueran antolatutakoa. | 0                                | 0            | 3.250      | 3.000      | Ordenado en actuación |
|                         |                          | Vivienda                         | Comercial    | Industrial | Aux. AAEE  |                       |
|                         |                          | USOS -m <sup>2</sup> (t)-        |              |            |            |                       |

#### Hirigintza-eraikigarritasuna gainontzeko Jarduketa isolatueta.

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-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzati-eraikigarriaren azalera mugatuta.

#### 5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

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

#### Edificabilidad urbanística en las demás 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.

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

\* Atal honetan adierazikoaren 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.



**HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**

dute. Bertan, bildutako uren bolumena jatorrian murrizteko prebentzio-neurriak hartuko dira kontuan, eta ondorioz, ingurune hartzailera isurtzen den karga kutsatzailea ere bai.

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-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 31.867 m<sup>2</sup>

#### 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:

| Partzela edo azpizona               | Azalera<br>Superficie (m <sup>2</sup> ) | Erabilera<br>Uso | Jabaria<br>Dominio | Parcela o subzona                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Tokiko espazio libreak              | 3.085                                   | Publikoa/Público | Publikoa/Público   | Espacios libres locales           |
| Bide-Sarea (TS)                     | 2.765                                   | Publikoa/Público | Publikoa/Público   | Red viaria (SL)                   |
| Aparkalekuak                        | 331                                     | Publikoa/Público | Publikoa/Público   | Aparcamientos                     |
| Oinezko eremuak eta espaloak (TS)   | 518                                     | Publikoa/Público | Publikoa/Público   | Aceras y espacios peatonales (SL) |
| JJEE lursail bakartuan (1JE)        | 15.060                                  | Pribatua/Privado | Pribatua/Privado   | AAEE en parcela aislada (AE1)     |
| Atxikitako partzela ez eraikigarria | 10.108                                  | Pribatua/Privado | Pribatua/Privado   | Parcela adscrita no edificable    |
| <b>Guztira</b>                      | <b>31.867</b>                           | <b>Total</b>     |                    |                                   |

#### 3. Eraikigarritasun fisiko xehatua. -m<sup>2</sup>(s)-.

Aprobetxamenduzko erabileren partzelek edo azpizonek egun dituen eraikigarritasun fisikoa mantenduko dute.

#### 1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 31.867 m<sup>2</sup>

#### 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:

#### 3. Edificabilidad física pormenorizada. -m<sup>2</sup>(t)-.

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, mantendrán la edificabilidad existente.

| Jarduketa edo azpizona/<br>Subzona o actuación | Behe solairua/<br>Planta Baja | Goiko solairuak/<br>Plantas altas | Guztira SG/<br>Total SR | Sotoak/<br>Sótanos | Guztira Eraik. Fisikoa/<br>Edif. Física total |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|
| 1EJ/AE1 A.23.1.                                | 3.000                         | 250                               | 3.250                   | 3.000              | 6.250                                         |
| Kontsolidatutako guztira 1EJ                   |                               |                                   |                         |                    |                                               |
| Resto consolidado AE1                          | 10.325                        | 4.966                             | 15.291                  | 0                  | 15.290                                        |
| <b>Guztira/ Total</b>                          | <b>13.325</b>                 | <b>5.216</b>                      | <b>18.541</b>           | <b>3.000</b>       | <b>21.541</b>                                 |

#### 4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

A.23.1. Proposatutako jarduketa:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: PS+PB+EP

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

#### 5. Erabilerarako baldintza partikularrak

#### 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.

Actuación propuesta A.23.1.:

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

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

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 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



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 koefizientea</u> | <u>Coeficiente de ponderación</u> | <u>Uso</u>                              |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| Industrialia beheko solairuan garatua                 | 1,00                         |                                   | Industrial desarrollado en PB           |
| Industrialia laguntzako erab. goiko solairuan garatua | 0,30                         |                                   | Usos aux. industrial desarrollado en PA |
| Aparkalekuak eta eranskinak sotoetan                  | 0,30                         |                                   | Aparcamiento y anejos en sótanos        |
| Pribatua ez eraikigarria                              | 0,10                         |                                   | Privado no edificable                   |

**6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.**

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

**A.23.1 (Orubea)**

Jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu den esparrua 5 orri grafikoa mugatu da eta horietarako, orubea eraikitzeke planteatzen da.

