

EREMUAREN IZENA: A5. ARANTZAZU Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A5. ARANTZAZU
Azalera guztira: 14.746 m ²	Superficie total: 14.746 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A5 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio, Iparralderuntz zabalpen txiki batekin. Maldan kokaturiko eremu bat da, Juan XXIII eta Mateo Mujika kaleen inguruan garatua.	Correspondencia y descripción: El A.U. A5 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, ligeramente ampliado hacia el Norte. Se trata de un ámbito en ladera, desarrollado en torno a Juan XXIII y Mateo Mujika kaleak.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden bizitegi-eraikinak finkatzea. - Arearen goiko alderako irisgarritasuna hobetzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de la edificación residencial existente. - Mejora de la accesibilidad a la zona alta del área.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak egungo urbanizazioa hobetzeko bideratuak daudenez, A5 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik . Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-5) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko.	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 A5 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-5) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Joan XXIII eta Arantzazu kalek eta auzoaren goiko aldea lotuko dituzten irisgarritasun unibertsala bermatuko duten elementuak-igogailuak, arrapalak eta abar- eraikitzea.	3. Objetivos: - La construcción de elementos que garanticen la accesibilidad universal –ascensores, rampas, etc.-, que unan Joan XXIII, Arantzazu Kalea y la zona alta del barrio.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafiko)

(3B) Bizitegirako gunea

Espazio libre (Sistema Orokorra –SO–)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

14.522 m² Zona residencial (R3)

224 m² Espacios libres (Sistema General –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 proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 18.364 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 5.

Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada.

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 3 y 4).

El plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 18.364 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	17.587	106	525	0	146	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	17.587	106	525	0	146	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m2(t)-

Sestra azpikoa*: 2.573 m²(s)

Bajo rasante*: 2.573 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	2.5730	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	2.5730	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m2(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Arean, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak baino ez dira proposatzen.

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Únicamente se proponen en el área actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

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.

* 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.

Sestra azpian, hirigintza-erakigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerrako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

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 exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.	III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
--	---

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:
E.J.5.1. Mateo Mujika.

Azalera: 1.198 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 13.548 m²

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:
E.J.5.1. Mateo Mujika.

Superficie: 1.198 m²

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 13.548 m²

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:

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)	224	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	67	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	2.978	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	756	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	3.131	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	3.462	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	166	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	3.962	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 14.746 Total

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

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

3. Edificabilidad física pormenorizada. -m²(t)-.

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

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
Konsolidatutako gainontzekoa 3B / 4B Resto consolidado R3 y R4	3.628	14.736	18.364	2573	20.937
Guztira/ Total	3.628	14.736	18.364	2573	20.937

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

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

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Lehendik dauden eraikinen gaur egungo erabilerei eutsiko zaie, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Erabileren haztaperen koefizienteak:

Gero onurak eta zamak banatzeko tresnetan zuzentzeko aukera baldintzatu gabe, halakorik idazten bada behintzat, hirigintza erabileren haztaperen koefiziente hauek ezarri dira:

Erabilera	Haztaperen koefizienteak	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) 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	
Industrial	0,87	Industrial	
Industriaren lursail libre	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.5.1. Mateo Mujika.

Sistema orokoren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko izaera hartzen du eta jarduketa publikoari dagokio.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduerak planteatzen dira.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

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.

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

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 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 -m²(s)-

1.198

Tiene la consideración de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales, sujeta a la esfera pública de actuación.

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 ejecución de dotaciones públicas.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.5.1.

Urbanizatu beharreko azalera: 1.198 m²

- Oinezko eremuak eta espaloiak: 581 m²
- Espazio libreen Tokiko Sistema: 44 m²
- Bidesare, eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 573 m²

Emandako finka pribatuen azalera: 200 m².

- Igogailu edo eramangailu inklinatuaren eta kalea berriurbanizatzearen proiektua
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Egikaritze epea: 8 urte.

Eremuaren gainontzekoa:

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzorua 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 partela zatietara dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-5 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

E.J.5.1.

Superficie a urbanizar: 1.198 m²

- Aceras y espacios peatonales: 581 m²
- Sistema Local de espacios libres: 44 m²
- Sistema Local de red viaria y aparcamientos: 573 m²

Superficie de fincas privadas aportadas: 200 m².

- Proyecto de ascensor o elevador inclinado y reurbanización de la calle.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de ejecución: 8 años.

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.

Regimen 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-5.

IV BESTELAKOAK.

1. Etxebizitza kopurua.

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

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{212}{1,45} = 145,99 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{17.587}{14.522} = 1,21 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzaren batez besteko neurria

Bizitegirako guneetan kokatzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria honako hau da:

Bloke linealeko tipología (3B)		Tipología Bloque lineal (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	17.356	211	82,26

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	231	1	231,00

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

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria, araudi orokorraren 56 artikulua agindutako baino gutxiago ez da izango.

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

$$\frac{25 \times 63}{17.587} = 0,09 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 69 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

$$0,62 \text{ plaza/etxebizitzako.}$$

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 646 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{646}{14.522} = 4,45\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

4. Tamaño medio de las viviendas.

El tamaño medio de las viviendas situadas en zonas residenciales es:

El número de viviendas señalado se considerará 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 ser 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 110 m²/viv.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

63 Existentes en zonas residenciales

Estándar de aparcamiento resultante:

6. Número de aparcamientos por vivienda.

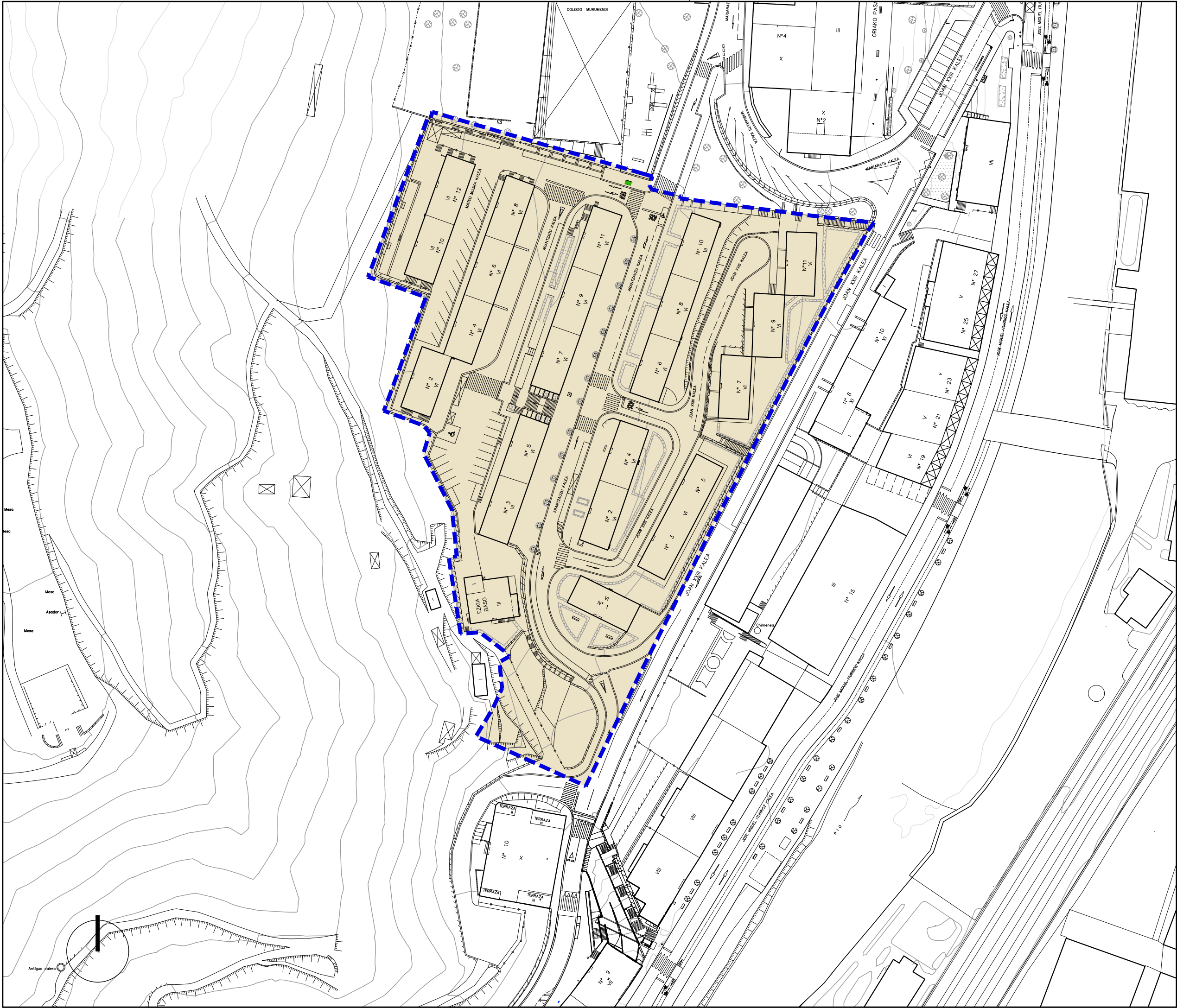
Se estima que existe en el Área un total de 69 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

$$0,62 \text{ plazas/vivienda.}$$

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, es de 646 m², resultando un estándar del:

