EREMUAREN IZENA:	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:
A3. IGARTEXE Hirigintza Area	Área Urbanística A3. IGARTETXE

Azalera guztira: 25.577 m^2

Hurbiltze irizpideak:

Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.

Korrespondentzia eta deskripzioa:

A3 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo herriguneko iparraldean dagoen maldan kokaturiko eremu bat da, Jasokundeko Andra Mariaren Elizaren ondoan.

Superficie total: 25.577 m^2

Criterios de aproximación:

Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.

Correspondencia y descripción:

El A.U. A3 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito en ladera, situado al norte del núcleo urbano de Beasain colindante con la Iglesia Nuestra Señora de la Asunción.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak:

- Esparru guztiko eraikinei finkatzea, antolamendutik kanpo izendatutakoak izan ezik.
- Urbanizazioa eta iristagarritasuna hobetzea, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako.

1. Criterios urbanísticos a considerar:

- Consolidación de los edificios existentes en el conjunto del ámbito, salvo los declarados fuera de ordenación.
- Mejorar la urbanización y la accesibilidad rodada y peatonal.

2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak:

Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak egungo urbanizazioa hobetzeko bideratuak daudenez, A3 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik .

Sagastiguti parkearen ertzeko baso mistoko zuhaitz-eraketari ahalik eta kalte gutxien eragingo zaio Bista Alai Kalearen hobekuntza egiterakoan.

Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-3) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan

2. Criterios medioambientales a considerar:

Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la mejora de la urbanización existente, no se observan en el Área A3 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.

Se minimizará la afección a la formación arbolada de bosque mixto del borde del parque Sagastiguti en la ejecución de la mejora de Bista Alai Kalea.

Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-3) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Helburuak:

- Bista Alai Kalearen berrurbanizazioa.
- A4 mugakidea den eremuarekin oinezko lotura bat egitea eta Esteban Lasa kalearekin igogailu baten bidez.
- Sagastiguti parkerako sarbideak hobetzea.
- Goiko aldera iristeko, Karreratarren Kalea, bide-sarrera hobetzea.
- Bista Alai Kaleko ezpareetan oinezko iristagarritasuna eta lurzati pribatuen aparkalekuen zuzkidura hobetzea.

3. Objetivos:

- Reurbanización de Bista Alai Kalea.
- Conexión peatonal con el área A4 colindante y con Esteban Lasa kalea mediante un ascensor.
- Mejorar los accesos al parque de Sagastiguti.
- Mejorar el acceso a la parte alta, Karreratarren Kalea.
- Mejorar la accesibilidad peatonal y la dotación de aparcamientos en las parcelas privadas de los números impares de Bista Alai Kalea.

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)	**2. Calificación global:** (Hoja gráfica 2)
(3B) Bizitegirako gunea 23.366 m^2	Zona residencial (R3)
Espazio libreak (Sistema Orokorra –SO-) 2.211 m^2	Espacios libres (Sistema General –SG-)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea.	**3. Desarrollo y programación del suelo.**
5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.	Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 5.
Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu-en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du.	Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada.
J.I.3.1 jarduketaren eremuan (5 orri grafikoa), Hiria Antolatzeko Plan Berezi bat onartu beharko da. Plan Bereziak, E.J.3.1. jarduketaren eremua antolatuko du ere.	Deberá aprobarse un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de la actuación J.I.3.1 (Hoja gráfica 5). El Plan Especial ordenará también el ámbito de la actuación E.J.3.1.
Hala ere, E.J.3.1 jarduketa zuzenean egin ahal izango da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoak).	Sin embargo, la actuación E.J.3.1. podrá ejecutar-se directamente de acuerdo a la ordenación por-menorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 3 y 4).
Garatzeko eta onartzeko Plan hau lau urteko epea ezartzen da HAPOaren behin betiko onespenetik aurrera.	Para el desarrollo y aprobación de este plan se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.
Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.	El plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU.
4. Hirigintza eraikigarritasuna.	**4. Edificabilidad urbanística.**
Sestra gainekoa: 28.686 m^2(s)	Sobre rasante: 28.686 m^2(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	25.918	911	1.016	0	146	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	695	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	**25.918**	**1.606**	**1.016**	**0**	**146**	**Total Área urbanística**
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m^2(t)-

Sestra azpikoa*: 8.178 m^2(s) Bajo rasante*: 8.178 m^2(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	6.965	830	0	383	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	**0**	**6.965**	**830**	**0**	**383**	**Total Área urbanística**
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m^2(t)-

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte.

De acuerdo a lo expresado en este mismo apartado, la edificabilidad urbanística bajo rasante podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano.

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
J.I.3.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	235			Materializada a sust.
Bista Alaiko	Proposatutako berria	0	695			Nueva propuesta
Ezpareak	Jardueran antolatutakoa	0	930			Ordenado en actuación

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handi-tu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxe-bizitzarako eta baimendutako jarduera ekonomi-koetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.3.1 jarduketaren urbanizazioak, Esteban Lasa kalea Bista Alai kalearekin lotzeko igogailu bat gauzatzea aurreikusi beharko du.

Karreratarren kaleko etxebizitzetarako irisgarritasuna konpontzeko eta Bista Alai kalearen plataforma zabaltzeko espacio-erreserba nahikoak aurreikusi beharko ditu ere.

J.I.3.1 eta E.J.3.1 jarduketarako Urbanizazio-proiektu bateratua idatzi beharko da, eta honako hau aurreikusiko du:

- Bista Alai eta Karreratarren kaleen berrubanizazioa.
- A4 eremuarekin oinezko lotura bat, Sagastiguti parkearen zehar.
- Esteban Lasa kalearekin lotzeko igogailu bat.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira, edo bizitegirako ez diren jarduketak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

Bajo rasante, la edificabilidad urbanística podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano, para uso de garaje (aparcamiento de vehículos) y usos auxiliares de vivienda y de las actividades económicas autorizadas y limitada a la superficie de parcela ocupada por la edificación.

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de la actuación E.J.3.1 deberá prever la ejecución de un ascensor para la unión de Esteban Lasa kalea con Bista Alai kalea.

Deberá prever, asimismo, reservas de espacio suficientes para resolver la accesibilidad a las viviendas de Karreratarren kalea y para la ampliación de la plataforma de Bista Alai kalea.

Se redactará un proyecto de urbanización conjunto para las actuaciones J.I.3.1 y E.J.3.1, que contemplará:

- La reurbanización de Bista Alai y Karreratarren kaleak.
- La unión peatonal con el área A4 a través del parque de Sagastiguti.
- Un ascensor de unión con Esteban Lasa kalea.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida o de actuaciones cuyo uso no es el residencial.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:
E.J.3.1. Bista Alai - Sagastiguti.
J.I.3.1 Bista Alaiko ezpareak.
Azalera: 5.014 m^2

Hiri-lurzoru finkatua:
Azalera: 20.563 m^2

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatze xehatuaren baldintzak 3 orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:
E.J.3.1. Bista Alai - Sagastiguti.
J.I.3.1 Bista Alaiko ezpareak.
Superficie: 5.014 m^2

Suelo urbano consolidado:
Superficie: 20.563 m^2

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
Espazio libreak (SO)	1.931	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	1.993	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	3.277	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	991	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	4.035	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Etxadi blokean bizitegirako (2B)	3.179	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque en manzana (R2)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	3.493	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	2.137	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	4.541	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	**25.577**	**Total**		

3. Eraikigarritasun fisiko xehatua. -m^2(s)-.

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

3. Edificabilidad física pormenorizada. -m^2(t)-.

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, que se señalan a continuacion, no superaran los siguientes límites totales:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
J.I.3.1	930	0	930	0	930
Kontsolidatutako gainontzekoa 2B, 3B, 4B Resto consolidado R2, R3, R4	7.585	20.171	27.756	8.178	35.924
Guztira/ Total	**8.515**	**20.171**	**28.686**	**8.178**	**36.864**

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

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

Proposatutako jarduketa integratuak:

Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak izapidetu beharko den garapen-plangintzak (HAPB) arautu egin beharko ditu.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráficas 3 y 4 del presente cuadro normativo.

Actuaciones integradas propuestas:

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación serán regulados en el planeamiento de desarrollo a tramitar (PEOU).

Beti ere, jabemugetatik eta dauden eraikinetik 6garren orri grafikoan azaltzen diren distantziak gordeko dira.

6garren orri grafikoan adierazten diren beste parametroak orientagarriak dira, gehieneko profila izan ezik. Honek ez du gaindituko:

Gehieneko profila: Erdisotoko oina.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Se respetarán en todo caso las separaciones a linderos y edificaciones colindantes señaladas en la hoja gráfica 6.

El resto de los parámetros de la hoja gráfica 6 se considerarán orientativos, salvo el perfil máximo, que no podrá ser superior a:

Perfil maximo: Planta semisótano.

Resto del Área:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

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:

5. Condiciones particulares de uso

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 correccion por los instrumentos de distribucion de beneficios y cargas que, en su caso se redacten, se establecen los siguientes coeficientes de ponderacionde los usos urbanisticos.

Erabilera	Haztapen koefizientea	Coeficiente de ponderación	Uso
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67		Vivienda tasada autonómica (VT)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 2B	2,99		Vivienda de promoción libre (VPL) R2
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	2,99		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	2,99		Vivienda de promoción libre (VPL) R4
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,34		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50		Anejos y aparcamiento en VT
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,73		Anejos y aparcamiento en VPL
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68		Terciario, Comercial
Industriala	0,87		Industrial
Industriaren lursail librea	0,09		Parcela libre industrial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60		Equipamiento colectivo privado
Lurzoru libre pribatua	0,30		Suelo libre privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

E.J.3.1 (Bista Alai - Sagastiguti)

Sistema Orokorraren eta bide sarearen Tokiko Sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du.
Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 3.775 m^2

- Espazio libreen Sistema Orokorra: 2.166 m^2
- Espazio libreen Tokiko Sistema: 238 m^2
- Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 1.371 m^2
- Bista Alai eta Karreratarren kaleak eta espazio libre mugakideak berriro urbanizatzeko eta A4 eremuarekin oinezko lotura gauzatzea.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m^2(s)-

3.775

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general de espacios libres y local de la red viaria.
Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:
Superficie a urbanizar: 3.775 m^2

- Sistema General de espacios libres: 2.166 m^2
- Sistema Local de espacios libres: 238 m^2
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 1.371 m^2
- Reurbanización de Bista Alai y Karreratarren kaleak, espacios libres colindantes y conexión peatonal con el Área A4.

- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

- Egikaritze epea: 8 urte
- Ekimena: Publikoa

Honako jarduketa hau:

J.I.3.1 (Bista Alaiko ezpareak)

Hiri-lurzoru finkatugabean integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Plan Berezian (H.A.P.B.) zehazteke.

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.
- Ekimena: Pribatua.

Partzelatzeko araubidea: Plan Bereziak antolatuko duen arabera (H.A.P.B.)

Eremuaren gainontzekoa:

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

Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzati bakoitzak hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratzen da eta horietarako, dagoen eraikina mantentzea edo birgaitzea planteatzen da.

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-3 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie proposatutako bide berriaren ingurumen-ondorioak minimizatzeko eta zuzentzeko Ingurumen Azterlan Estrategikoaren 6.5 atalean adierazitako neurri zuzentzaileei eta babes-neurriei.

- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de ejecución: 8 años
- Iniciativa: Pública

La actuación:

Azalera / Superficie -m^2(s)-

1.239

Tiene la consideración de actuación integrada en suelo surbano no consolidado.

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 5 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

A definir en el Plan Especial (P.E.O.U)

- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU
- Iniciativa: Privada.

Regimen de parcelación: Según determine el Plan Especial (P.E.O.U)

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 urbanistica, para la que se plantea el mantenimiento o la rehabilitación del edificio existente.

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-3.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras y protectoras enunciadas en el apartado 6.5 del Estudio Ambiental Estratégico para la minimización y correción de los efectos ambientales de nuevo vial propuesto.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:	274	Existentes en zonas residenciales
Jarduketan ordezteko etxebizitzak:	0	Viviendas a sustituir en actuaciones
Proposatutako etxebizitza berriak:	0	Viviendas nuevas propuestas
Eremuko etxebizitza kopurua:	274	Total de viviendas en el Área

1. Número de viviendas.

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{274}{2{,}35} = 116{,}80\ etxeb./Ha$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{25.918}{23.366} = 1{,}11\ m2(t)/m2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Etxadi blokeko tipología (2B) Tipología Bloque en manzana (R2)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m^2/etxeb.) / Tamaño (m^2/viv.)
Daudenak / Existentes	11.663	119	98,01

Bloke linealeko tipología (3B) Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m^2/etxeb.) / Tamaño (m^2/viv.)
Daudenak / Existentes	8.315	81	102,65

Garapen Txikiko tipología (4B) Tipología Bajo Desarrollo (R4)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m^2/etxeb.) / Tamaño (m^2/viv.)
Daudenak / Existentes	5.940	74	80,27

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

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, zatiketatik ondorioztatzen diren etxebizitzen batez besteko neurria, araudi orokorraren 56 artikuluak agindutako baino gutxiago ez da izango.

Garapen txikiko tipologiarako (4B), zatiketatik ondorioztatzen diren etxebizitzen batez besteko neurria 80 m^2/etxeb. baino altuagoa izango da.

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

A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no será inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

Para la tipología de bajo desarrollo (R4), el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá ser superior a 80 m^2/viv.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:	237	Existentes en zonas residenciales
Proposatutako aparkaleku berriak:	27	Nuevos aparcamientos propuestos
Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira:	264	Total aparcamientos en parcelas privadas
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:		Estándar de aparcamiento resultante:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

$$\frac{25\ x\ 264}{25.918} = 0{,}25\ pz./25\ m2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 99 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,29 plaza/etxebizitzako.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien eta espazio libreei atxikitako oinezko guneen azalera izan ezik, 3.376 m^2koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 90 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,29 plazas/vivienda.

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras y espacios peatonales vinculados al sistema general de espacios libres, es de 3.376 m^2, resultando un estándar del:

$$\frac{3.376}{23.366} = 14{,}45\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 163 m^2(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

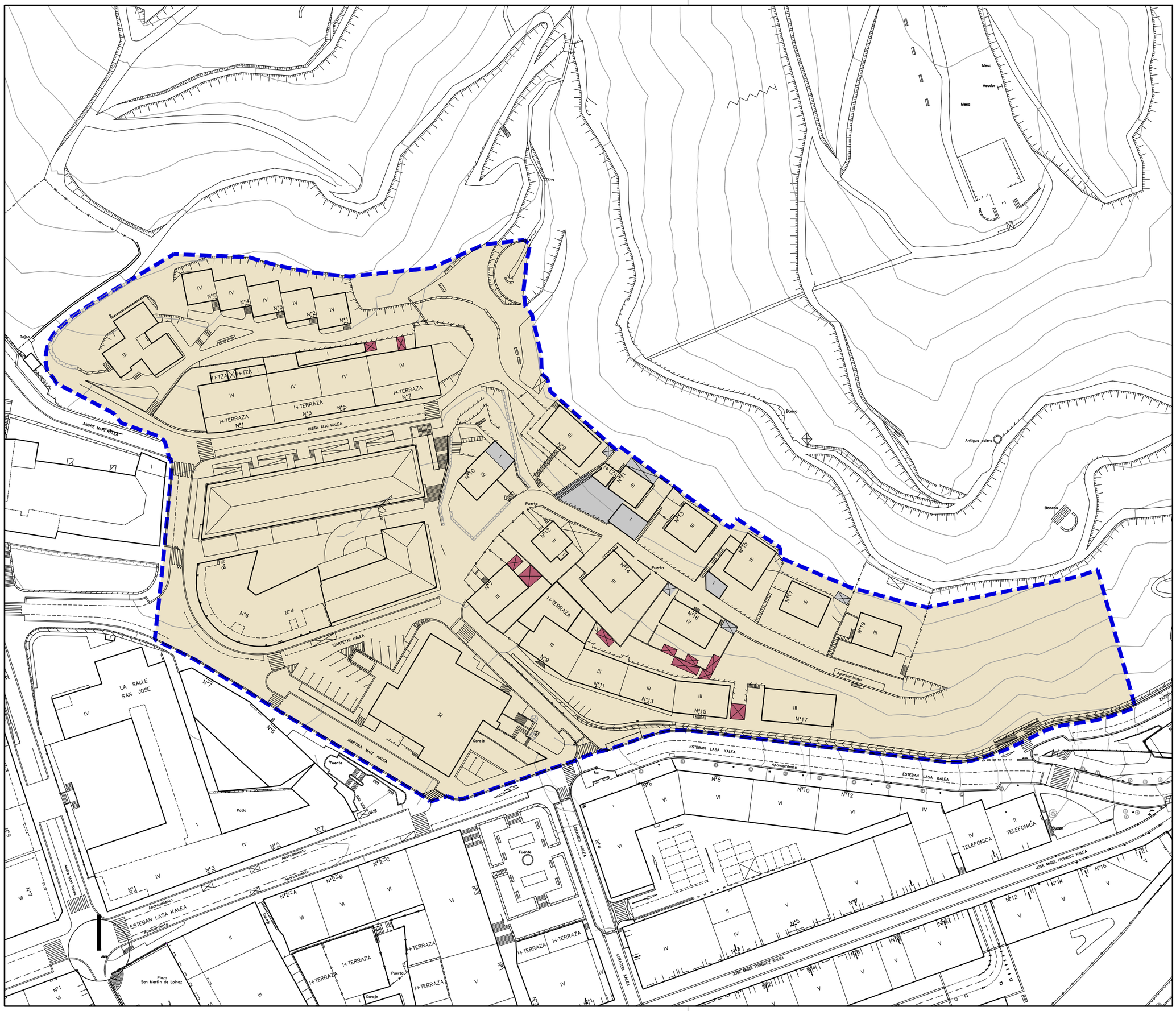
Tokiko beste zuzkidura publikoko ondoriozko estandarra hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gainetik 25 metro karratuko sabai-azalerako honako hau da:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 163 m^2(t) de superficie destinada a porches de uso público. El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m^2 de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

$$\frac{25\ x\ 163}{(28.686 - 930)} = 0{,}15\ m2(s)/25\ m2.$$



Hirigintza-Arean ala Sektorean barne hartutako Azalera — Superficie incluida en el Área Urbanística o Sector