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

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.

**7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.**

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

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. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.**

Actuaciones:

La actuación:

*Azalera / Superficie -m<sup>2</sup>(s)-*

**5.243**

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

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 5 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea la edificación del solar.

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.

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.**

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.**

**1. Etxebizitza kopurua.**

Arean daudenak:  
Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak:  
Proposatutako etxebizitza berriak:  
Eremuko etxebizitza kopurua:

**2. Etxebizitzen batez besteko neurria**

Tipología: Jarduera ekonomiko produktiboetarako lursail bakartuan(1JE)

|                       | Eraikigarritasuna / Edificabilidad | Etxebizitzak / Viviendas | Neurria (m <sup>2</sup> /etxeb.) / Tamaño (m <sup>2</sup> /viv.) |
|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Daudenak / Existentes | 154                                | 2                        | 77                                                               |

Dauden etxebizitzak, jarduera ekonomikoetarako bakoitzaren lurzatie erabilera lagungarrien izaera hartzen dute.

**3. JJ.EE.-rako eraikinekin bete dutena.**

$$\frac{15.060 \times 100}{31.867} = 47,26\%$$

**4. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.**

$$\frac{18.387}{31.867} = 0,58m^2(t)/m^2(s)$$

**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:

$$\frac{280 \times 100}{18.387} = 1,52pz./100m^2.$$

**6. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.**

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 3.085 m<sup>2</sup>koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{3.085}{31.867} = 9,68\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko.

**7. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.**

Adierazitakoaz gain, ez daude Arean beste zuzkidura publikorik.

**IV OTRAS CUESTIONES.**

**1. Número de viviendas.**

2 Existentes en el Área:  
0 Viviendas a derribar en actuaciones  
0 Viviendas nuevas propuestas  
2 Total de viviendas en el Área

**2. Tamaño medio de las viviendas.**

Tipología: Actividades productivas en parcela aislada (AE1)

Las viviendas existentes se consideran como usos auxiliares de las actividades económicas a que se destinan su parcela correspondiente.

**3. Ocupación de la edificación para AA.EE.**

**4. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.**

**5. Número de aparcamientos.**

30 Anejos a viario público  
150 Existentes en parcelas privadas  
0 Existentes en sótanos u otras plantas  
0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones  
100 Nuevos aparcamientos propuestos  
280 Total de aparcamientos:  
Estándar de aparcamiento resultante:

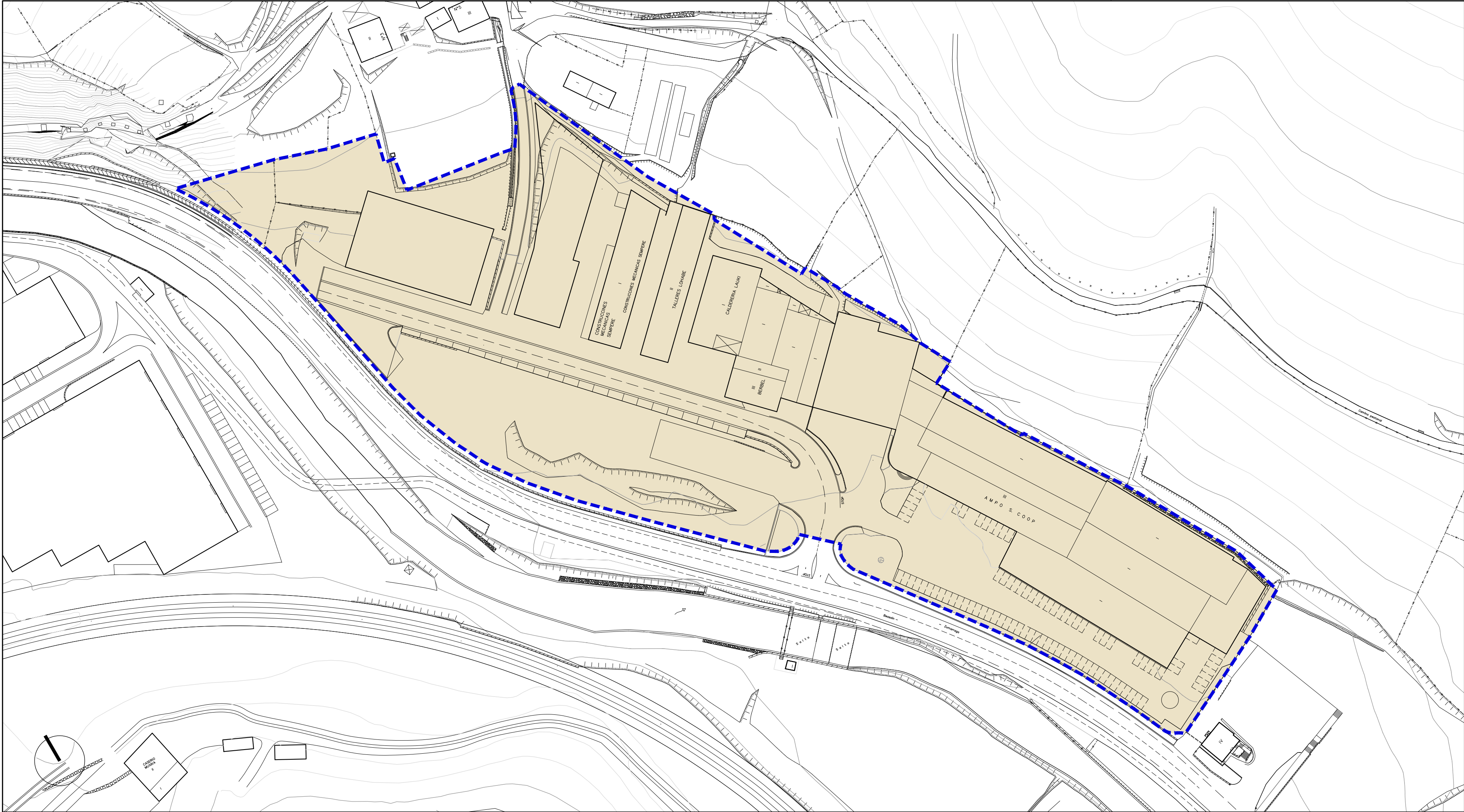
**6. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales.**

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 3.085 m<sup>2</sup>, resultando un estándar del:

Con respecto a la superficie total del Área.

**7. Estándar de otras dotaciones públicas locales.**

Además de las señaladas no existen más dotaciones públicas en el Área.