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



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

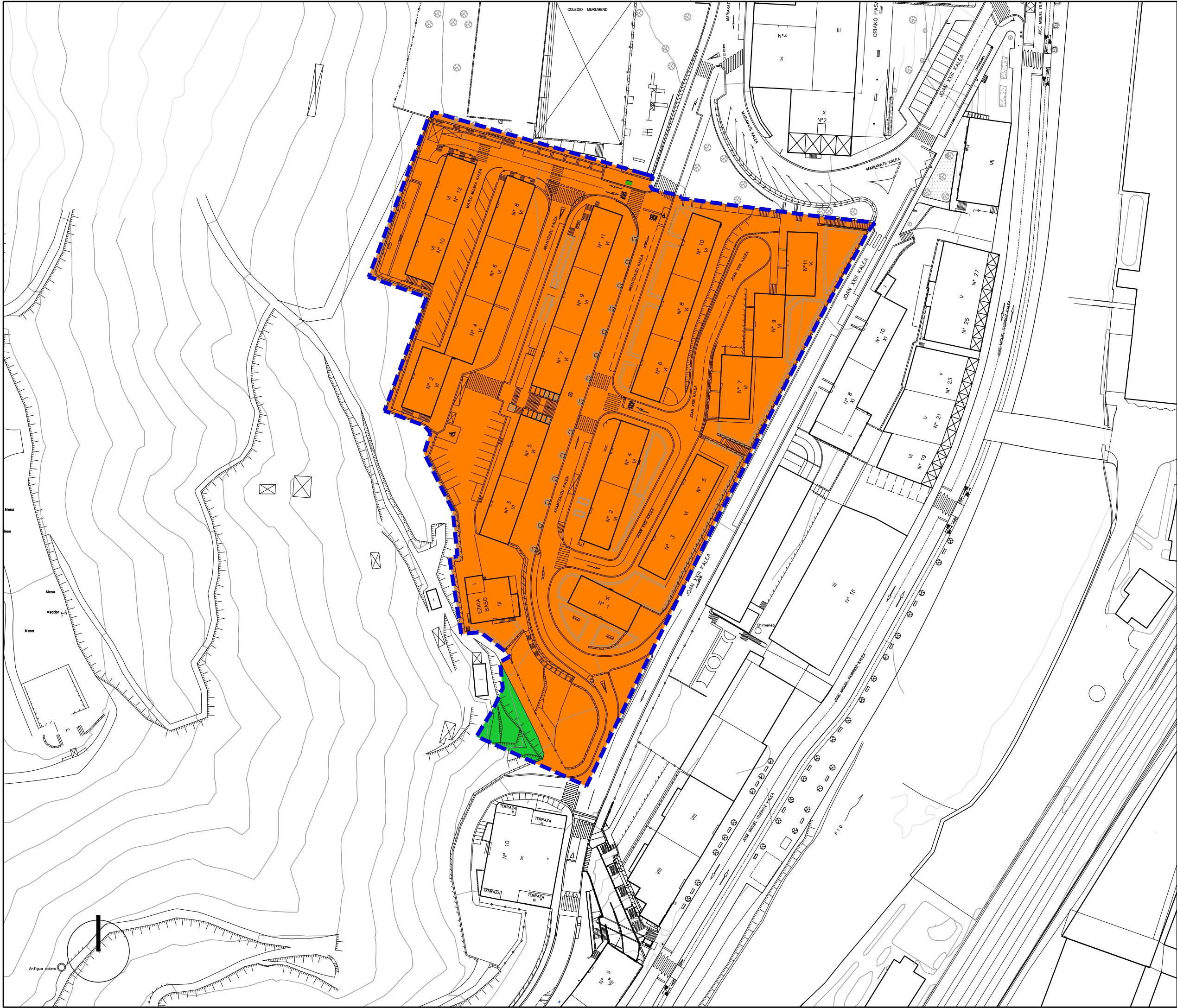
HIRIGINTZA AREA **A5** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde zaharreko
etxebizitzatarako
lurzorua (E-1)

Zona residencial
casco antiguo
(R-1)

Etxadi blokeko
etxebizitzatarako
lurzorua (E-2)

Zona residencial en
bloque en manzana
(R-2)

Bloke lineal/isolatu
etxebizitzatarako
lurzorua (E-3)

Zona residencial en
bloque lineal-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

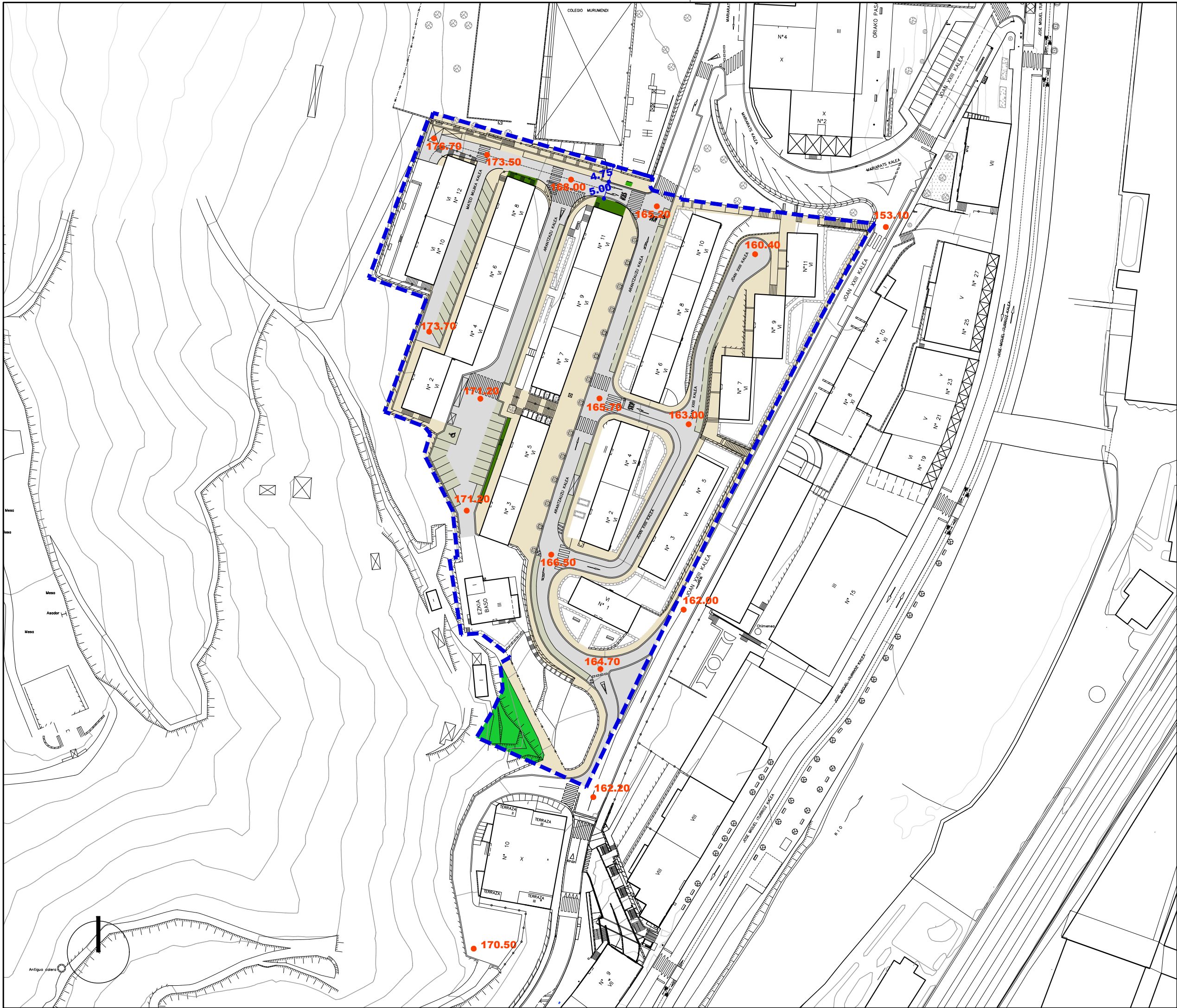
HIRIGINTZA AREA **A5** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorra 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)

Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (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 Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estakian

Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun 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 GABEKO

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

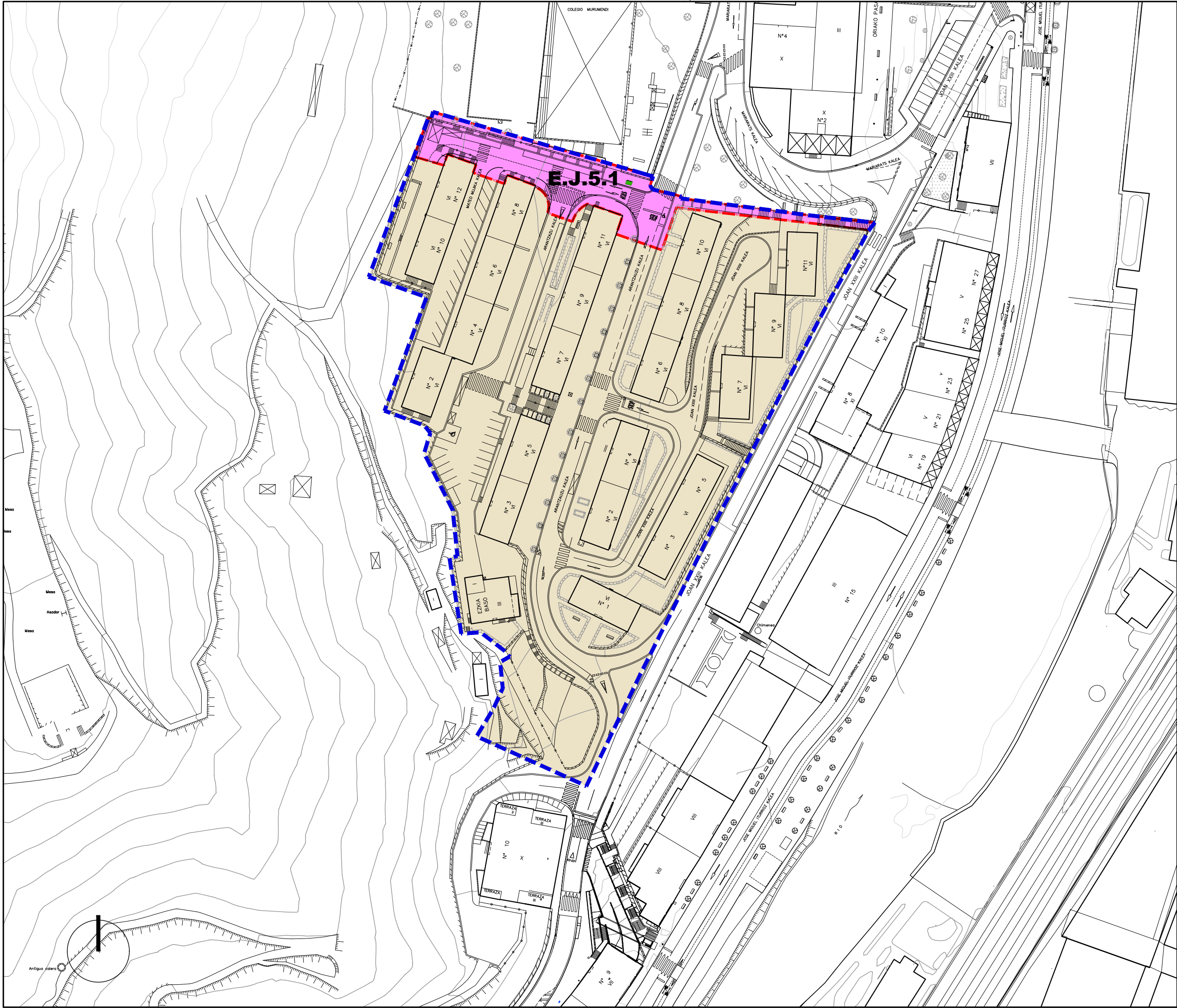
HIRIGINTZA AREA **A5** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **3** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

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-
Lurzoraren Gainerakoa | | Resto del suelo
Urbano Consolidado |

EREMUAREN
MUGAKETA



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A5** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