Plangintzaren Kontrakoak — 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

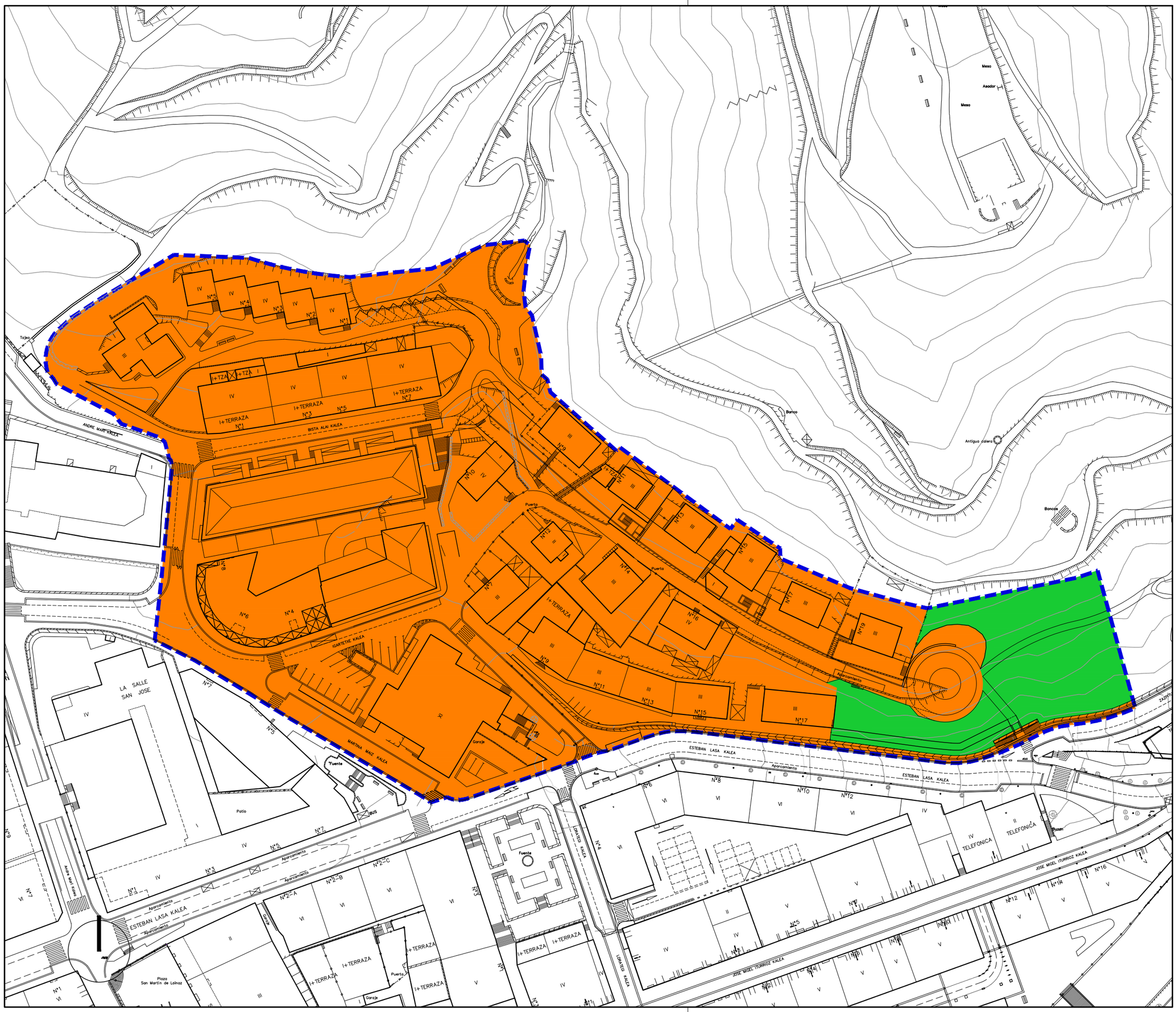
HIRIGINTZA AREA **A3** *ÁREA URBANÍSTICA*

Orri Grafikoa **1** *Hoja Gráfica*

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 *ESCALA*

SABAI arkitektoak



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde zaharreko etxebizitzatarako lurzorua (E-1)	Zona residencial casco antiguo (R-1)
Etxadi blokezko etxebizitzatarako lurzorua (E-2)	Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
Bloke lineal/isolatu etxebizitzatarako lurzorua (E-3)	Zona residencial en bloque lineal-aislado (R-3)
Trinkotasun 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 hormen arteko jarduera etekintsuentzako lurzoarua (J.E-2)	Zona de actividades economicas productivas entre medianera (A.E-2)
Jarduera ekonomikoentzako lurzorua askotariko zerbitzuak (J.E-3)	Zona de actividades economicas 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.FL.)

EREMUAREN MUGAKETA — *DELIMITACION del AMBITO*

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

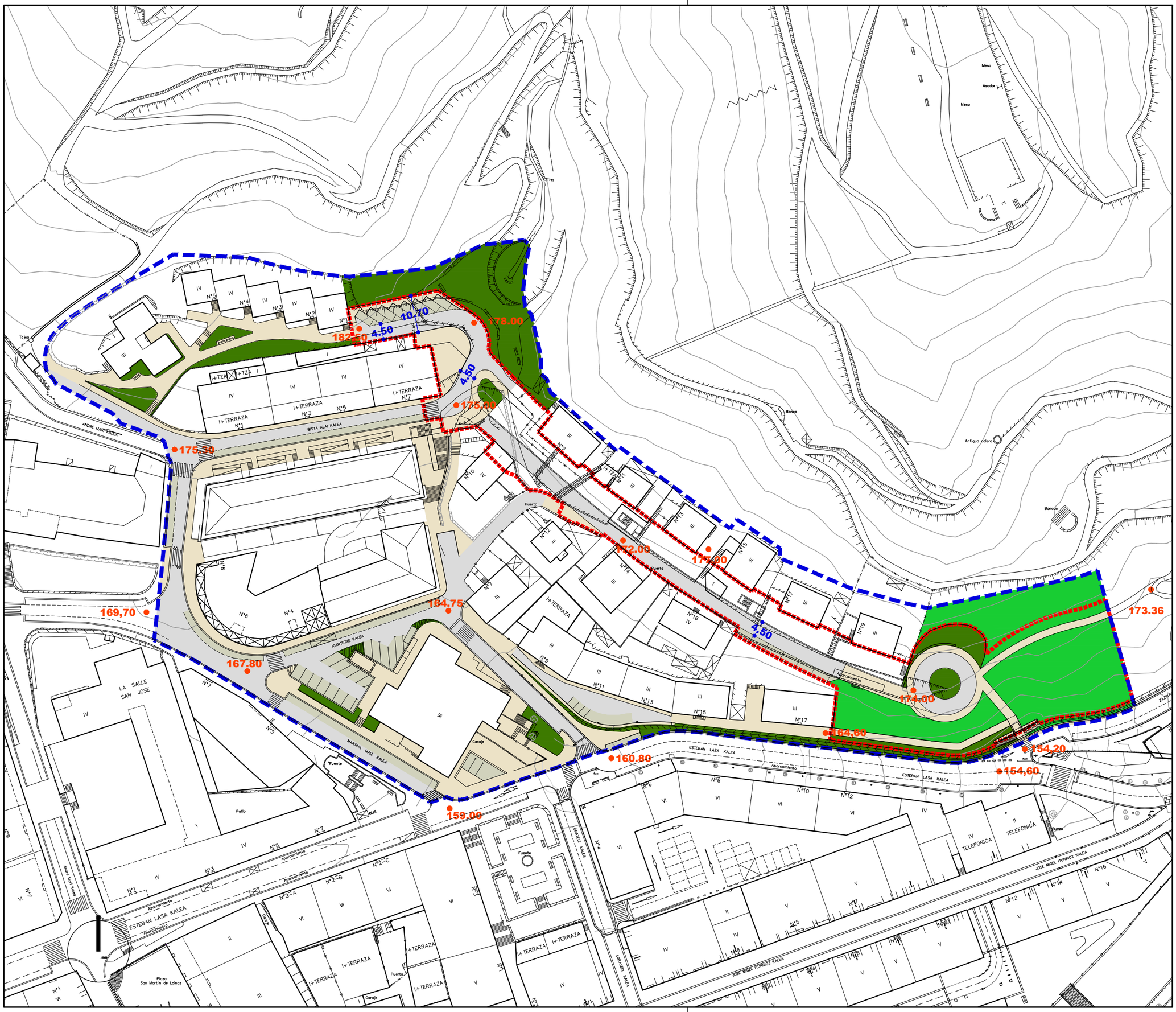
HIRIGINTZA AREA **A3** ***ÁREA URBANÍSTICA***

Orri Grafikoa **2** ***Hoja Gráfica***

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ***ESCALA***

SABAI arkitektoak s.l.



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorrari 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 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
GEHIENEZKO LERROKADURA	ALINEACION MÁXIMA
KOTAK 16.60	COTAS
SESTRA NAGUSIAK 250.00	PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK		EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
KIROLARAKO	E-1	DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2	CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERLIGIOSOA	E-3	RELIGIOSO
HEZKUNTZARAKO	E-4	EDUCATIVO
KULTURAKO	E-5	CULTURAL
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO	E-6	SANITARIO Y ASISTENCIAL
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK	E-7	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ZEHAZTU GABEKOA	E-8	POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10	CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria — Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA — DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A3** ***ÁREA URBANÍSTICA***

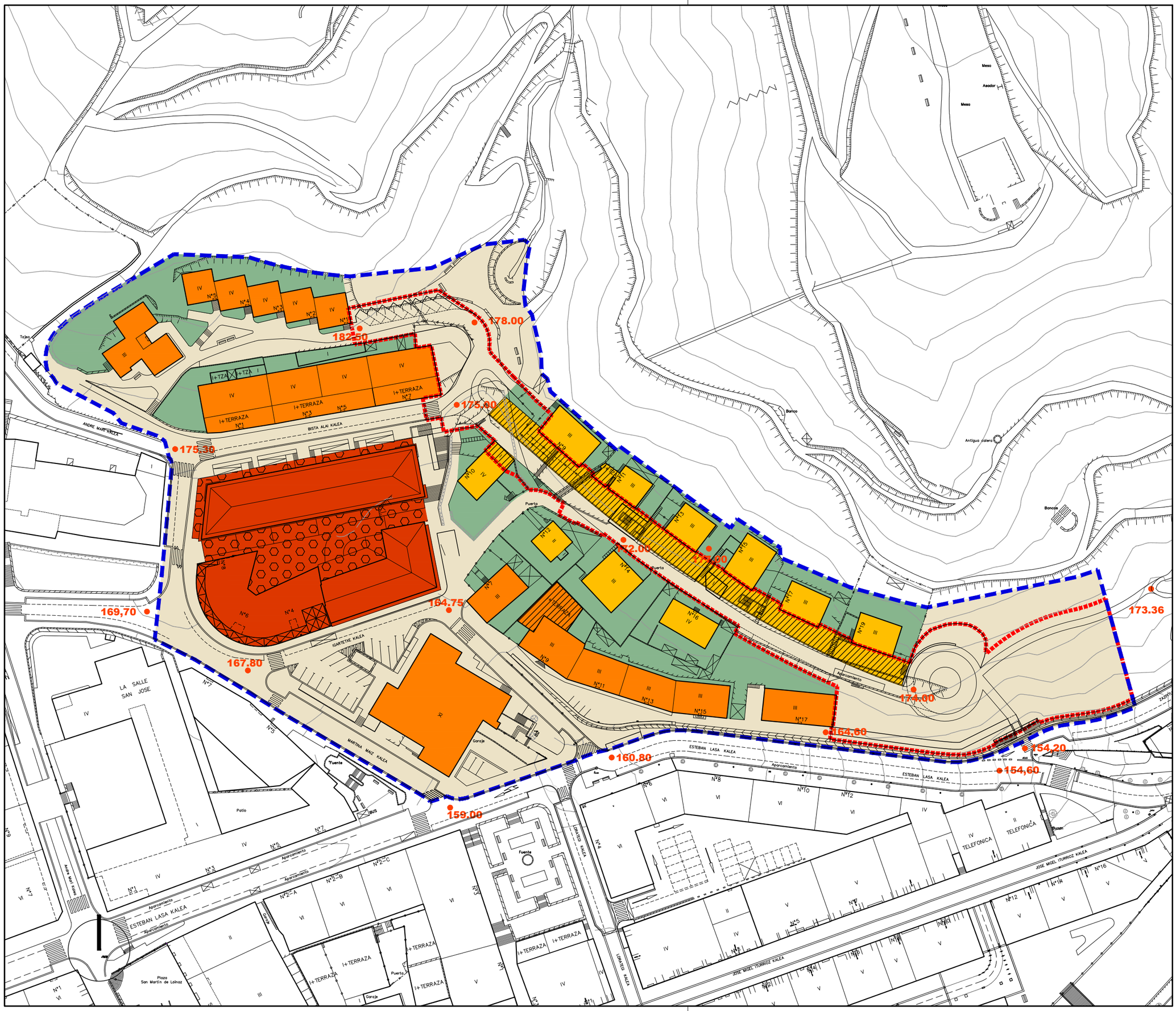
Orri Grafikoa **3** ***Hoja Gráfica***

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ***ESCALA***

SABAI arkitektura



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 (1JE)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Mehelinen artean (2JE)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3JE)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4JE)	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 Kolektiboen 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 **A3** ***ÁREA URBANÍSTICA***