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

EREMUAREN  
MUGAKETA

DELIMITACION  
del AMBITO



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

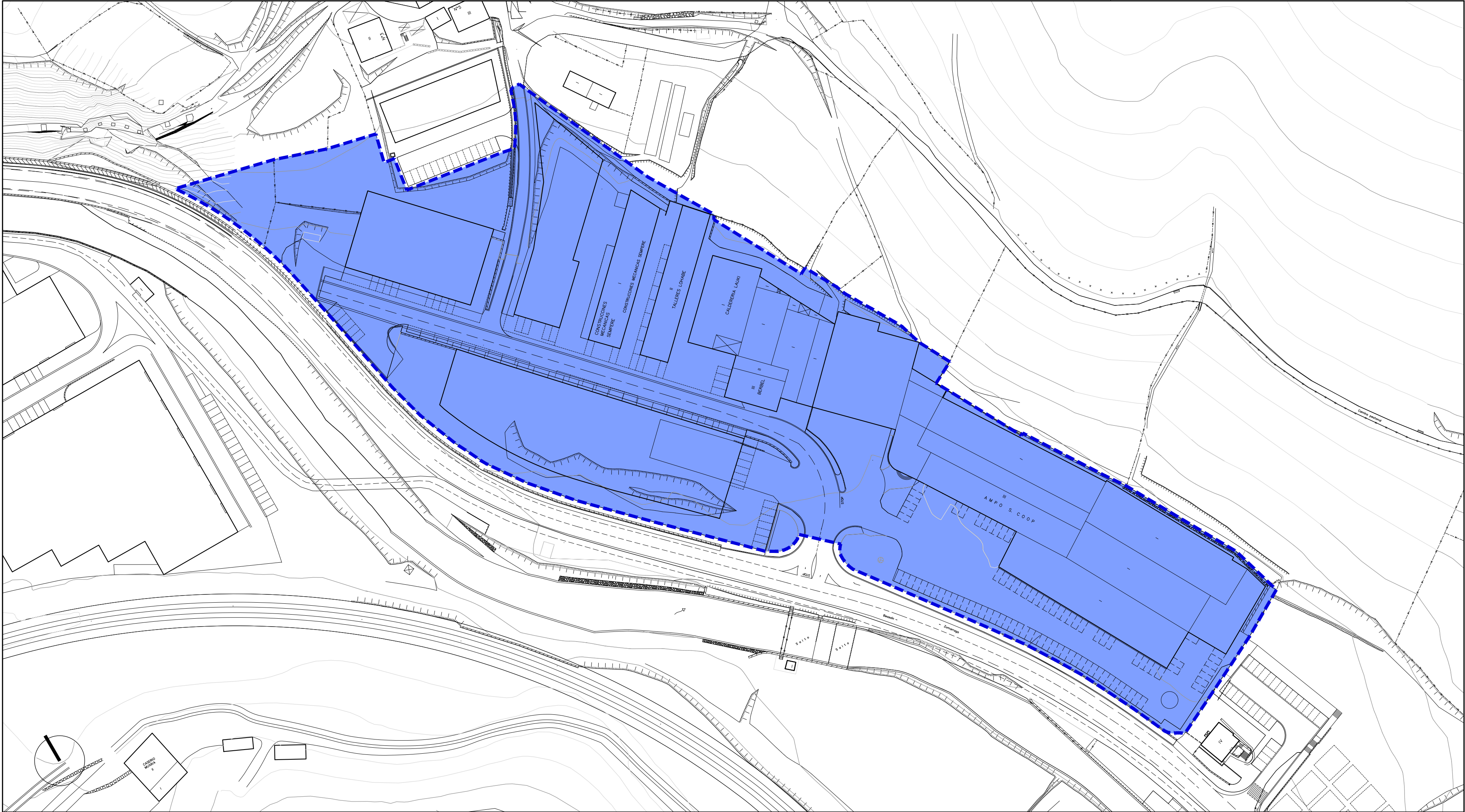
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA  
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A23** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA  
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA



ETXEBIZITZA  
RESIDENCIAL

Ald. zaharreko  
etxebizitzarako  
lurzorua (E-1)

Zona residencial  
casco antiguo  
(R-1)

Et. xadi blokeko  
etxebizitzarako  
lurzorua (E-2)

Zona residencial en  
bloque en manzana  
(R-2)

Bloke lineal/islatu  
etxebizitzarako  
lurzorua (E-3)

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

Trinkotasun txikiko  
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)

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

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

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

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

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

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

SISTEMA OROKORRAK  
SISTEMAS GENERALES

Ekipamenduen  
sistema orokorra  
(E.S.O.)