EREMUAREN IZENA: A6. CAF Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A6. CAF
Azalera guztira: 151.950 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A.U. A6, oro har, bat dator aurreko plangintza orokorraren izen bereko eremuarekin. Hala ere, azalera murriztu egiten da, Beasain-Ordizia eta Beasain-Lazkao udalerrien arteko mugaketa-proposamenetara eta Oriaren ibilgu berrira - handitu ondoren- egokitzen baitira mugak. Oria ibaiaren eskuin aldeko ertzean kokaturiko eremu zabal bat da. Bertan CAF enpresak garatzen du bere jarduera eta eremuaren 75%a okupatzen du gutxigorabehera.	Superficie total: 151.950 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A6 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Sin embargo, su superficie se reduce al ajustarse sus límites a las propuestas de deslindes entre los términos municipales de Beasain-Ordizia y Beasain-Lazkao y al nuevo cauce del Oria una vez efectuada su ampliación. Se trata de un ámbito situado en la margen derecha del río Oria, donde desarrolla su actividad la empresa CAF, que ocupa el 75% del Área aproximadamente.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Esparru guztiko eraikinei finkatzea, proposatutako jarduketetan izan ezik. - Lazkaibar auzoan den industria-etxebizitza erabilera mistoa, jarduera ekonomikoetarako aldatzea. - Oria ibaiaren arroan uholdeen kontra, ibai-ibilguan egindako obrak kontsolidatzea. - Eremuaren antolamendua, 2009ko maiatzaren 14an onartutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren –PB(2009)- aurreikuspenen arabera, eta 2021eko otsailaren 25ean onartutako aldaketan –PB(2021)-, ordenantza honek kontrakoa xedatzen duenean izan ezik. - Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana onartzen ez den bitartean antolamendu iragankor bat ezartzea, eta behin betiko antolamendu bat ezartzea egungo trenbide-sarea dagokion informazio-azterlanaren ondoriozko berriak ordeztzen duenean. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: A6 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-6) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de los edificios existentes en el conjunto del ámbito, salvo en las actuaciones propuestas. - Transformar el uso mixto industria-vivienda existente en el barrio de Lazkaibar a uso destinado a actividades económicas. - Consolidar las obras efectuadas en el cauce para la defensa de inundaciones en la cuenca del Oria. - Ordenación del ámbito de acuerdo a las previsiones del Plan Especial de Ordenación urbana aprobado el 14 de mayo de 2009 – PE(2009)-, y en la modificación aprobada el 25 de febrero de 2021 –PE(2021)-, salvo lo dispuesto en contrario esta ordenanza. - Establecer una ordenación transitoria en tanto no se apruebe el estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain y una ordenación definitiva, una vez sea sustituida la red ferroviaria actual por la nueva resultante del correspondiente estudio informativo. 2. Criterios medioambientales a considerar: No se observan en el Área A6 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-6) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Helburuak:

- Etorkizuneko egoera batean, trenbidearen eta N-I errepidearen trazadura aldatzea eremutik igarotzean.
- Uraren Euskal Agentzia, Beasaingo Udala eta CAFen arteko, lankidetzaz hitzarmenaren arabera, Oria ibaiaren ubidea zabaltzearen obrak kontsolidatzea.
- Lazkaibar aldean jarduera ekonomikoetarako lurzoruak handitzea.
- CAFeko lursailetan dagoen eraikigarritasunaren handitze txiki bat eta 2010eko martxoaren 31n onartutako eta 2022ko maiatzaren 20an addatutako birpartzelazio-proiektuan zehaztutako eraikigarritasunen erreserbak gainontzeko arean banatzea.
- Beasain-Ordizia trenbidearen trazadura laburtu ondoren baliogarriak ez diren lurzoruen erabilpenaren aldatzea.
- Oria ibaia zabaltzeko obren ondorioz, suntsitutako eraikinen katalogo-agiri bat egitea.

3. Objetivos:

- Modificación, en un eventual escenario futuro, del trazado de la Red Ferroviaria a su paso por el área.
- Consolidar la ampliación del cauce del Oria de acuerdo al convenio establecido entre la Agencia Vasca del Agua, el Ayuntamiento de Beasain y CAF.
- Ampliación de los suelos para actividades económicas en el ámbito de Lazkaibar.
- Pequeña ampliación de la edificabilidad existente en las parcelas e instalaciones de CAF y distribución en el resto del área las reservas de edificabilidad definidas en el el proyecto de reparcelación aprobado el 31 de marzo de 2010 y modificado el 20 de mayo de 2022.
- Cambio de uso de los suelos inutilizados por el acortamiento del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia.
- Efectuar un catálogo documental del patrimonio edificado derribado a consecuencia de las obras para ensanchamiento del río Oria.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra:	2. Calificación global:
2.1. Iragankorra (2b orri grafikoa): Ordizia-Beasain trenbidearen-sahiesbidearen informazio-azterlana onartzen ez den bitartean.	2.1. Transitoria (Hoja gráfica 2b): En tanto no se apruebe el estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain.
Jarduera ekonomikoetarako gunea (1EJ) 117.679 m ² Ibai ibilguak (SO) 19.044 m ² Komunikaziorako bidesarea (SO) 7.869 m ² Komunikaziorako burdinsarea (SO) 7.358 m ²	Zona de actividades económicas (AE1) Cauces fluviales (SG) Comunicación viaria (SG) Comunicación ferroviaria (SG)
2.2. Behin betikoa (2a orri grafikoa): Trenbide-sarea ordeztu ondoren (gutxi gorabeherako azalerak).	2.2. Definitiva (Hoja gráfica 2a): Una vez sustituida la red ferroviaria actual (superficies aproximadas).
Jarduera ekonomikoetarako gunea (1EJ) 124.411 m ² Ibai ibilguak (SO) 19.044 m ² Komunikaziorako bidesarea (SO) 7.527 m ² Komunikaziorako burdinsarea (SO) 968 m ²	Zona de actividades económicas (AE1) Cauces fluviales (SG) Comunicación viaria (SG) Comunicación ferroviaria (SG)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea.	3. Desarrollo y programación del suelo.
5 orri grafikoa adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.	Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 5.
Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera, -3a; 3b; 3c; 4a; 4b eta 4c orri grafikoak- bakoitzak honako hau adieraziz:	Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU -hojas gráficas 3a; 3b; 3c; 4a; 4b y 4c- representando cada una de ellas:
3a Behin betiko egoeraren Hiri-Egitura, goiko sestra zubietan eta biaduktoetan.	Estructura urbana estado definitivo, rasante superior en puentes y viaductos.
3b Behin betiko egoeraren Hiri-Egitura, azpiko sestra zubietan eta biaduktoetan.	Estructura urbana estado definitivo, rasante inferior en puentes y viaductos.
3c Egoera iragankorraren Hiri-Egitura, goiko sestra zubietan eta biaduktoetan.	Estructura urbana estado transitorio, rasante superior en puentes y viaductos.
4a Behin betiko egoeraren partzela pribatuen antolamendua, goiko sestra zubietan eta biaduktoetan.	Ordenación de las parcelas privadas en su estado definitivo, rasante superior en puentes y viaductos.
4b Behin betiko egoeraren partzela pribatuen antolamendua, azpiko sestra zubietan eta biaduktoetan.	Ordenación de las parcelas privadas en su estado definitivo, rasante inferior en puentes y viaductos.
4c Egoera iragankorraren partzela pribatuen antolamendua, goiko sestra zubietan eta biaduktoetan.	Ordenación de las parcelas privadas en el estado transitorio, rasante superior en puentes y viaductos.
E.J.6.1 jarduketa zuzenean egikaritzea.	Ejecución directa de la actuación E.J.6.1.
J.I.6.1 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), Ordiziako eta Beasaingo udaletan batera izapidetu beharko den Hiria Antolatze Plan Berezi bat onartu beharko da.	Deberá aprobarse un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de la actuación J.I.6.1 (Hoja gráfica 4), que deberá tramitarse conjuntamente en los Ayuntamientos de Ordizia y Beasain.
Aipatu planaren onespina, Ordizia-Beasain trenbidearen-sahiesbidearen informazio-azterlana onartu ondoren (E.J.6.1.) izan beharko da.	La aprobación de dicho plan deberá ser posterior a la aprobación del estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain (E.J.6.1.)

Gainontzeko jarduketeetan, egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

4. Edificabilidad urbanística.

E.J.6.1. Jarduketa integratua.

Actuación integrada E.J.6.1

Sestra gainekoa: 7.608 m²(s)

Sobre rasante: 7.608 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Industrial	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa	1.018	0	608	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	5.982	0		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	7.000	0	608	Total Área urbanística
	Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 7.200 m²(s)

Bajo rasante*: 7.200 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Industrial	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	7.200	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	7.200	0	Total Área urbanística
	Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	

USOS –m²(t)-

Arearen gainontzekoa (CAF)

Resto del área (CAF)

Sestra gainekoa: 107.679 m²(s)

Sobre rasante: 107.679 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Industrial	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa	84.496			Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	23.183			Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	107.679	0	0	Total Área urbanística
	Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.080 m²(s)

Bajo rasante*: 1.080 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Industrial	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa	0	1.080	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	1.080	0	Total Área urbanística
	Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	

USOS –m²(t)-

Finkatutako lursailetan sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerekin eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute.

La edificabilidad urbanística sobre rasante de las parcelas consolidadas queda limitada según los usos y actual superficie construida de cada edificio.

CAFen eremuan, proposatutako jardukerek 5.000 m²(s)-ko eraikigarritasuna jasotzen dute, 2023an Oriaren ezker aldean egindako eraispenei konpentsazio gisa eta, aurreko plangintzan eta 2009ko Plan Berezian eta honen 2021eko aldaketan garatutako 437 m²(s)-ko eraikigarritasuna, esleituta zegoela eta 1.3 eta 1.4 azpikipartzeletan gauzatu ez zela birbanaketatik.

En el ámbito de CAF las actuaciones propuestas incluyen una edificabilidad de 5.000 m²(t) en compensación de los derribos efectuados en el año 2023 en la margen izquierda del Oria y de 437 m²(t) por la redistribución de la edificabilidad pendiente de ejecución atribuida en el planeamiento anterior y desarrollada en el Plan Especial de 2009 y su modificación de 2021, no ejecutada en las subparcelas 1.3 y 1.4.

* Sestra azpikipartzeletan hirigintza-erakigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoa bi solairuri dagokienera arte.

La edificabilidad urbanística bajo rasante podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a dos plantas de sótano.

CAFen eremuan proposatutako jarduerak jasotzen dute ere, aurreko plangintzan eta 2009ko Plan Berezian eta honen 2021eko aldaketan garatutako 17.746 m²(s)-ko eraikigarritasuna, esleituta zegoela eta 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 eta 3.3 azpipartzeletan gauzatu ez zela.

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 azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

E.J.6.1 jarduketaren urbanizazioa Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlanaren izapidetza-emaitzaren -A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkaoko lurri eragiten zaiela- eta aipatu informazio-azterlana garatzen duen proiektuaren baldintzapean dago.

Urbanizazio-proiektuak:

- Bidezubien beheko espazioa, emakidako erabilera publiko eta pribatueterako erabiltzeko aurreikusiko du, aplikatu beharreko trenbide-arloko legeriaren arabera.
- Zarata murrizteko neurriak hartuko ditu.

En el ámbito de CAF las actuaciones propuestas incluyen también una edificabilidad de 17.746 m²(t) pendiente de ejecución, atribuida en el planeamiento anterior y desarrollada en el Plan Especial de 2009 y su modificación de 2021, no ejecutada en las subparcelas 1.1; 1.2; 2.1; 2.2; 3.1; 3.2 y 3.3.

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.