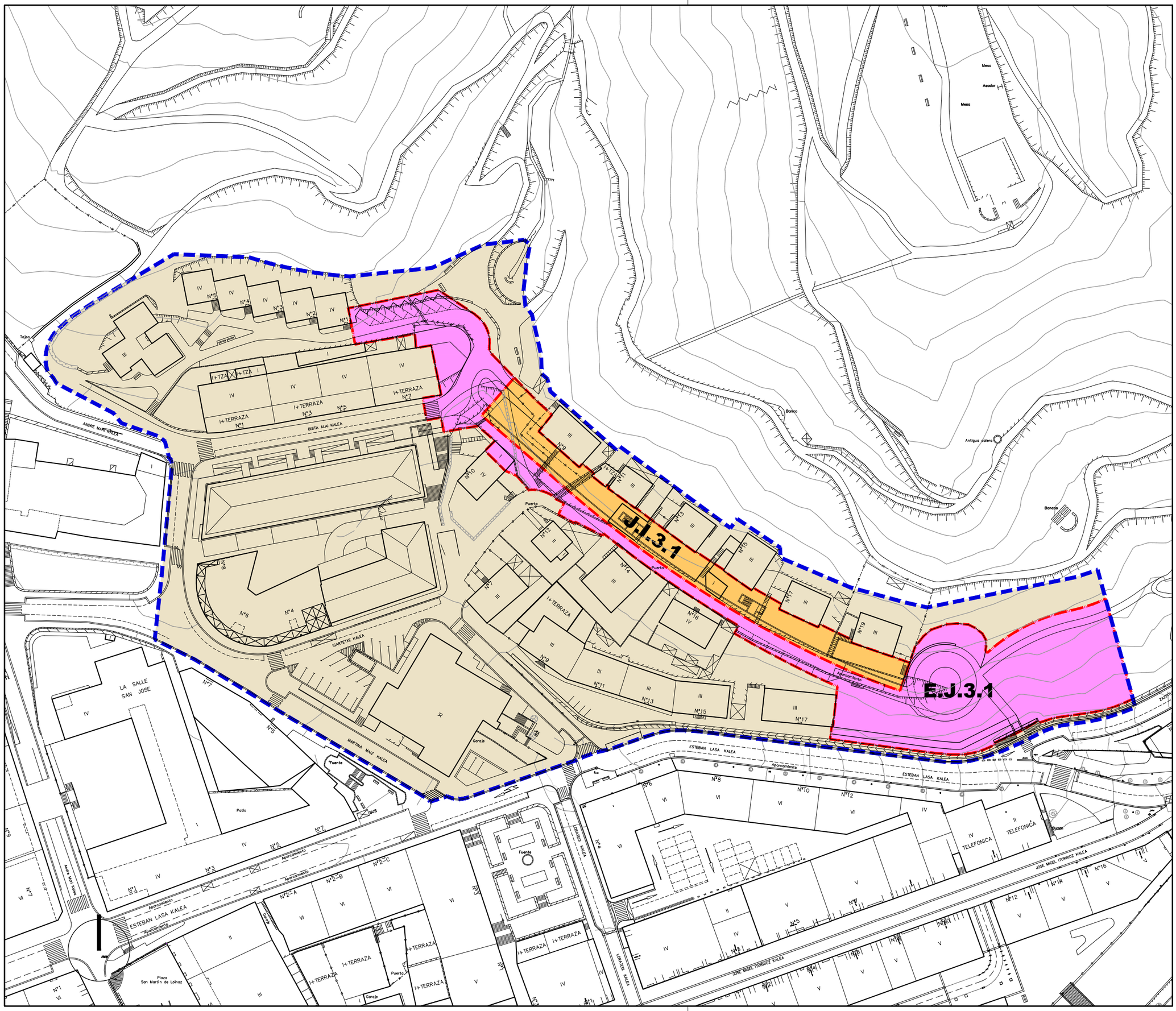
Orri Grafikoa **4** ***Hoja Gráfica***

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

CALIFICACION PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ***ESCALA***

SABAI arkitektura



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 Hiri-Lurzoruaren 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

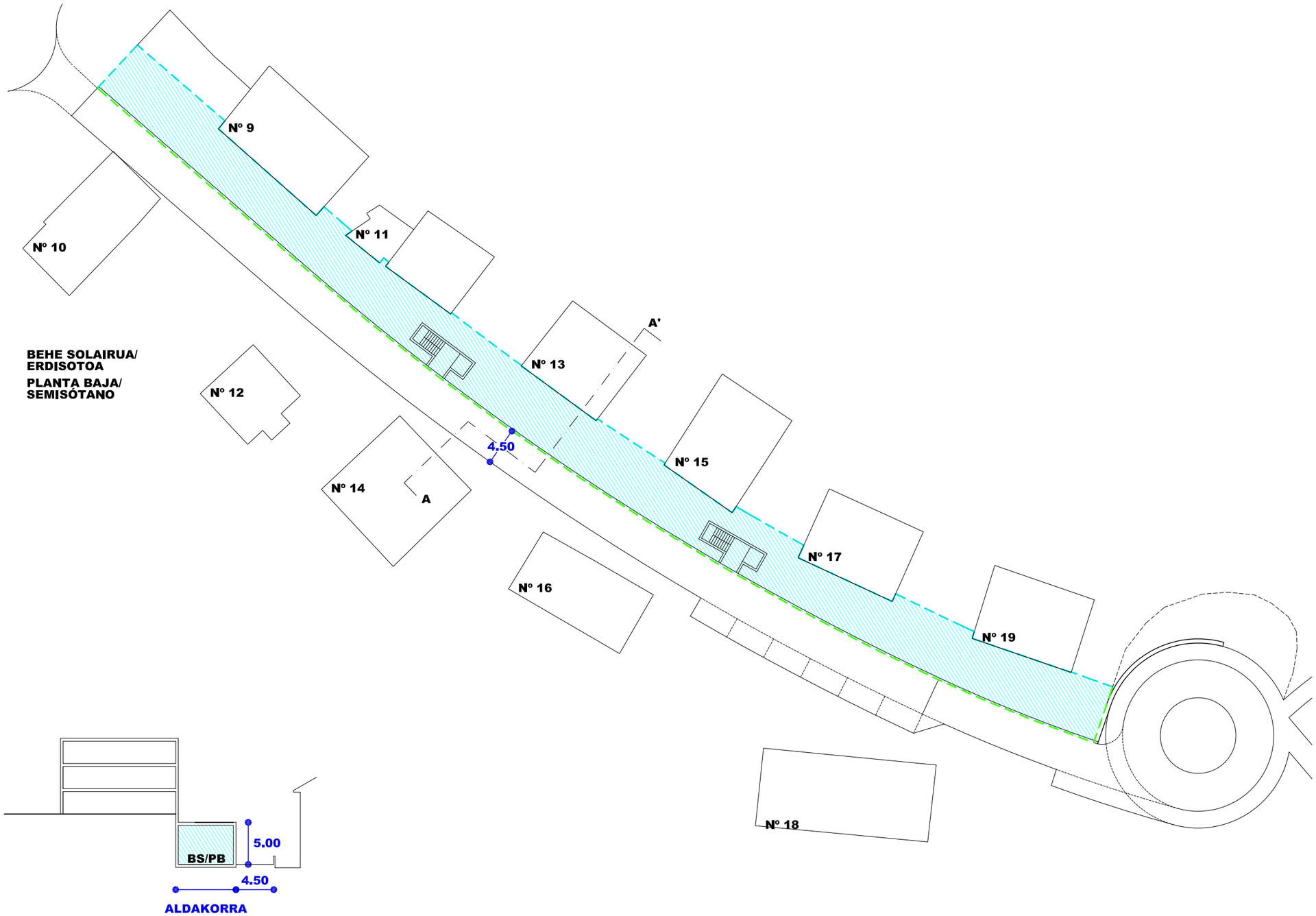
HIRIGINTZA AREA **A3** ***ÁREA URBANÍSTICA***

Orri Grafikoa **5** ***Hoja Gráfica***

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/1000 ***ESCALA***

SABAI arkitektoak



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.3.1)

Erregulazio orientagarria ez loteslea. Plan berezian zehaztu beharra.
Regulación orientativa no vinculante. A definir en el plan especial.

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 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

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A3** ***ÁREA URBANÍSTICA***

Orri Grafikoa **6** ***Hoja Gráfica***

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 ***ESCALA***

SABAI arkitektura

EREMUAREN IZENA:	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:
A4. ZAZPITURRIETA Hirigintza Area	Área Urbanística A4. ZAZPITURRIETA

Azalera guztira: 26.186 m^2

Hurbiltze irizpideak:

Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.