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

Espazio 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

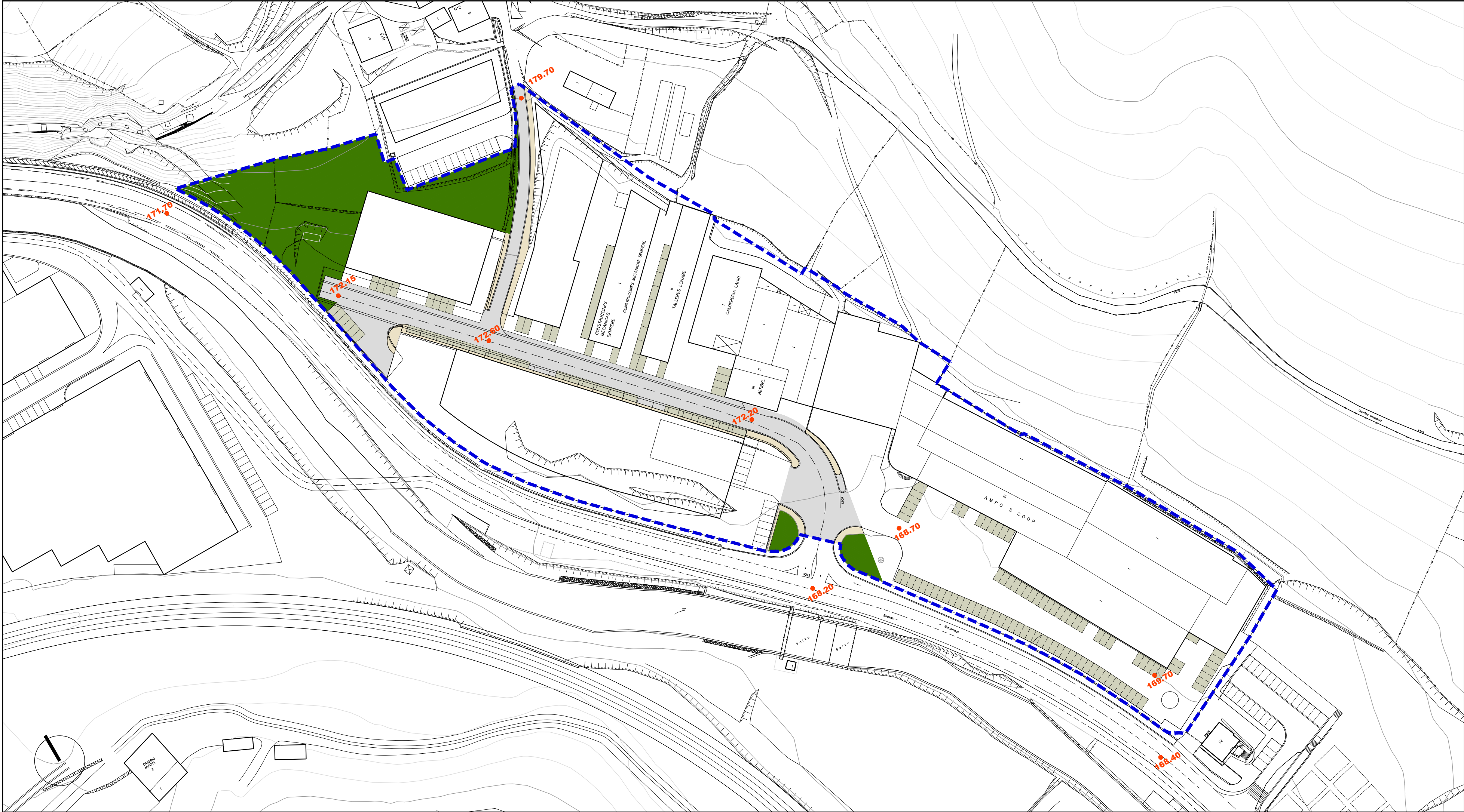
HIRIGINTZA AREA **A23** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **2**

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA  
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitu (EKS)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partze

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitu (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibiliquen Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitu (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitu

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloiak

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

GEHIEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

**EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK**

KIROLARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERELIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZAKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHATZU GABEKO

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

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALCANTARILLAS 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**