La urbanización de la actuación E.J.6.1. está condicionada al resultado de la tramitación del estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain -que afecta a las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao- y al proyecto que desarrolle dicho estudio informativo.

El proyecto de urbanización:

- Contemplará la utilización del espacio inferior de los viaductos para usos públicos y privados en concesión, de acuerdo a la legislación sectorial ferroviaria aplicable.
- Adoptará medidas para la disminución del ruido.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

J.I.6.1. Lazkaibar.

E.J.6.1. Trenbidearen trazaduren aldaketa.
 Azalera: 8.943 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 143.007 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 3 orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. J.I.6.1 jarduketa integratuari dagokion izan ezik, honen antolamendu zehatza orientatzeko moduan aurkezten da eta. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak (3a eta 4a orri grafikoetan egindako neurketen arabera) honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

J.I.6.1. Lazkaibar.

E.J.6.1. Modificación del trazado ferroviario.
 Superficie: 8.943 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 143.007 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráficas 3 –estructura urbana- y 4 –parcelas privadas-, salvo en lo que respecta a la actuación integrada J.I.6.1. cuya ordenación pormenorizada se representa de manera orientativa. Su superficie y condiciones de uso y dominio (referidas a la medición sobre las hojas gráficas 3a y 4a) son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ibai ibilguak (SO)	19.044	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Trenbide-Sarea (SO)	968	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red ferroviaria (SG)
Bide-Sarea (SO)	7.527	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	270	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	2.449	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	78.748	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	42.944	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	151.950	Total		

Bide eta trenbide-komunikazioko sareeen eta zerbitzu-azpiegituren konfigurazio- eta trazadura-soluzioak, antolamendu xehatuaren esparruan zehaztuak, egokitu eta/edo berrantolatu ahal izango dituzte haiek gauzatzeko formulatzen diren urbanizazio-obren proiektuek, ezarritako baldintza orokorren barruan.

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

Segidan adieraziko diren aprobetxamenduzko erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak ez du gairidituko sestra gaineko guztira, besteak, orde, orientagarriak dira:

3.1. Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa -m²(s)-.

Las soluciones de configuración y trazado de las redes de comunicación viaria y ferroviaria e infraestructuras de servicio, determinadas en el marco de la ordenación pormenorizada, podrán ser adaptadas y/o reajustadas por los proyectos de obras de urbanización que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas.

3. Edificabilidad física pormenorizada. -m²(t)-.

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, que se señalan a continuación, no superaran los límites totales sobrerante, siendo los demás señalados orientativos:

3.1. Edificabilidad física sobre rasante -m²(t)-.

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Dagoena / Existente(*)	Berría / gehikuntza Nueva / incremento
1JE/ AE1. A.6.1 (SP.1.1)	3.013	1.439	4.452	0	4.452
1JE/ AE1. A.6.2 (SP.1.2)	2.770	2.101	4.871	3.031	1.840
1JE/ AE1. A.6.3 (SP.2.1)	1.568	1.279	2.847	0	2.847
1JE/ AE1. A.6.4 (SP.3.2)	1.176	0	1.176	0	1.176
1JE/ AE1. A.6.5 (SP.3.3)	550	0	550	0	550
1JE/ AE1. A.6.6 (SP.2.2)	1.335	2.465	3.800	0	3.800
1JE/ AE1. A.6.7 (SP.3.1)	6.892	2.774	9.666	6.585	3.081
1JE/ AE1. J.I.6.1(*)	(**)	(**)	7.608	1.626	5.982
Konsolidatutako gainontzekoa (*) Resto consolidado (*)	58.478	21.839	80.317	74.880	5.437
Guztira/ Total			115.287	86.122	29.165

(*) Zenbatespenak dira. Finkatutako eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko du, HAPO-ren hasierako onespena emandako unean.

(**) Hiria Antolatze Plan Bereziak, behe solairua eta goiko solairuen arteko sestra gaineko eraikigarritasunaren banaketa ebatziko ditu.

(*) Son estimaciones. La edificabilidad consolidada queda limitada según la actual superficie construida de cada edificio en el momento de la aprobación inicial del PGOU.

(**) El Plan Especial de Ordenación Urbana determinará la distribución de la edificabilidad sobrerante entre la planta baja y las plantas altas que autorice.

3.2. Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa -m²(s)-.

Sotoko bi solairuri dagokiena, garaje-erabilera (ibilgailuen aparkalekua) eta bimendutako jarduera ekonomikoen erabilera osagarrietarako, eta lurzatiaren azalera eraikigarria mugatua.

3.3. Eraikigarritasun-gehikuntzak gauzatzea.

J.I.6.1 jarduketaren eremuan izan ezik, aurreikusitako eraikigarritasun berriak edo handitzeak aukera hauek izango ditu:

3.2. Edificabilidad física bajo rasante -m²(t)-.

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

3.3. Materialización de los incrementos de edificabilidad.

Salvo en el ámbito de la actuación J.I.6.1, la edificabilidad nueva o de incremento prevista podrá:

- Kasu bakoitzean, jarduera-eremu horietan gauzatua izatea.
- Lursailen beste zati batera edo batzuetara lekualdatzea, komenigarritasuna edo beharra justifikatu ondoren, honako irizpide hauen arabera:
 - Eraikigarritasuna A6.CAF. eremuan dauden eta finkatuta dauden eraikinetako edozeinen barrura aldatzea. Lekualdaketa hori zuzenean egin ahal izango da, dagokion udal-lizentzia eskatu eta lortu ondoren eta hirigintza-agiririk aurkeztu beharrik izan gabe.
 - Eraikigarritasuna lekuz aldatzea, aurrez aurrekusi gabeko lurzoruaren okupazio berriak dakartzaten baldintzetan. Lekualdaketa hori egiteko, aldezturik xehetasun-azterketa bat egin beharko da kokapen- eta ezarpen-baldintzak zehazteko (eraikinen bolumetria erregulatzen duten parametroak barne), eta, ondoren, dagokion udal-lizentzia eskatu eta lortu beharko da.

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

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

Lehendik dauden eraikinei eutsiko zaie, gaur egun dituzten parametroak aldatu gabe (altuera, oin kopurua, lerrokatzeak, ...) plangintzarekin bat ez datozenak izan ezik.

Oro har, 15 metroko garaiera ezarten da H.Aren eraikinetan. Industria-erabilerako lurzatietan, eraikuntza-profila eta/edo teilatu-hegalaren altuera aurreikusitako altueraren gainetik handitzea dakarten soluzio bolumetrikoak onartuko dira, behar bezala justifikatutako premia funtzionaltara egokitzeko, eta ez da beharrezkoa izango mendeko plangintzaren inolako figurarik izapidetzea.

Hegaldiak eta atzerapenak 2009/05/14an onartutako eta 2021/02/25an aldatutako plan berezian xedatutakoaren arabera arautuko dira.

Proposatutako jarduketak isolatuak:

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

Proposatutako jarduketak integratuak:

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

Eremuaren gainontzekoa:

3.3 atalan adierazitakoaren arabera.

- Ser ejecutada, en cada caso, en los referidos ámbitos de actuación.
- Ser trasladada a otra u otras partes de los terrenos, previa justificación de su conveniencia o necesidad, de conformidad con los siguientes criterios:

- Traslado de la edificabilidad al interior de cualesquiera de las edificaciones existentes y consolidadas en el área A6.CAF. Ese traslado podrá efectuarse de forma directa, previa solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal y sin necesidad de tener que formular documento urbanístico alguno.
- Traslado de la edificabilidad en condiciones que impliquen nuevas ocupaciones de suelo no previstas con anterioridad. Ese traslado requerirá la previa formulación de un Estudio de Detalle para determinar sus condiciones de emplazamiento e implantación (incluidos los parámetros reguladores de la volumetría de las edificaciones), así como la posterior solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal.

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.

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones, ...), salvo las declaradas disconformes con el planeamiento.

En general se establece una altura de 15 metros en los edificios del A.U. En las parcelas de uso industrial se admitirán soluciones volumétricas que supongan un aumento del perfil edificatorio y/o altura de alero sobre la altura prevista, con el fin de ajustarlo a eventuales necesidades funcionales debidamente justificadas, sin que sea necesario tramitar ninguna figura de planeamiento subordinado.

La regulación de los vuelos y retiros se efectuará según lo dispuesto en el plan especial aprobado el 14/05/2009 y modificado el 25/02/2021.

Actuaciones aisladas propuestas:

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

Actuación integradas propuesta:

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

Resto del Área:

De acuerdo a la señalado en el epígrafe 3.3.

5. Erabilerarako baldintza partikularrak.

Proposatutako jarduketak:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

Lehendik dauden eraikinen gaur egungo erabilerei eutsiko zaie, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Erabileren haztapen koefizienteak:

2010eko martxoaren 31n onartutako eta 2022ko maiatzaren 20an aldatutako Birpartzelazio Proiektuan zehaztutako haztapen-koefizienteak finkatzen dira, A6 – CAF- eremuko 6.1. egikaritze-unitateari dagokionez.

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

- A.6.1. (SP 1.1ren zatia / Parte de SP 1.1)
- A.6.2. (SP 1.2 handitua / SP 1.2 ampliado)
- A.6.3. (SP 2.1ren zatia / Parte de SP 2.1)
- A.6.4. (SP 3.2)
- A.6.5. (SP 3.3)
- A.6.6. (SP 2.2)
- A.6.7. (SP 3.1ren zatia / Parte de SP 3.1)

Jarduketa isolatuaren izaera hartzen dute, lurzorua jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikiak.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketak unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, orubeak eraikitzeo planteatzen dira.

Partzelatzeko araubidea: 2010/03/31an onartutako eta 2022/05/20an aldatua birzatatzearen proiektuan agindutakoa.

Erabilera publikorako ataripeko/beheko solairuko zortasuna finkatzen da, 2022/06/20an onartutako Birpartzelazio Proiektuaren aipatu aldaketan ezarria.

Hirigintza-betebehar guztiak (erkidegoak hirigintza-gainbalioetan duen partaidetzaren kontzeptuan dagokion eraikigarritasuna Udalarari lagatzea; zuzkidura-betebeharrak; urbanizazio-obrak gauzatzea; eta abar) betetzat jotzen dira, bai proiektu horretan, bai 2010/06/21ean onartutako eta 2022/07/13an aldatutako Urbanizazio Proiektuan ezarritakoaren arabera, Birpartzelazio Proiektuaren xede den egikaritze-unitateari eta bertan aurreikusitako hirigintza-garapen guztiei dagokienez (finkatuak zein berriak edo gehikuntzakoak).

5. Condiciones particulares de uso.

Actuaciones propuestas:

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

Resto del Área:

Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondientes.

Coeficientes de ponderación de usos:

Se consolidan los coeficientes de ponderación determinados en el Proyecto de Reparcelación aprobado el 31 de marzo de 2010 y modificado el 20 de mayo de 2022, referido a la unidad de ejecución 6.1. del área A6 –CAF-

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

- 3.550
- 2.975
- 1.619
- 1.177
- 550
- 1.335
- 7.375

Tienen la consideración de actuaciones aisladas, sujetas a la actuación propia de los propietarios, privados o públicos, del suelo.