Korrespondentzia eta deskripzioa:

A4 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo hiriguneko bizitegi zaharrak dira J.M. Iturriotz, Zazpiturrieta eta Juan XXIII kaleen artean dagoen eremuan. Bertan "Manufacturas Olaran" enpresaren lehengo instalazioen eraikin garrantzitsuena kokatzen da.

Superficie total: 26.186 m^2

Criterios de aproximación:

Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.

Correspondencia y descripción:

El A.U. A4 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de asentamientos antiguos comprendidos entre J.M. Iturriotz, Zazpiturrieta y Juan XXIII, donde se sitúa el edificio principal de las antiguas instalaciones de la empresa "Manufacturas Olaran".

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak:

- Esparru guztiko eraikinei finkatzea, proposatutako zuzkidura-jarduketak izan ezik.
- Aipaturiko jarduera-irizpidea 2011ko uztailean onetsitako 2007ko AAOOen aldaketan indarrean zeuden eraikigarritasun eta profil-baldintzak mantentzea da.

2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak:

Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak oraingo eraikinak mantentzera eta birgaitzera bideratuak daudenez, A4 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik .

Ahalik eta gutxien eragingo zaio Sagastiguti parkearen ertzeko baso mistoko zuhaitz-eraketari, A3 eremuarekin oinezko lotura egitean.

Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-4) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan.

3. Helburuak:

- Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerrokaduraraino eta profiletaraino.
- Aipaturiko jarduketak J.M. Iturrioz kaleko, 21, 23, 25 eta 27 zb. dira.
- A3 eremu mugakidearekin oinezko lotura bat egitea.
- Sagastiguti parkerako sarbideak hobetzea.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

1. Criterios urbanísticos a considerar:

- Consolidación de los edificios existentes en el conjunto del ámbito, salvo las actuaciones de dotación propuestas.
- El criterio de actuación es mantener las condiciones de edificabilidad y perfil vigentes en la modificación de las NN.SS. de 2007, aprobada en julio de 2011.

2. Criterios medioambientales a considerar:

Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas al mantenimiento y rehabilitación de los edificios existentes, no se observan en el Área A4 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.

Se minimizará la afección a la formación arbolada de bosque mixto del borde del parque Sagastiguti en la realización de la conexión peatonal con el área A3.

Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-4) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Objetivos:

- Reedificación de las actuaciones propuestas en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados.
- Las actuaciones propuestas son las de J.M. Iturrioz kalea, nº 21,23, 25 y 27.
- Establecer una conexión peatonal con el área A3 colindante.
- Mejorar los accesos al parque de Sagastiguti.

- Olaran lantegi zaharraren katalogatutako eraikina birgaitzea zehaztu gabeko ekipamendurako.
- Olaraneko atzeko lorategiei sarbide zuzen bat ematea.

- Rehabilitar el edificio catalogado de la antigua empresa manufacturas Olaran como equipamiento sin determinar.
- Abrir un acceso directo a los jardines traseros de Olaran.

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)	**2. Calificación global:** (Hoja gráfica 2)

(3B) Bizitegirako gunea	15.319	m^2	Zona residencial (R3)
Espazio libreak (Sistema Orokorra –SO-)	6.412	m^2	Espacios libres (Sistema General –SG-)
Ekipamendu kolektiboa (SO)	910	m^2	Equipamiento colectivo (SG)
Komunikaziorako bidesarea (SO)	3.545	m^2	Comunicación viaria (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu-en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du.

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

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

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. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 40.269 m^2(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 40.269 m^2(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

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

USOS –m^2(t)-

Sestra azpikoa*: 9.587 m^2(s)

Bajo rasante*: 9.587 m^2(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	4.734	2.188	0	569	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	2.096				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	**0**	**6.830**	**2.188**	**0**	**569**	**Total Área urbanística**
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m^2(t)-

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte.

De acuerdo a lo expresado en este mismo apartado, la edificabilidad urbanística bajo rasante podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano.

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Z.4.3	Gauzatutakoa ordezteko.	1.028	18	207	0	Materializada a sust.
JM Iturriotz 21	Proposatutako berria	72	482	4	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	1.100	500	211	0	Ordenado en actuación
Z.4.4	Gauzatutakoa ordezteko.	932	0	217	0	Materializada a sust.
JM Iturriotz 23	Proposatutako berria	168	550	-21	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.100	550	196	0	Ordenado en actuación
Z.4.5	Gauzatutakoa ordezteko.	972	0	188	0	Materializada a sust.
JM Iturriotz 25	Proposatutako berria	128	484	14	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.100	484	202	0	Ordenado en actuación
Z.4.6	Gauzatutakoa ordezteko.	757	35	193	0	Materializada a sust.
JM Iturriotz 27	Proposatutako berria	633	527	44	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.390	562	237	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS –m²(t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK –m2(s)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Gauzatutakoa ordezteko	3.687	53	805	0	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	1.001	2.043	41	0	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	4.688	2.096	846	0	Total ordenado
	Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
	USOS –m²(t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handi-tu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxe-bizitzarako eta baimendutako jarduera ekonomi-koetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

Bajo rasante, la edificabilidad urbanística podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano, para uso de garaje (aparcamiento de vehículos) y usos auxiliares de vivienda y de las actividades económicas autorizadas y limitada a la superficie de parcela ocupada por la edificación.

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:
Z.4.3. (JM Iturriotz, 21)
Z.4.4. (JM Iturriotz, 23)
Z.4.5. (JM Iturriotz, 25)
Z.4.6. (JM Iturriotz, 27)
E.J.4.1. Olaran.

Azalera: 2.814 m^2

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 23.372 m^2

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatze xehatuaren baldintzak 3 orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:
Z.4.3. (JM Iturriotz, 21)
Z.4.4. (JM Iturriotz, 23)
Z.4.5. (JM Iturriotz, 25)
Z.4.6. (JM Iturriotz, 27)
E.J.4.1. Olaran.

Superficie: 2.814 m^2

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 23.372 m^2

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráficas 3 –estructura urbana- y 4 –parcelas privadas-. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m^2)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	910	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Espazio libreak (SO)	4.562	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	1.945	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	3.442	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.382	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	475	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	6.373	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	6.021	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	76	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	**26.186**	**Total**		

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

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

3. Eraikigarritasun fisiko xehatua. -m^2(s)-.

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

3. Edificabilidad física pormenorizada. -m^2(t)-.

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, que se señalan a continuacion, no superaran los siguientes límites totales:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
3B/R3. Z.4.3.	211	1.100	1.311	500	1.811
3B/R3. Z.4.4	196	1.100	1.296	550	1.846
3B/R3. Z.4.5	202	1.100	1.302	484	1.786
3B/R3. Z.4.6	237	1.390	1.627	562	2.189
Kontsolidatutako gainontzekoa 3B Resto consolidado R3	4.247	30.846	34.733	7.491	42.224
Guztira/ Total	5.093	35.536	40.269	9.587	49.856

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga guztira hauek izango dituzte:

Salvo las ampliaciones autorizadas, la edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos de equipamiento colectivo, que se señalan a continuación, no superarán los siguientes límites totales:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E8 Zehaztu gabe. Olaran	910	2.074	2.984		2.984

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestrak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: 3PS+PB+IV+BC

Hegal horizontalerainoko altuera: 15,80 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 22,40 m.

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráficas 3 y 4 del presente cuadro normativo.

Actuaciones propuestas:

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

Rasantes: Las actuales, señaladas en la hoja gráfica 3.

Perfil maximo: 3PS+PB+IV+BC .

Altura al alero horizontal: 15,80 m.

Altura máxima de la edificación: 22,40 m.

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

Resto del Área:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen araberakoak.

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:

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

Los correspondientes 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 correccion por los instrumentos de distribucion de beneficios y cargas que, en su caso se redacten, se establecen los siguientes coeficientes de ponderacionde los usos urbanisticos.

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

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

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute. Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.
Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasuna handitzeko ordezkapen-jarduketak planteatzen dira.
Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintzako kudeaketa unitateak dira eta, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatiezinak dira.

E.J.4.1.

Komunitatearen ekipamendurako sistema orokorraren zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du, "Olaran" fabrika zaharra birgaitzeko eta aldameneko eremual urbanizatzeko.
Urbanizatu beharreko azalera: 822 m^2

Birgaitu beharreko azalera: 2.984 m^2(s)

Proiektua formulatzeko baldintzak:

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

Eremuaren gainontzekoa:

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.
Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzati bakoitzak hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratzen da eta horietarako, dagoen eraikina mantentzea edo birgaitzea planteatzen da.
Partzelatzeko araubidea: Egungoa, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatiezina dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m^2(s)-

267
271
263
281

Tienen la consideración de actuaciones de dotación, sujetas a la actuación propia de los propietarios, privados o públicos, del suelo.
Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 5 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de sustitución con ampliación de la edificabilidad previamente materializada.
Régimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados graficamente, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

E.J.4.1.

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general equipamiento comunitario, correspondiente a la rehabilitación de la antigua fábrica “Olaran” y urbanización de los espacios circundantes.
Superficie a urbanizar: 822 m^2

Superficie a rehabilitar: 2.984 m^2(t)

Condiciones para la formulación del proyecto:

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

Resto del Área:

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la actuación propia de los propietarios, privados o públicos, del suelo.
Condiciones de gestión: Cada parcela actual se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea el mantenimiento o la rehabilitación del edificio existente.
Régimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:	354	Existentes en zonas residenciales
Jarduketan ordezteko etxebizitzak:	53	Viviendas a sustituir en actuaciones
Proposatutako etxebizitza berriak:	11	Viviendas nuevas propuestas
Eremuko etxebizitza kopurua:	365	Total de viviendas en el Área

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

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

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{35.043}{15.319} = 2{,}29\ m2(t)/m2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Bloke linealeko tipología (3B) Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Tipología Bloque lineal (R3) Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m^2/etxeb.) / Tamaño (m^2/viv.)
Daudenak / Existentes	34.042	354	96,16
Ordezteko / A substituir	3.687	53	69,57
Berriak / Nuevas	1.001	11	73,25
Guztira / Total	35.043	365	

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

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, zatiketatik ondorioztatzen diren etxebizitzen batez besteko neurria, araudi orokorraren 56 artikuluak agindutako baino gutxiago ez da izango.