**A23**

**ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa

**3**

Hoja Gráfica

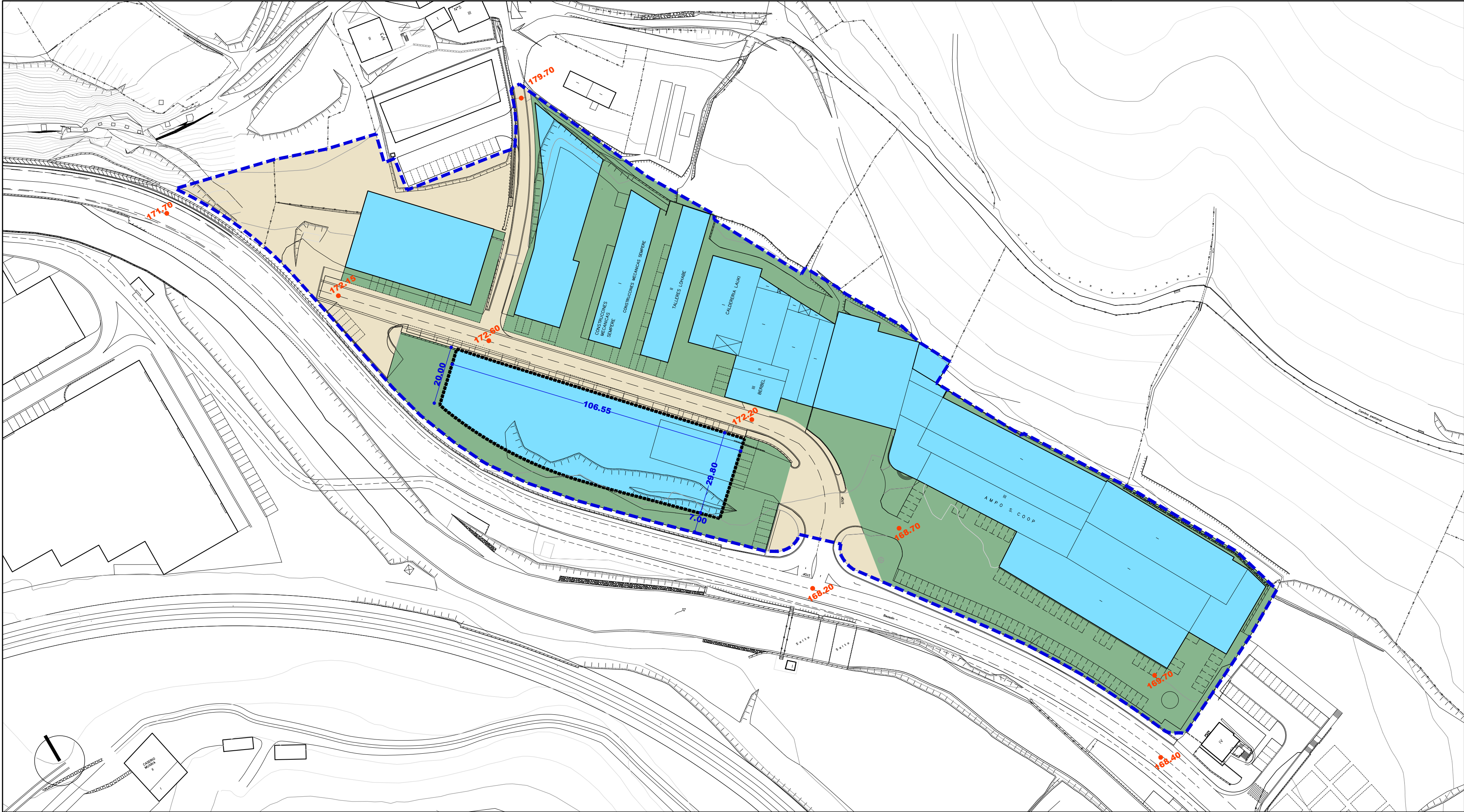
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA

1/1000

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

**EREMUAREN MUGAKETA** ——— DELIMITACION del ÁMBITO



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

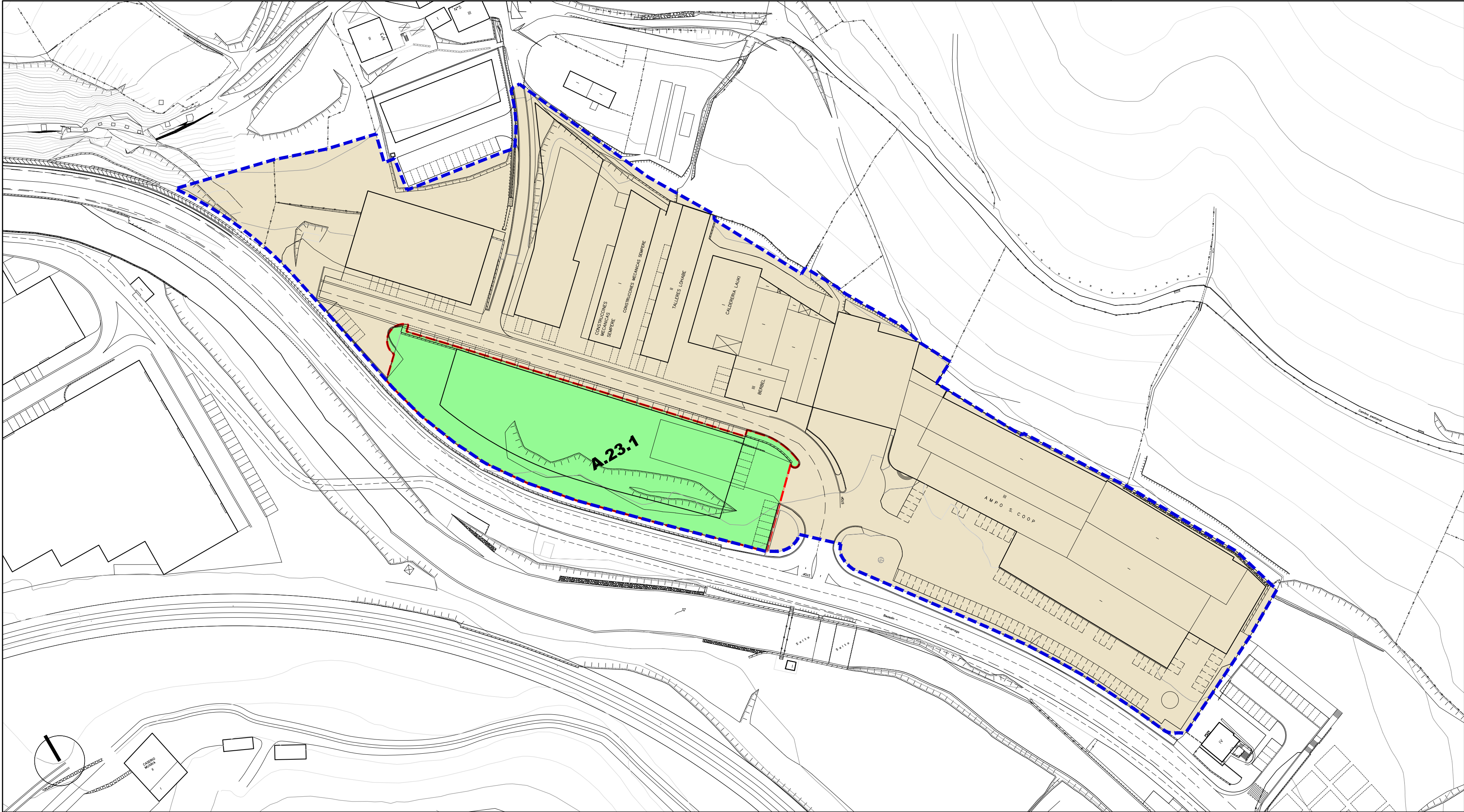
**HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA**  
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

**HIRIGINTZA AREA A23** **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.1.1.)                         | Actuaciones Integradas (J.1.1.)                           |
| Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1)                          | Actuaciones de Dotación (Z.1.1)                           |
| Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1) | Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1) |
| Jarduketaren Izendapena                               | <b>Z.1.8</b> Denominación de la Actuación                 |
| Jarduketaren Mugaketa                                 | — — — Límite de la Actuación                              |
| Finkatutako Hirir-Lurzoraren Gainerakoa               | Resto del suelo Urbano Consolidado                        |