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 5 los ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para las que se plantea la edificación del solar.

Regimen de parcelación: El señalado en el proyecto de reparcelación aprobado el 31/03/2010 y modificado el 20/05/2022.

Se consolida la servidumbre de porche/planta baja para uso público, establecida en la citada modificación del Proyecto de Reparcelación aprobada el 20/06/2022.

La totalidad de las obligaciones urbanísticas (cesión al Ayuntamiento de la edificabilidad que le corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas; obligaciones dotacionales; ejecución de obras de urbanización; etc.) correspondientes a la unidad de ejecución objeto del citado Proyecto de Reparcelación y al conjunto de los desarrollos urbanísticos previstos en él (tanto consolidados como nuevos o de incremento) se consideran cumplidos en los términos establecidos tanto en ese Proyecto como en el Proyecto de Urbanización aprobado el 21/06/2010 y modificado el 13/07/2022.

Honako jarduketa hau:

J.I.6.1. Lazkaibar

Hiri-lurzoru finkatugabeen integratutako jarduketatzat hartzen da.

Aipatutako azalera Beasaingo udal-mugarrean dago, eta jarduketa Ordiziako udal-mugartera zabaldu ahal izango da, Udalerri honen plangintza orokorrak zehazten duenaren arabera.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

- Aldez aurretik, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana onartu beharko da, A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkaoko lurri eragiten zaiela.
- Burdinbideek okupatutako lurren desafekzioa.
- Izapidetzeko epea: HAPOren indarraldia
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia
- Ekimena: Pribatua

Jardutzeko eta partzelatzeko araubidea: Plan Bereziak antolatuko duen arabera (H.A.P.B.)

E.J.6.1.

Sistema orokorraren komunikaziorako burdinsareko zuzkidura publikoa egikaritzeko izaera hartzen du eta jarduketa publikoari dagokio.

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

Urbanizatu beharreko azalera: 968 m²

N-I errepidearen eta industria-pabiloien trazatutako lerroakadura artean dauden lursail guztietara zabal daiteke.

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

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

Trenbide-sahiesbideak edo trenbide-trazadura berriak eragindako eraikinak ez datoz bat plangintzarekin, eta indarrean dagoen hirigintza-legerian (2/2006 Legearen 101 artikulua).

Era guztietako obrak eta jarduketak egin ahal izango dira, bai behar bezalako baldintzetan kontserbatzeko eta mantentzeko, bai xede dituzten jarduerak behar bezala garatzeko.

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

7.975

Tienen la consideración de actuación integrada en suelo urbano no consolidado.

La superficie señalada está situada en el término municipal de Beasain, pudiendo extenderse la actuación al término municipal de Ordizia según determine su correspondiente planeamiento general.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

- Deberá aprobarse previamente un estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain, que afecta a las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.
- Desafección de los terrenos ocupados por las vías.
- Plazos de tramitación: Vigencia del PGOU.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.
- Iniciativa: Privada

Régimen de actuación y parcelación: Según determine el Plan Especial (P.E.O.U)

E.J.6.1.

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública de la red de sistema general de comunicación ferroviaria, sujeta a la esfera pública de actuación.

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

Superficie a urbanizar: 968 m²

Pudiendo extenderse a la totalidad de terrenos existentes entre la carretera N-I y la alineación trazada de los pabellones industriales.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

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

Las edificaciones afectadas por la variante ferroviaria o nuevo trazado ferroviario se declaran disconformes con el planeamiento y quedan sujetas al régimen urbanístico establecido para ellas en la legislación urbanística vigente (art. 101 de la Ley 2/2006).

Podrán ser objeto de todo tipo de obras y actuaciones necesarias tanto para su conservación y mantenimiento en las debidas condiciones como para el correcto desarrollo de las actividades a las que están destinadas.



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, birgaitzea edo handitzea ordenantza honetan antolatzen den eraikigarritasun-erreserbarekin.

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-6 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Resto del Área:

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la actuación propia de los propietarios, privados o públicos, del suelo.

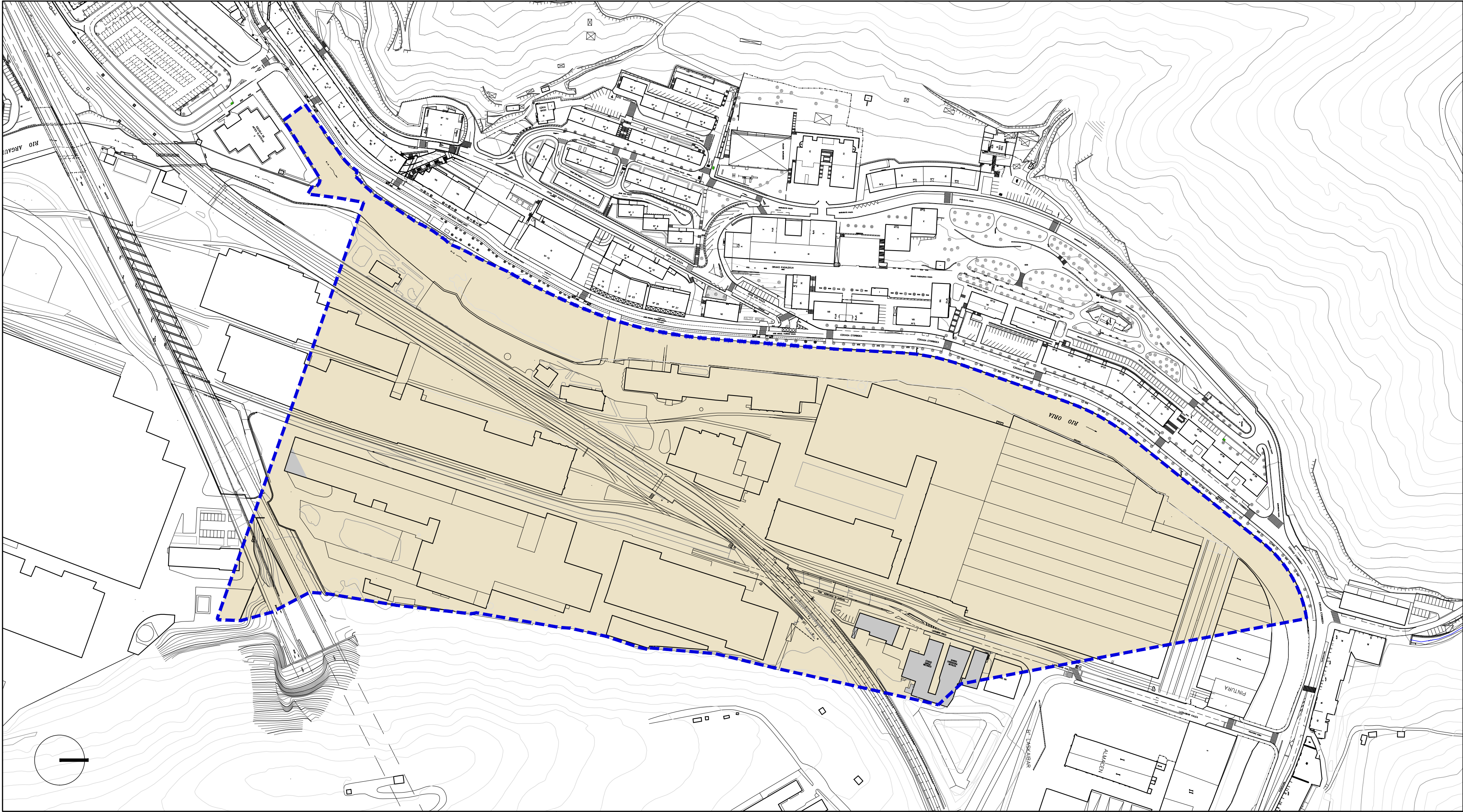
Condiciones de gestión: Cada parcela actual se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea el mantenimiento, la rehabilitación del edificio existente o su ampliación con la reserva de edificabilidad dispuesta en esta ordenanza.

Regimen 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 propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-6.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak (Lazkaibar): 27 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 27 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0 2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena. $\frac{78.748 \times 100}{124.411} = 63,30\%$ * Etxabean eraikinek betetzen dutena, J.I.6.1. jarduketa integratuan etxabean beteko luketen gehituta. 3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{115.287}{124.411} = 0,93 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$ 4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 0 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 107 Soto edo beste solairuetan daudenak: 0 Jarduketan ordeztzeko aparkalekuak: 20 Proposatutako aparkaleku berriak: 245 Aparkaleku guztira: 352 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{352 \times 100}{115.287} = 0,31 \text{ pz.}/100 \text{ m}^2.$ 5. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 129 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{129}{151.950} = 0,08\%$ Eremuaren azalera osoarekiko, jarduketa integratutik lortu beharreko azalera zenbatu gabe. 6. Katalogatutako eraikinen babesa. Honako eraikin hauek: Galdaragintza (lokomotorren muntaketa); Muntaia-tailerra (tailerrak1); Jangela, obrak, biltegia (2. tailerrak); E eta W tximiniak; Gurpilen mekanizazioa (obrak); bulego orokorrak; Galdaragintza fina (altzairugintza); Paraleloa; Zentrala; Klinika eta forjaketa eta ljezketa (Altzairugintza eta KR gurgilak) Katalogatutako eraikin edo elementuetarako aurreikusitako araubideen mende daude.	1. Número de viviendas. Existentes en el Área (Lazkaibar): 27 Viviendas a derribar en actuaciones: 27 Viviendas nuevas propuestas: 0 Total de viviendas en el Área: 0 2. Ocupación de la edificación para AA.EE. Ocupación en planta incluyendo una estimación de la ocupación en planta de la actuación integrada J.I.6.1. 3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas. 4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público: 0 Existentes en parcelas privadas: 107 Existentes en sótanos u otras plantas: 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones: 20 Nuevos aparcamientos propuestos: 245 Total de aparcamientos: 352 Estándar de aparcamiento resultante: 5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 129 m², resultando un estándar del: Con respecto a la superficie total del Área, sin contabilizar las superficies a obtener de las actuaciones integradas. 6. Protección de los edificios catalogados. Los edificios de: Calderería (Montaje de locomotoras); Taller de montaje (Talleres1); Comedor, obras, almacén (Talleres 2); Chimeneas E y W; Mecanizado de ruedas (Obras); Oficinas Generales; Calderería Fina (Acería); El Paralelo; Central; Clínica y Forja y laminación (Acería y ruedas KR) Quedan sujetos a los distintos regímenes previstos para los edificios o elementos catalogados.