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

A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no será inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:	240	Existentes en zonas residenciales
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:	0	Aparcamientos a sustituir en actuaciones
Proposatutako aparkaleku berriak:	64	Nuevos aparcamientos propuestos
Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira:	304	Total aparcamientos en parcelas privadas
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:		Estándar de aparcamiento resultante:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

$$\frac{25\ x\ 304}{35.043} = 0{,}22pz./25\ m2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

0,95 plaza/etxebizitzako.

Egungo eraikina eraitsiez gero, proposatutako jarduketek gutxienez aparkaleku-plaza bat izango dute etxebizitza bakoitzeko.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

0,95 plazas/vivienda.

En los casos de derribo de la edificación existente, las actuaciones propuestas tendrán una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien eta espazio libreei atxikitako oinezko guneen azalera izan ezik, 4.430 m^{2}koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras y espacios peatonales vinculados al sistema general de espacios libres, es de 4.430 m^2, resultando un estándar del:

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

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

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

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 206 m^2(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 206 m^2(t) de superficie destinada a porches de uso público.

El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m^2 de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

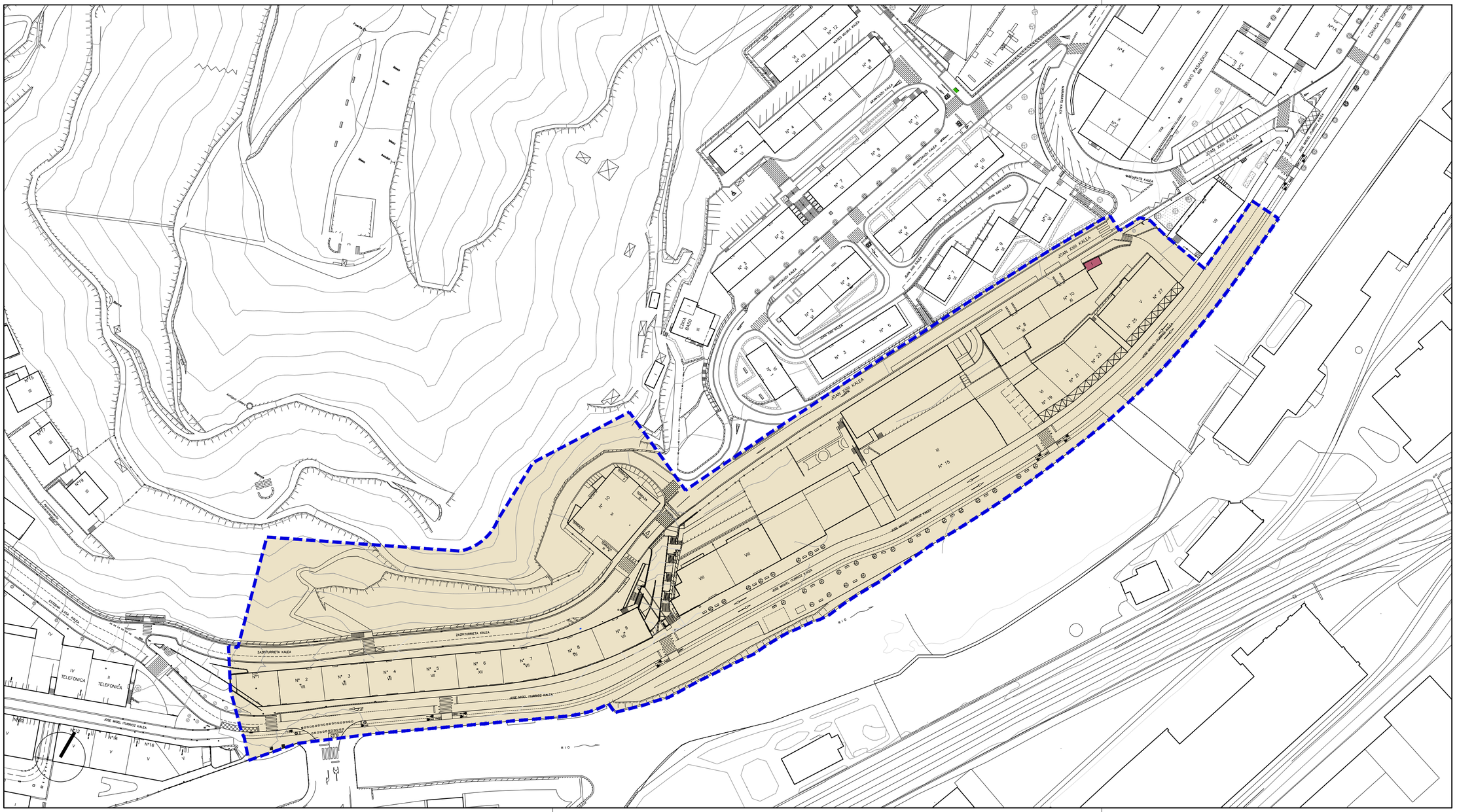
$$\frac{25\ x\ 206}{40.269} = 0{,}13\ m2(s)/25\ m2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

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

9. Protección de los edificios catalogados.

El edificio de "Manofacturas Olaran" esta incluido, bajo protección media, dentro del Conjunto Monumental Camino de Santiago. (Previamente declarado como Bien inventariado BOPV 17-06-2003), quedando sujeto al Régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolucion.



Hirigintza-Arean ala Sektorean barne hartutako Azalera — Superficie incluida en el Área Urbanístico o Sector

Plangintzaren Kontrakoak — 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

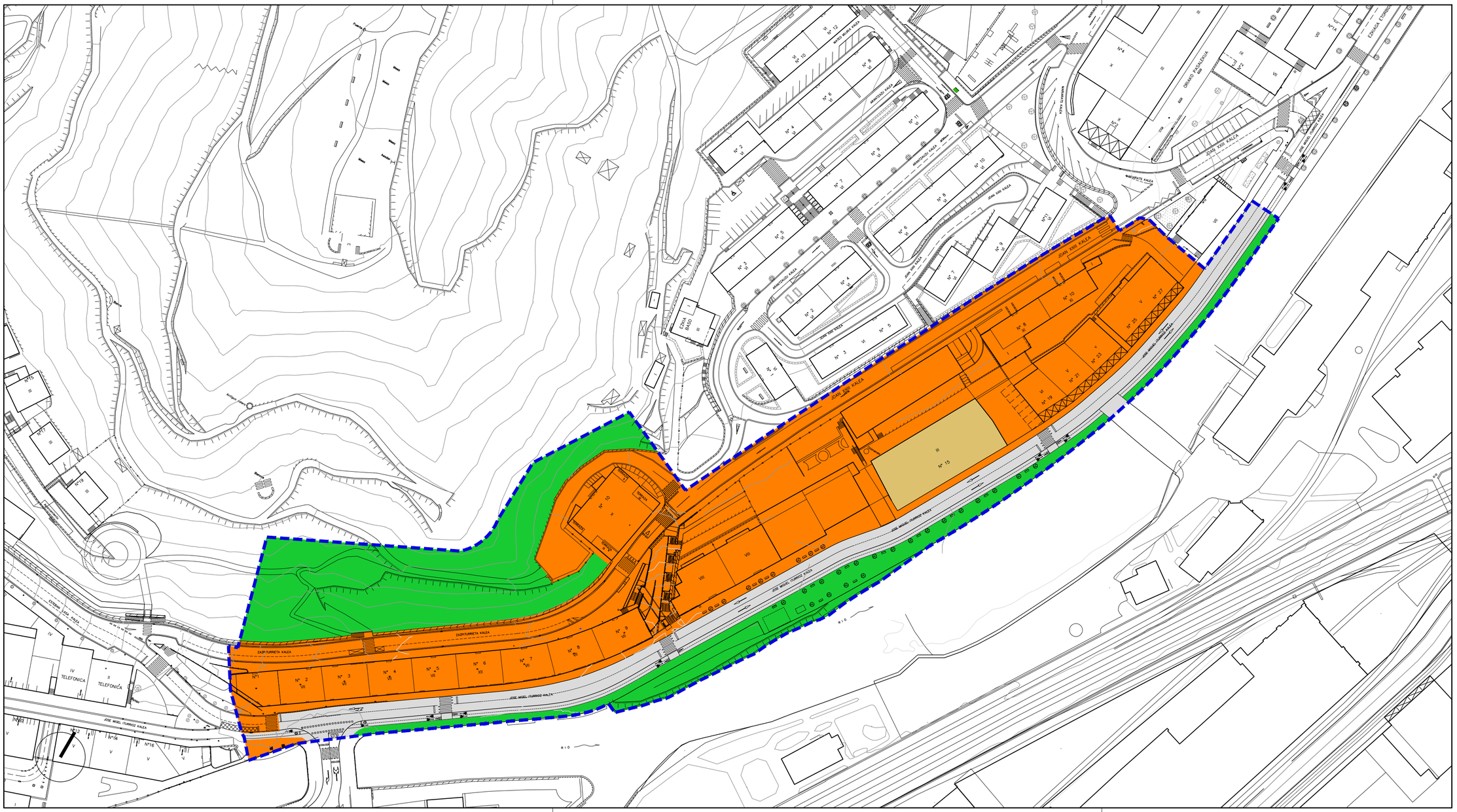
HIRIGINTZA AREA **A4** *ÁREA URBANÍSTICA*

Orri Grafikoa **1** *Hoja Gráfica*

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 *ESCALA*

SABAI



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Aldé zaharreko etxebizitzatarako lurzorua (E-1)	Zona residencial casco antiguo (R-1)
Etxadi blokezko etxebizitzatarako lurzorua (E-2)	Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
Bloke lineal/isolatu etxebizitzatarako lurzorua (E-3)	Zona residencial en bloque lineal-aislado (R-3)
Trinkotasun 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 hormen arteko jarduera etekintsuentzako lurzorua (J.E-2)	Zona de actividades economicas productivas entre medianera (A.E-2)
Jarduera ekonomikoentzako lurzorua askotariko zerbitzuak (J.E-3)	Zona de actividades economicas 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 URBANÍSTICA PARTICULAR