**EREMUAREN MUGAKETA** — — — **DELIMITACION del AMBITO**



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

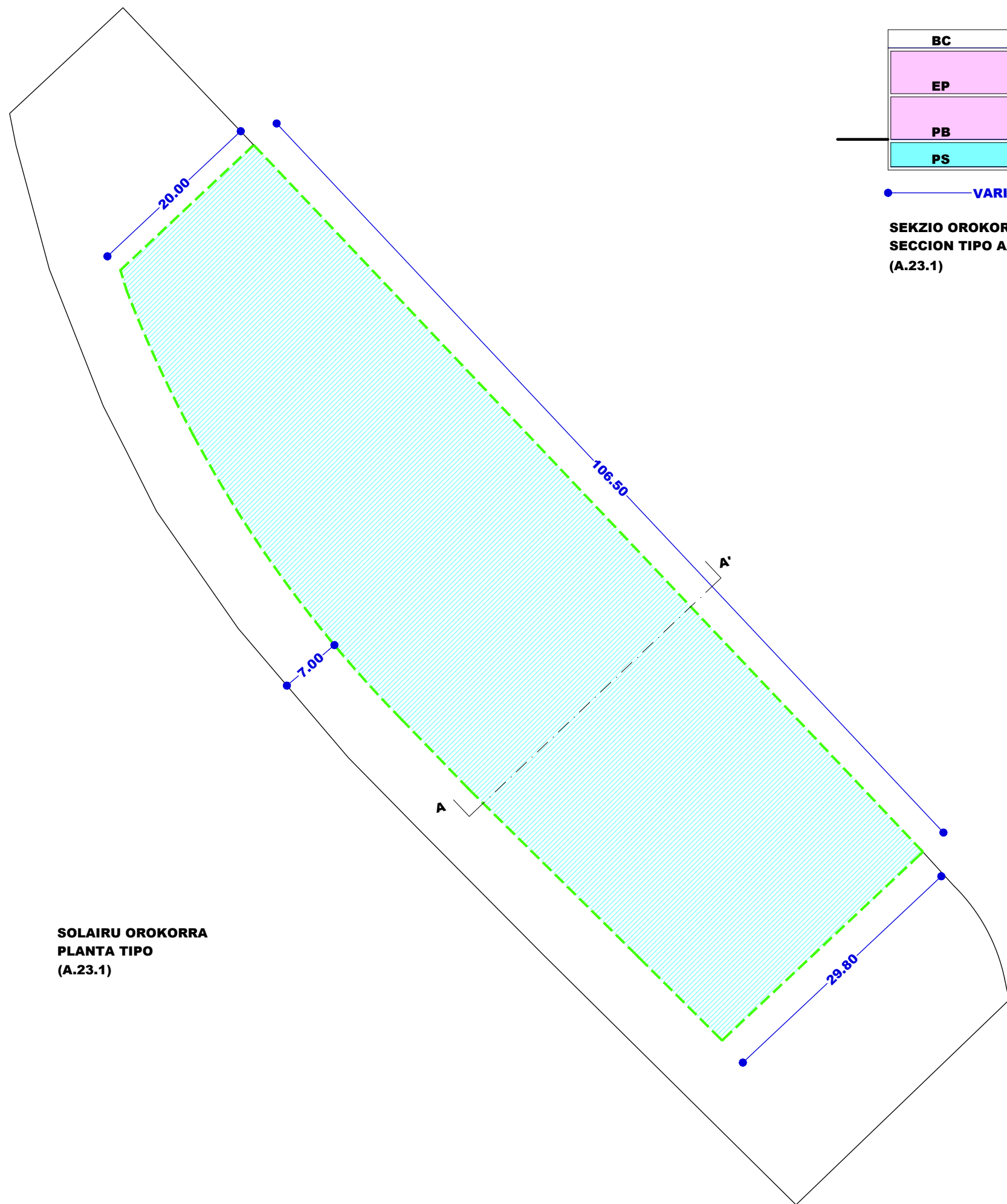
**HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA**  
**NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR**

**HIRIGINTZA AREA A23** **ÁREA URBANISTICA**

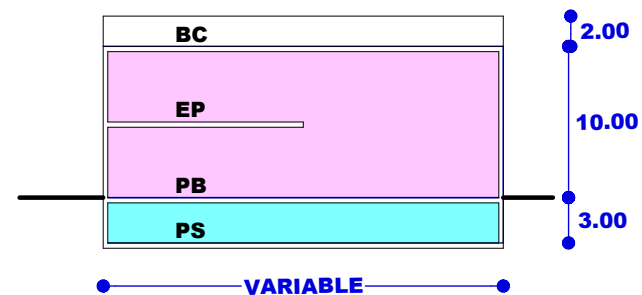
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK  
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANISTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA



**SOLAIRU OROKORRA**  
**PLANTA TIPO**  
**(A.23.1)**



**SEKZIO OROKORRA AA'**  
**SECCION TIPO AA'**  
**(A.23.1)**

|                                               |  |                                             |
|-----------------------------------------------|--|---------------------------------------------|
| 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 bajirasante                      |
| Erabiltzeko pasatzeko eta abarreko zortasunak |  | Servidumbres de uso, paso, etc.             |
| Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua      |  | Punto de medición de la altura sobrerasante |
| Sotoen sarbidearen puntua                     |  | Punto de acceso a sótanos                   |