- | | | |
|--|--|---|
| Hirigintza-Arean
ala Sektorean
barne hartutako Azalera | | Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector |
| Plangintzaren
Kontrakkoak | | 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 URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A6** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

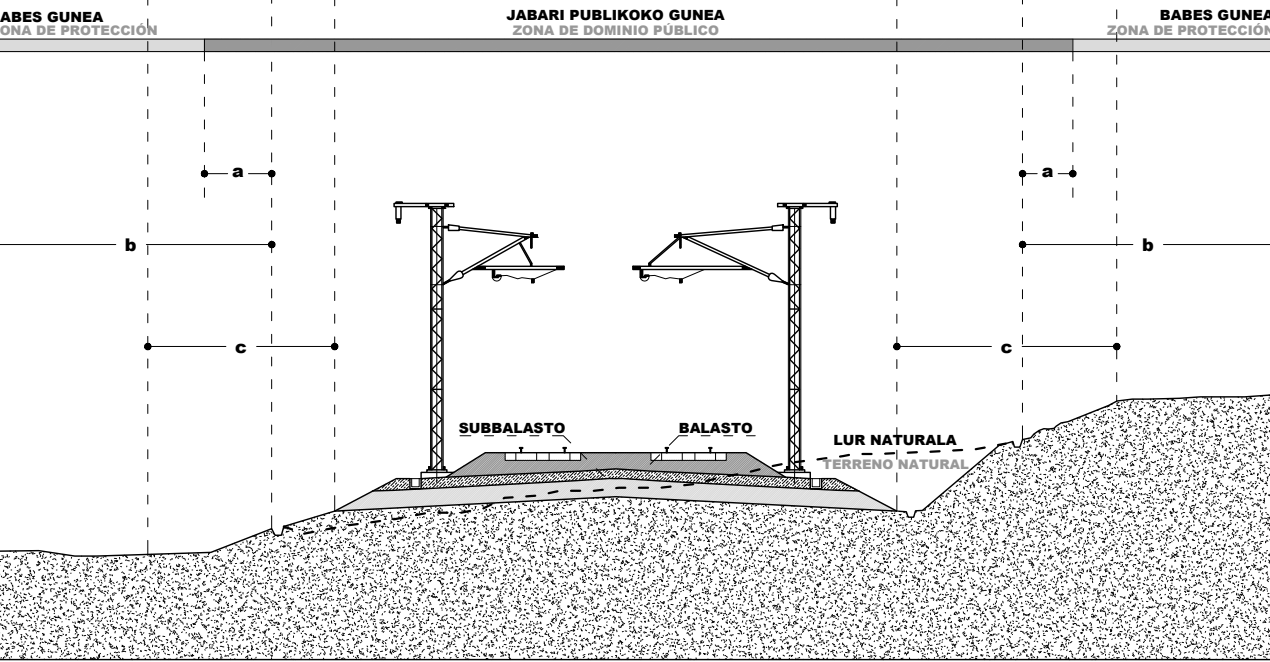
EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA
SABAI

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

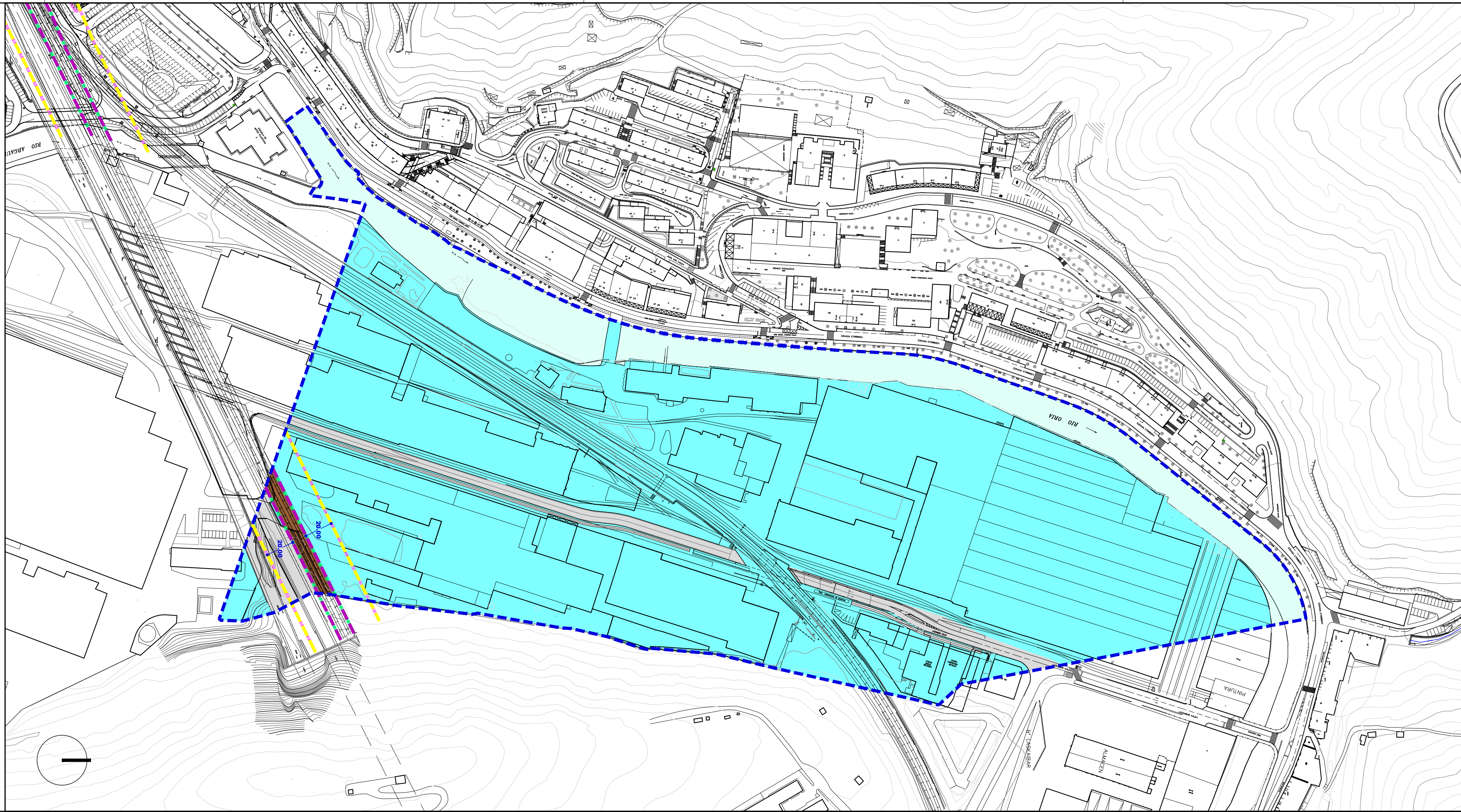
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- ERAIKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN
- ADIF-EKO JABETZA
PROPIEDAD DE ADIF

- ERAIKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ERAIKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



- a OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizables
- b OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizables
- c OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN / Suelo urbano:
EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la CAPV:

- 8 metro
5 metro
- 70 metro
20 metro
- 50 metro
20 metro
8 metro



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

- Aldo zaharreko etxebizitzarako lurzoru (E-1)
- Etxadi blokeko etxebizitzarako lurzoru (E-2)
- Bloke lineal/isolatu etxebizitzarako lurzoru (E-3)
- Trinkotasun txiki etxebizitzarako lurzoru (E-4)
- Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
- Zona residencial en bloque lineal-aislado (R-3)
- Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

JARDUERA EKONOMIKAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- Lur zati isolatuko jardura ekonomiko etekintsuentzako lurzoru (JE-1)
- Banaketa hornien arteko jardura etekintsuentzako lurzoru (JE-2)
- Jardura ekonomikoentzako lurzoru askotariko zerbitzuak (JE-3)
- Jardura ekonomiko lurzoru azalera handiko merkatalgunea (JE-4)
- Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
- Zona de actividades económicas servicios diversos (A.E-3)
- Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

- Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.)
- Espazio libreren sistema orokorra (E.L.S.O.)
- Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.)
- Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.)
- Ibai ibilguen sist. orokorra (I.S.O.)
- Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
- Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
- Sistema general de red viaria (S.G.R.V.)
- Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
- Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)

EREMUAREN MUGAKETA
DELIMITACION del ÁMBITO



BEASAINO GUNEA
ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BEASAIN

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A6
Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000
ESCALA

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

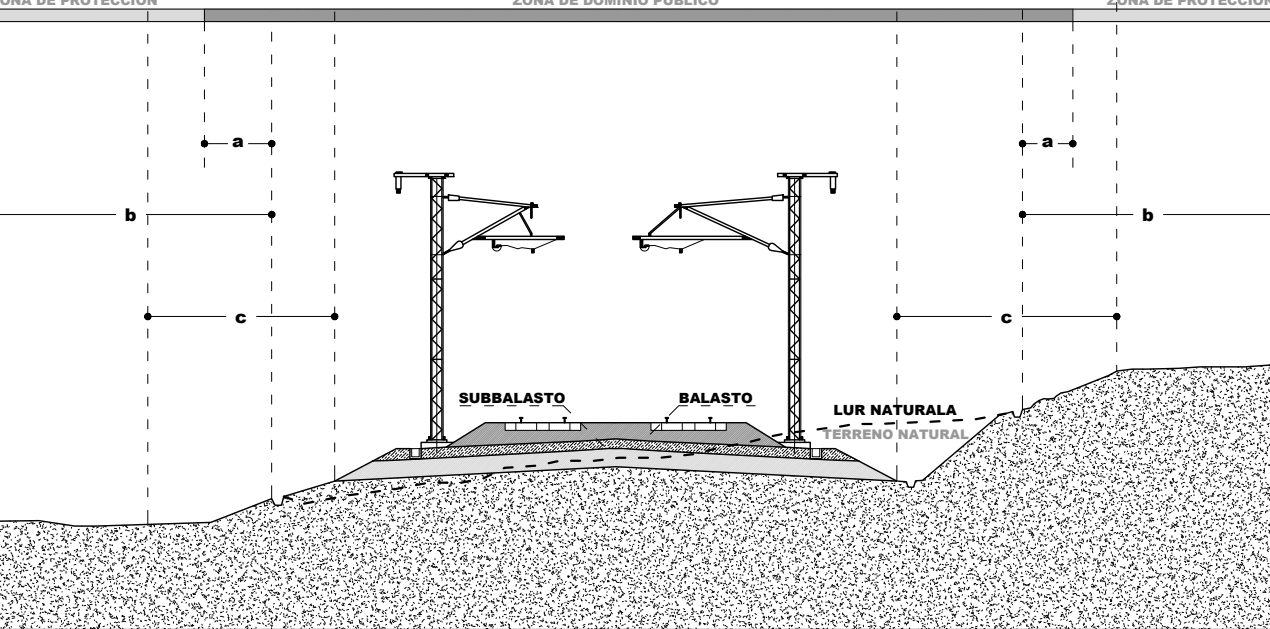
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- ERAIKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN
- ADIF-EKO JABETZA
PROPIEDAD DE ADIF

- ERAIKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ERAIKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN

JABARI PUBLIKOKO GUNEA
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

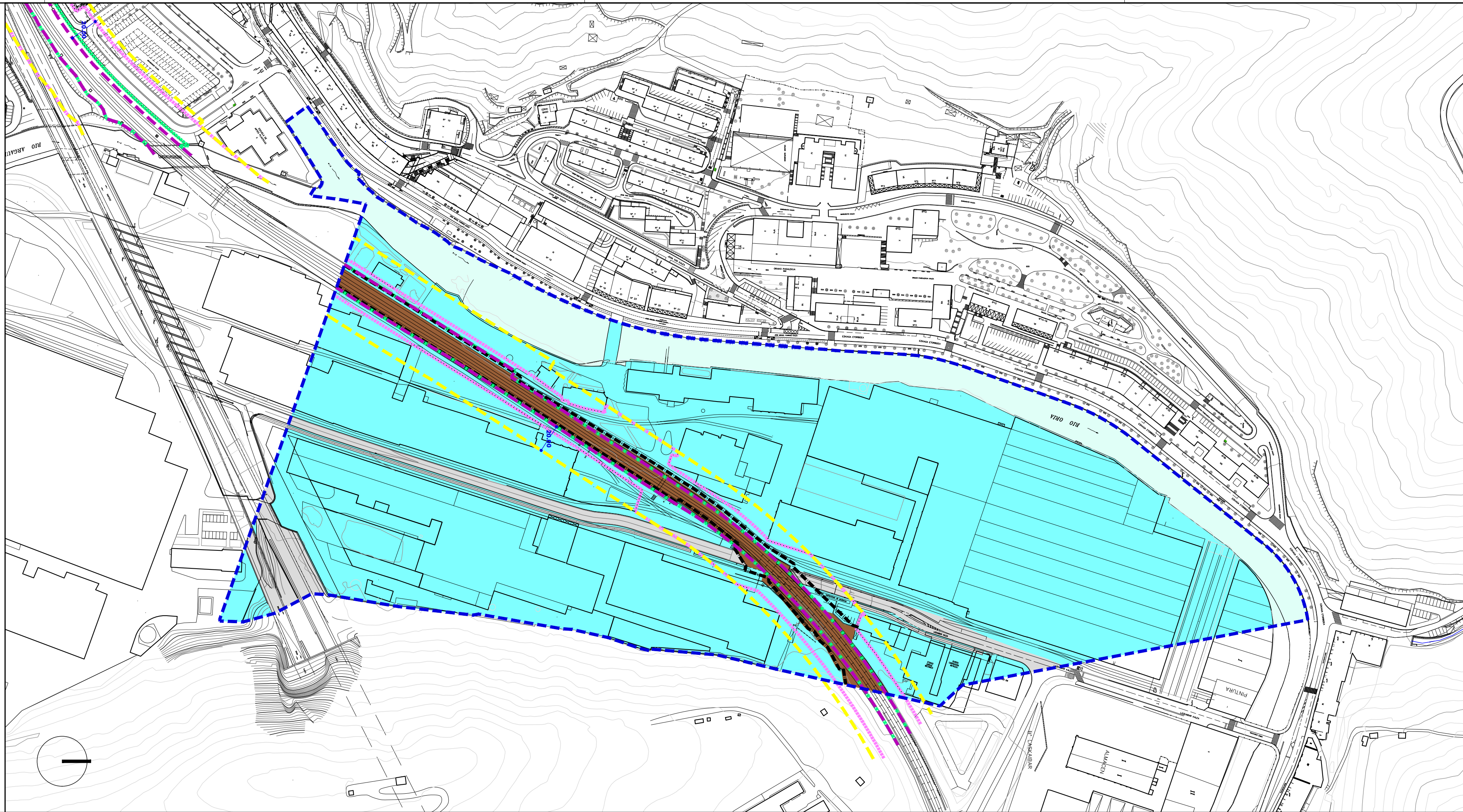
BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN



- a OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizables
- b OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizables
- c OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN / Suelo urbano

- 8 metro
5 metro
70 metro
20 metro
50 metro
20 metro
8 metro

EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la CAPV:



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

- Aldi zaharreko etxebizitzarako lurzorua (E-1)
- Etzadi blokeko etxebizitzarako lurzorua (E-2)
- Bloke lineal/isolatu etxebizitzarako lurzorua (E-3)
- Trinkotasun txiki etxebizitzarako lurzorua (E-4)
- Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
- Zona residencial en bloque lineal-aislado (R-3)
- Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

JARDUERA EKONOMIKAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

- Lur zati isolatuko jardura ekonomiko etekintsuentzako lurzorua (JE-1)
- Banaketa hornien arteko jardura etekintsuentzako lurzorua (JE-2)
- Jardura ekonomikoentzako lurzorua askotariko zerbitzuak (JE-3)
- Jardura ekonomiko lurzorua azalera handiko merkatalgunea (JE-4)
- Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
- Zona de actividades económicas servicios diversos (A.E-3)
- Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

- Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.)
- Espazio libreren sistema orokorra (E.L.S.O.)
- Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.)
- Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.)
- Ibai ibilguen sist. orokorra (I.S.O.)
- Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
- Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
- Sistema general de red viaria (S.G.R.V.)
- Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
- 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

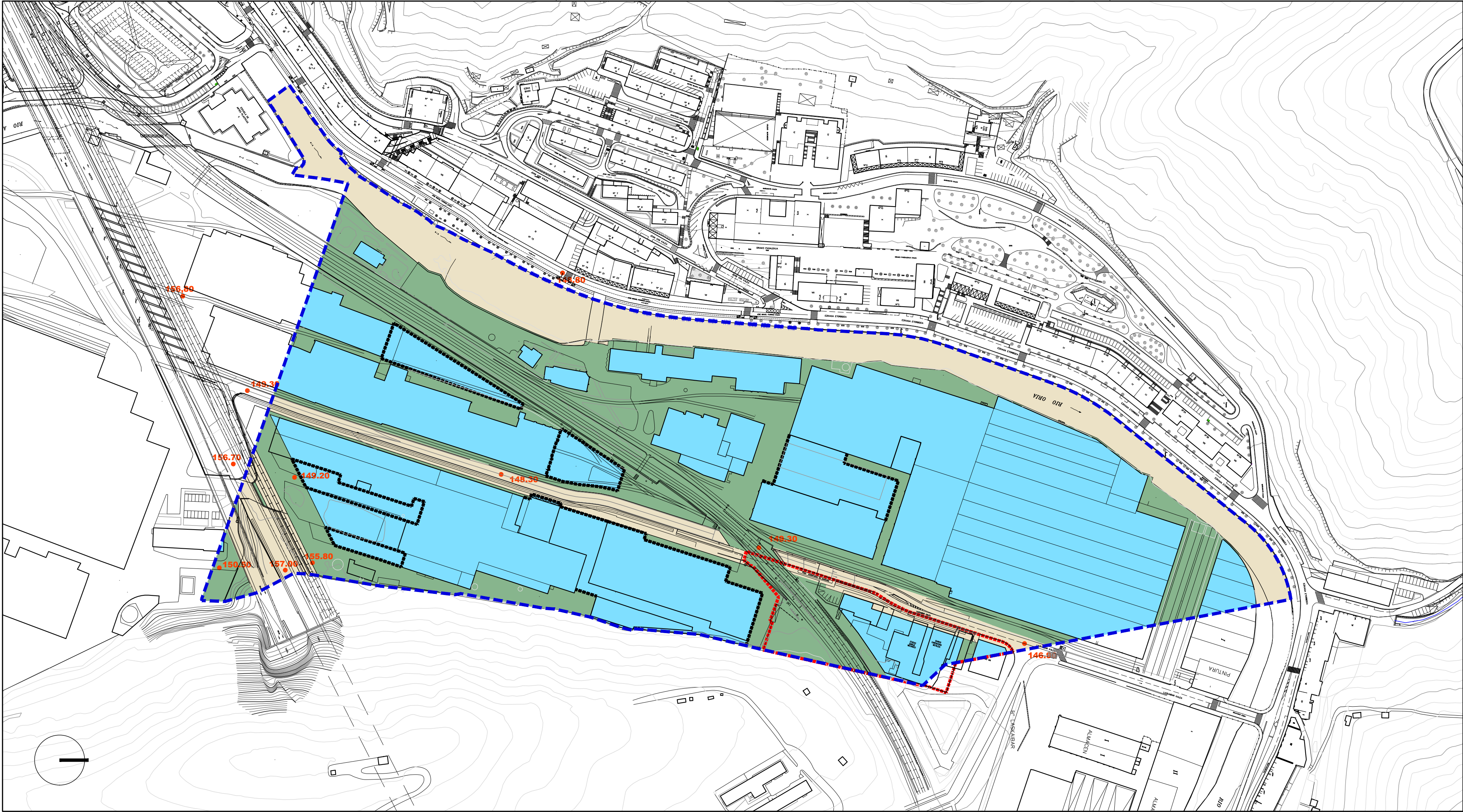
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A6** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **2b** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. IRAGANKORRA
CALIFICACION GLOBAL TRANSITORIA

ESKALA 1/2000 ESCALA



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)

Etaxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)

Bloke Linealean Bizitegirako (3B)

Garapen Txikiako Bizitegirako (4B)

Jarduerako Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Jarduerako Ekonomikoak Mehainen artean (2.E)

Jarduerako Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Jarduerako Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzoruak

Ekipamendu Kolektibo Pribatuak Eraikina

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela

Residencial Casco antiguo (R1)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Parcela adscrita No edificable

Suelo de Uso y Dominio Público

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches

Edificable en P. Baja

Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHENEZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