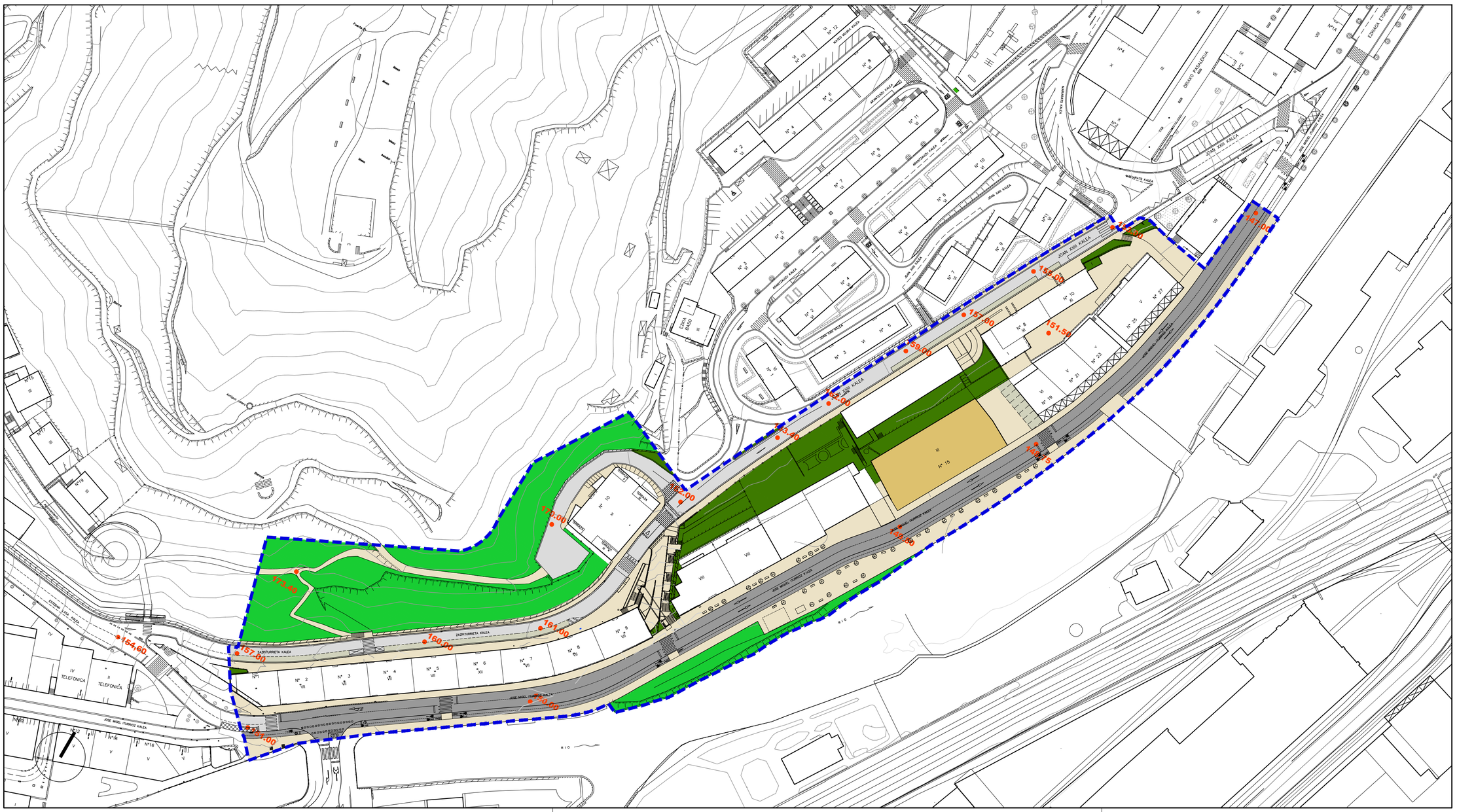
HIRIGINTZA AREA **A4** *ÁREA URBANÍSTICA*

Orri Grafikoa **2** *Hoja Gráfica*

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 *ESCALA*

SABAI arkitektura



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (ISO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorrari 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 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
GEHIENEZKO LERROKADURA	ALINEACION MÁXIMA
KOTAK 16.60	COTAS
SESTRA NAGUSIAK 250.00	PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK		EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
KIROLARAKO	E-1	DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2	CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERLIGIOSOA	E-3	RELIGIOSO
HEZKUNTZARAKO	E-4	EDUCATIVO
KULTURAKO	E-5	CULTURAL
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO	E-6	SANITARIO Y ASISTENCIAL
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK	E-7	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ZEHAZTU GABEKOA	E-8	POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10	CEMENTERIO

Garagen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria — Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA — *DELIMITACION del AMBITO*

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

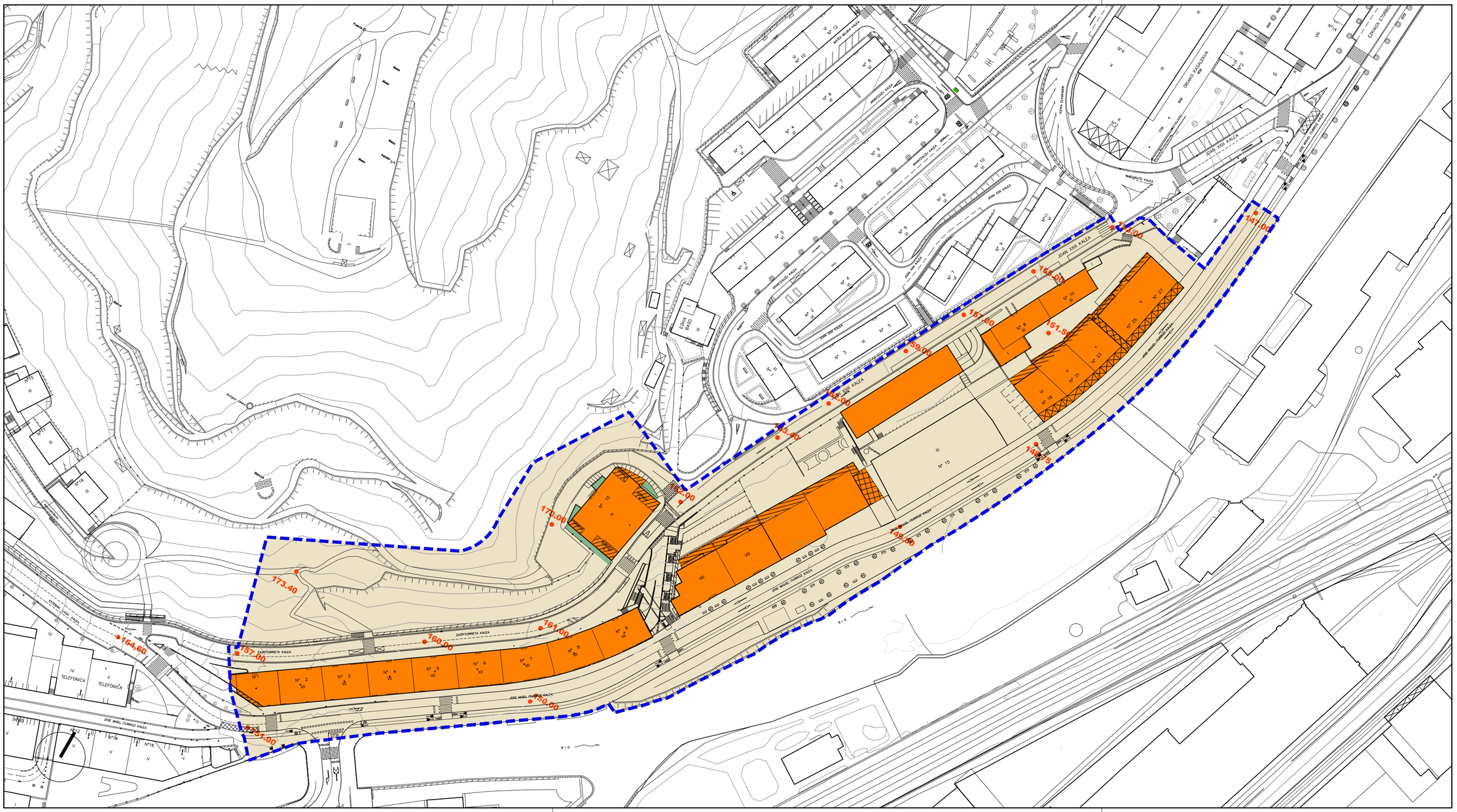
HIRIGINTZA AREA A4 *ÁREA URBANÍSTICA*

Orri Grafikoa 3 *Hoja Gráfica*

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 *ESCALA*

SABAI



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 (1JE)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Mehelinen artean (2JE)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3JE)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkataguinea (4JE)	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 Kolektiboen 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

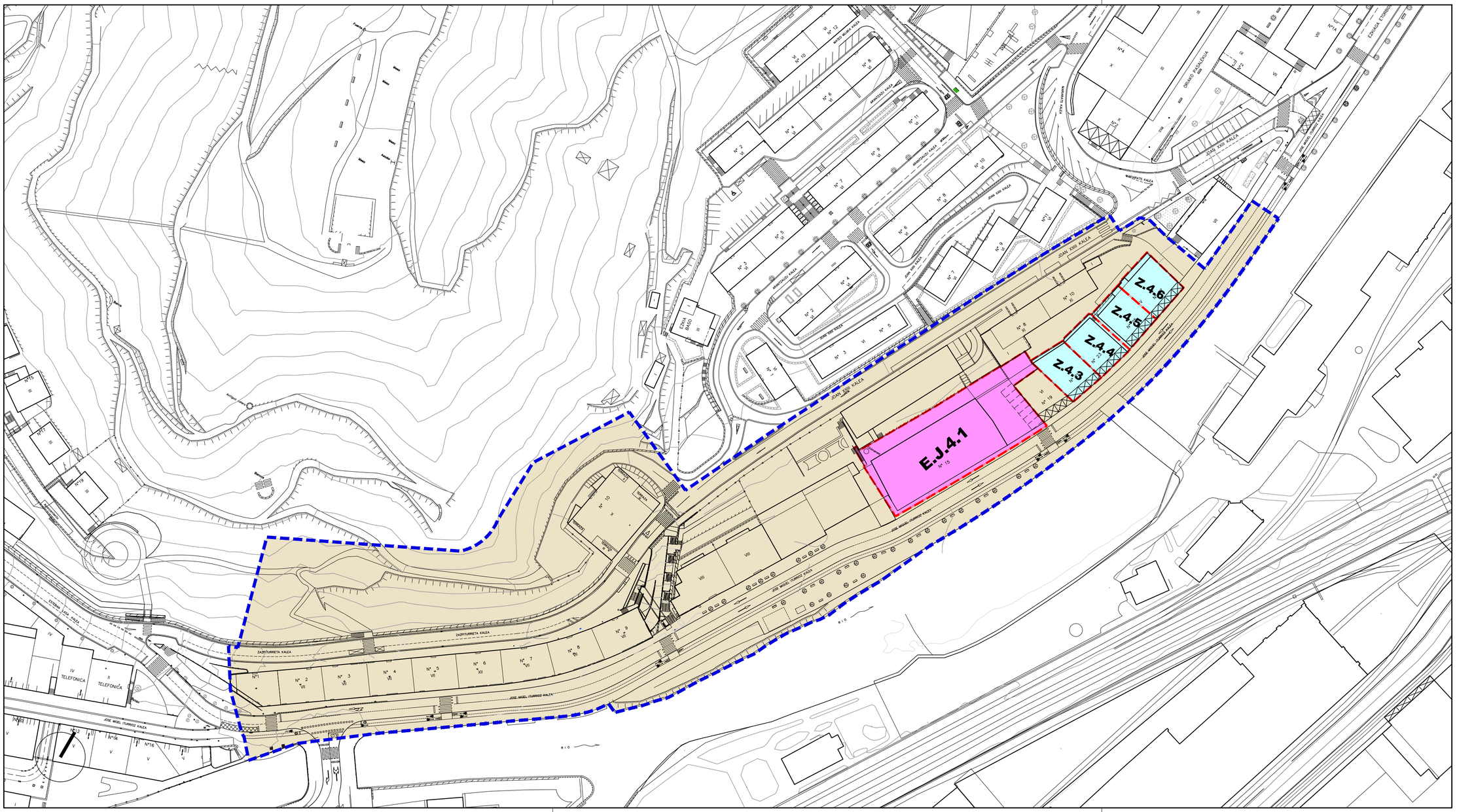
HIRIGINTZA AREA **A4** ***ÁREA URBANÍSTICA***

Orri Grafikoa **4** ***Hoja Gráfica***

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACION PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ***ESCALA***

SABAI



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 Hiri-Lurzoruaren Gainerakoa — Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA — *DELIMITACION del AMBITO*

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

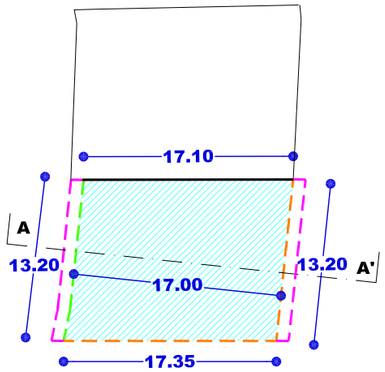
HIRIGINTZA AREA **A4** *ÁREA URBANÍSTICA*

Orri Grafikoa **5** *Hoja Gráfica*

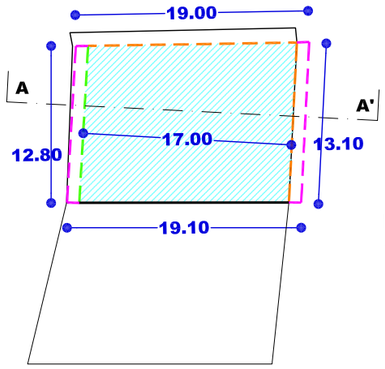
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/1000 *ESCALA*

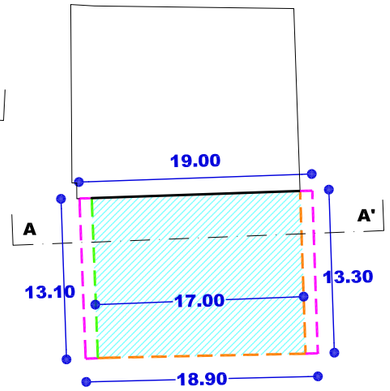
SABAI



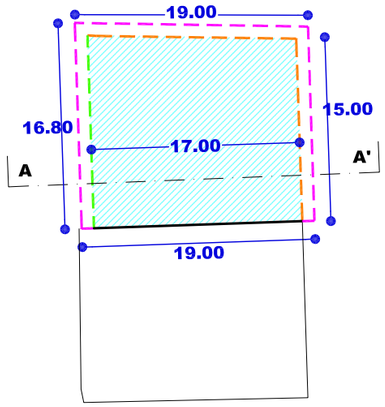
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.3)



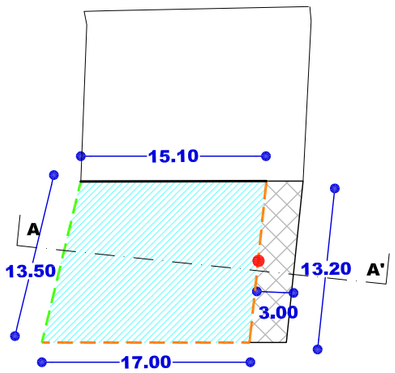
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.4)



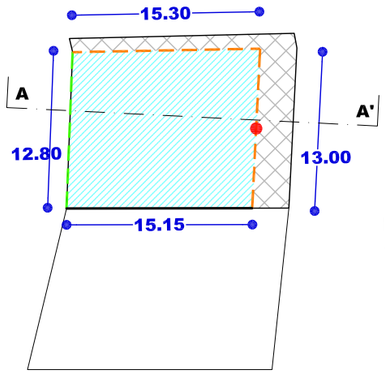
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.5)



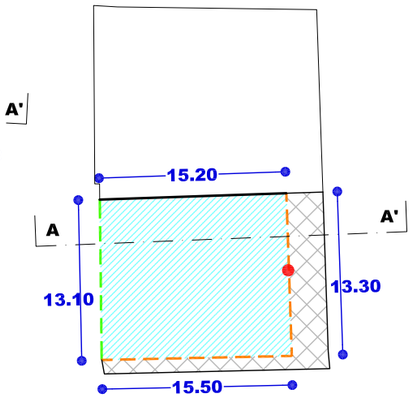
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.6)



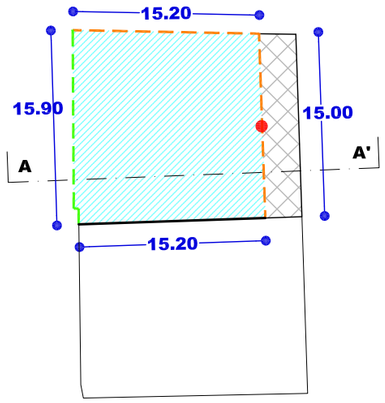
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.3)



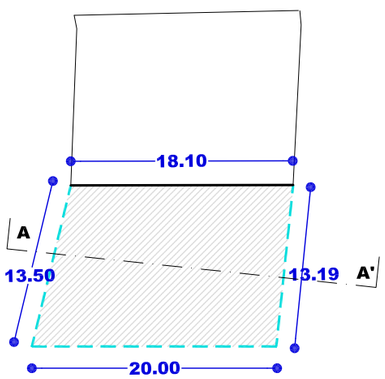
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.4)



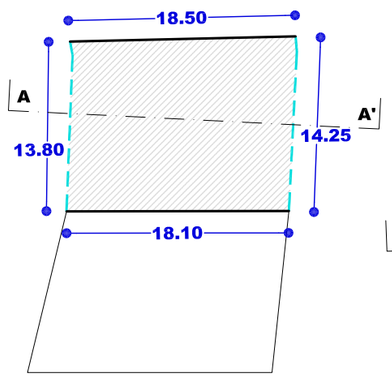
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.5)



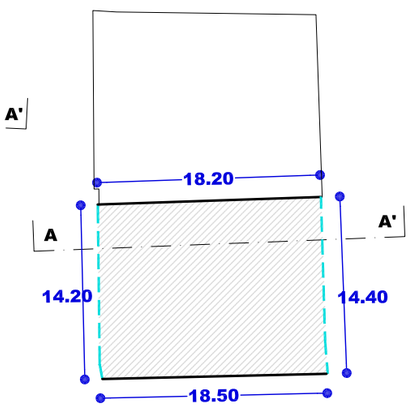
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.6)



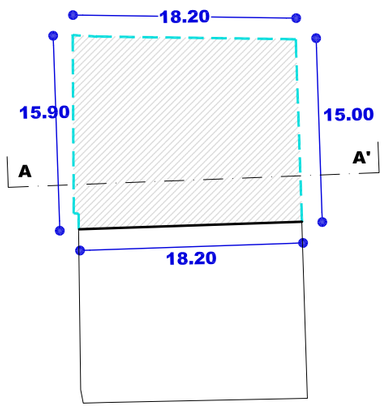
SOTOAK
SOTANOS
(Z.4.3)



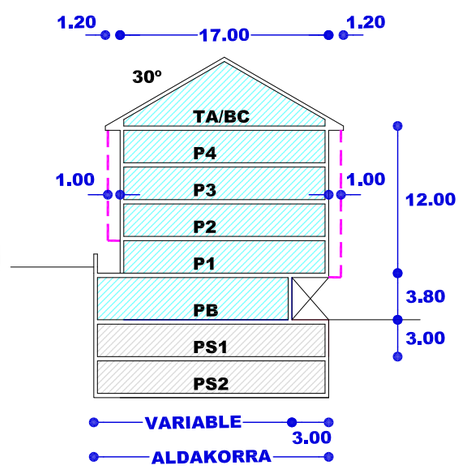
SOTOAK
SOTANOS
(Z.4.4)



SOTOAK
SOTANOS
(Z.4.5)



SOTOAK
SOTANOS
(Z.4.6)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.4.3, Z.4.4, Z.4.5, Z.4.6)

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 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

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A4** ***ÁREA URBANÍSTICA***

Orri Grafikoa **6** ***Hoja Gráfica***

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 ***ESCALA***

SABAI arkitektoak