ALINEACION OBLIGATORIA

ALINEACION MÁXIMA

COTAS

250.00

PRINCIPALES RASANTES

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

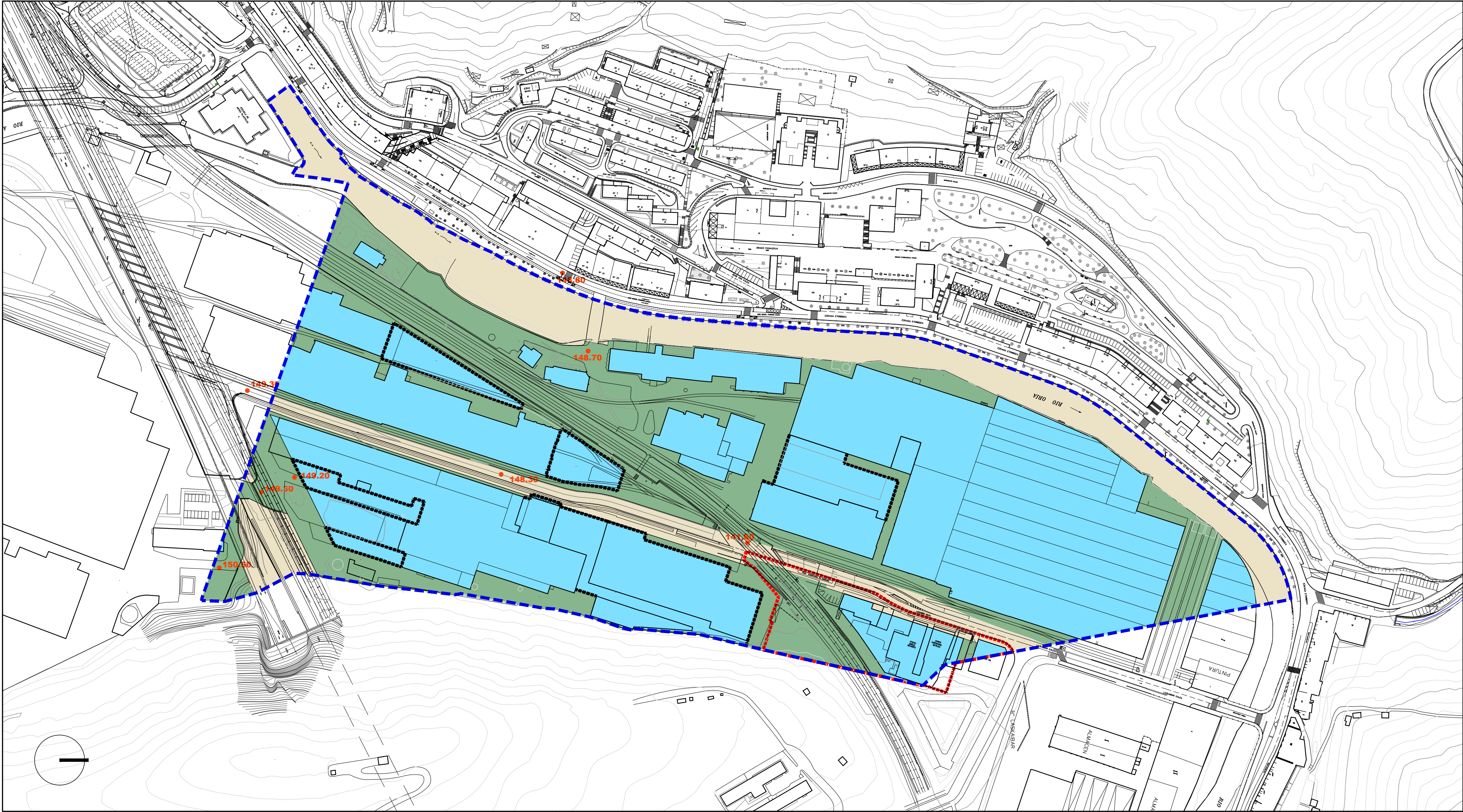
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A6** **4a** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **4a** Hoja Gráfica
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK BEHIN BETIKOA
CALIFICACION PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO 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

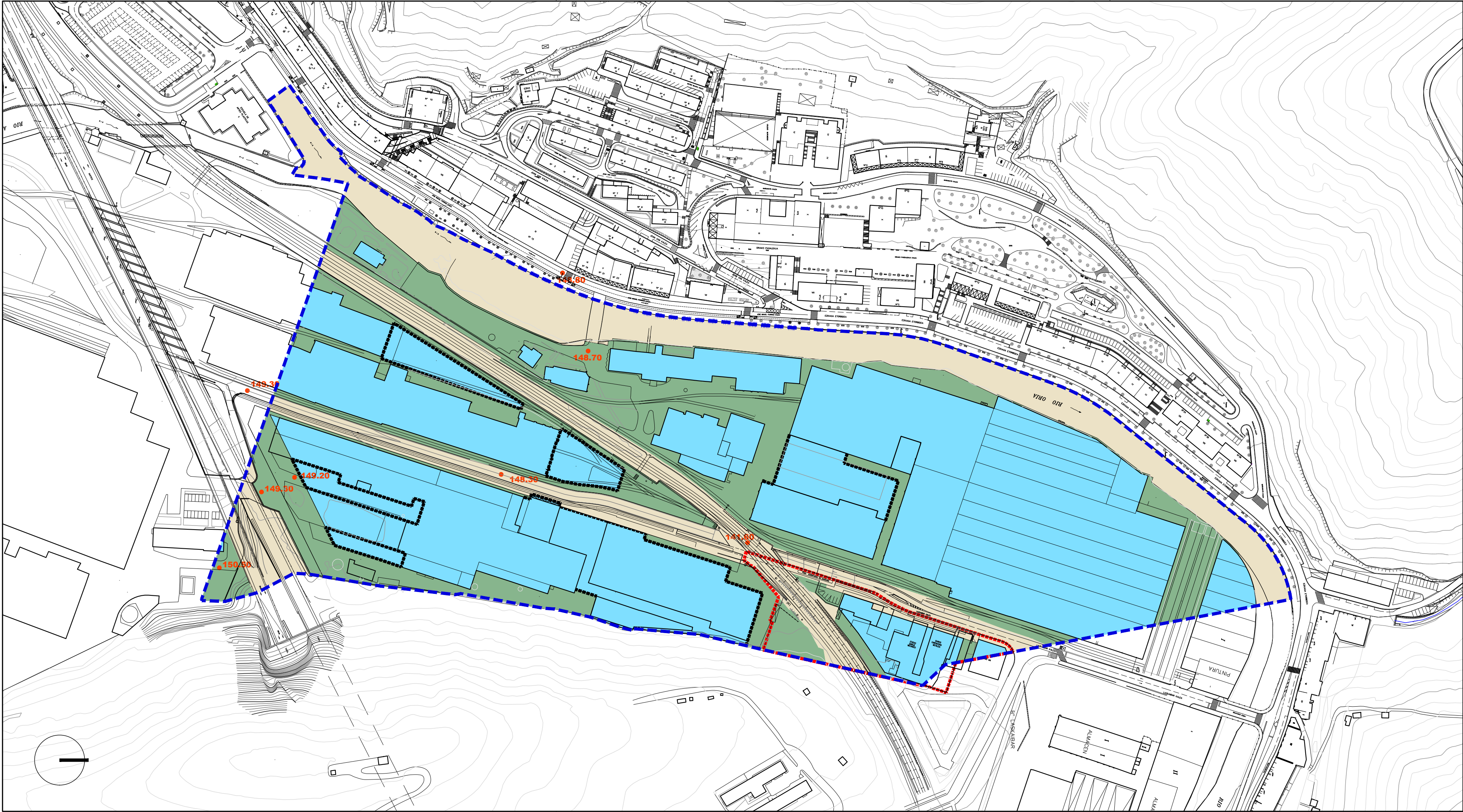
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A6 **ÁREA URBANÍSTICA 4b**

Orri Grafikoa **4b** Hoja Gráfica
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
BEHIN BETIKOA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 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 Txikiako Bizitegirako (4B)	Residencial de Bajo Desarrollo (R4)
Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1,E)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Mehainen artean (2,E)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3,E)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4,E)	Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)
Atxikitako Partzela Ez eraikigarria	Parcela adscrita No edificable
Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua	Suelo de Uso y Dominio Público
Ekipamendu Kolektibo Pribatuak Eraikina	Edificio de Equipamiento Colectivo Privado
Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO 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

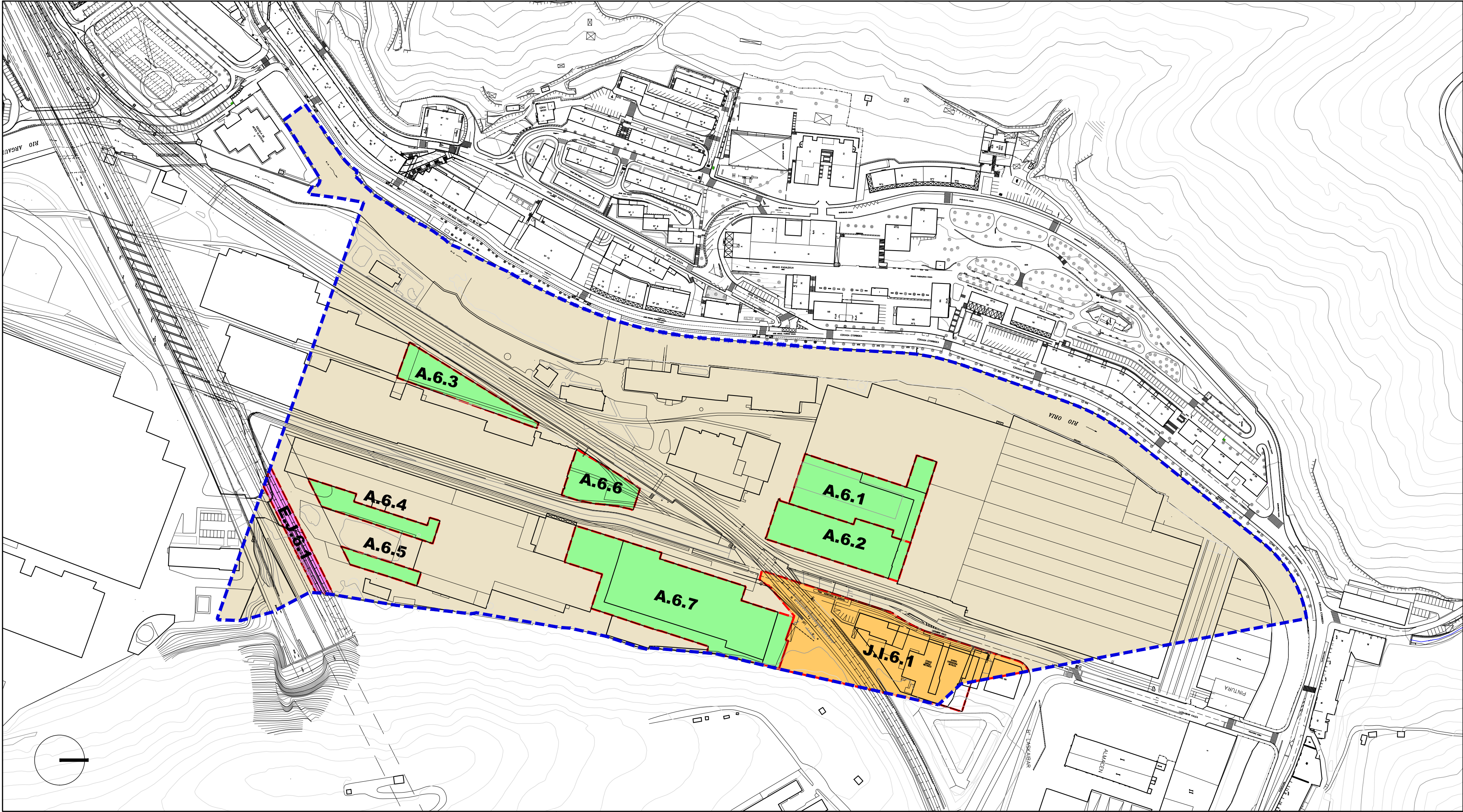
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A6 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 4c **Hoja Gráfica**
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
IRAGANKORRA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS. TRANSITORIA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

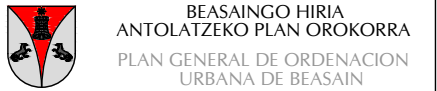
SABAI 



Jarduketa Isolatua (A.1.1.)		Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratua (J.I.1.1.)		Actuaciones Integradas (J.I.1.1.)
Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1)		Actuaciones de Dotación (Z.1.1)
Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1)		Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1)

Jarduketaren Izendapena	Z.1.8	Denominación de la Actuación
Jarduketaren Mugaketa		Límite de la Actuación
Finkatutako Hirir- Lurzoraren Gainerakoa		Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN
MUGAKETA



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

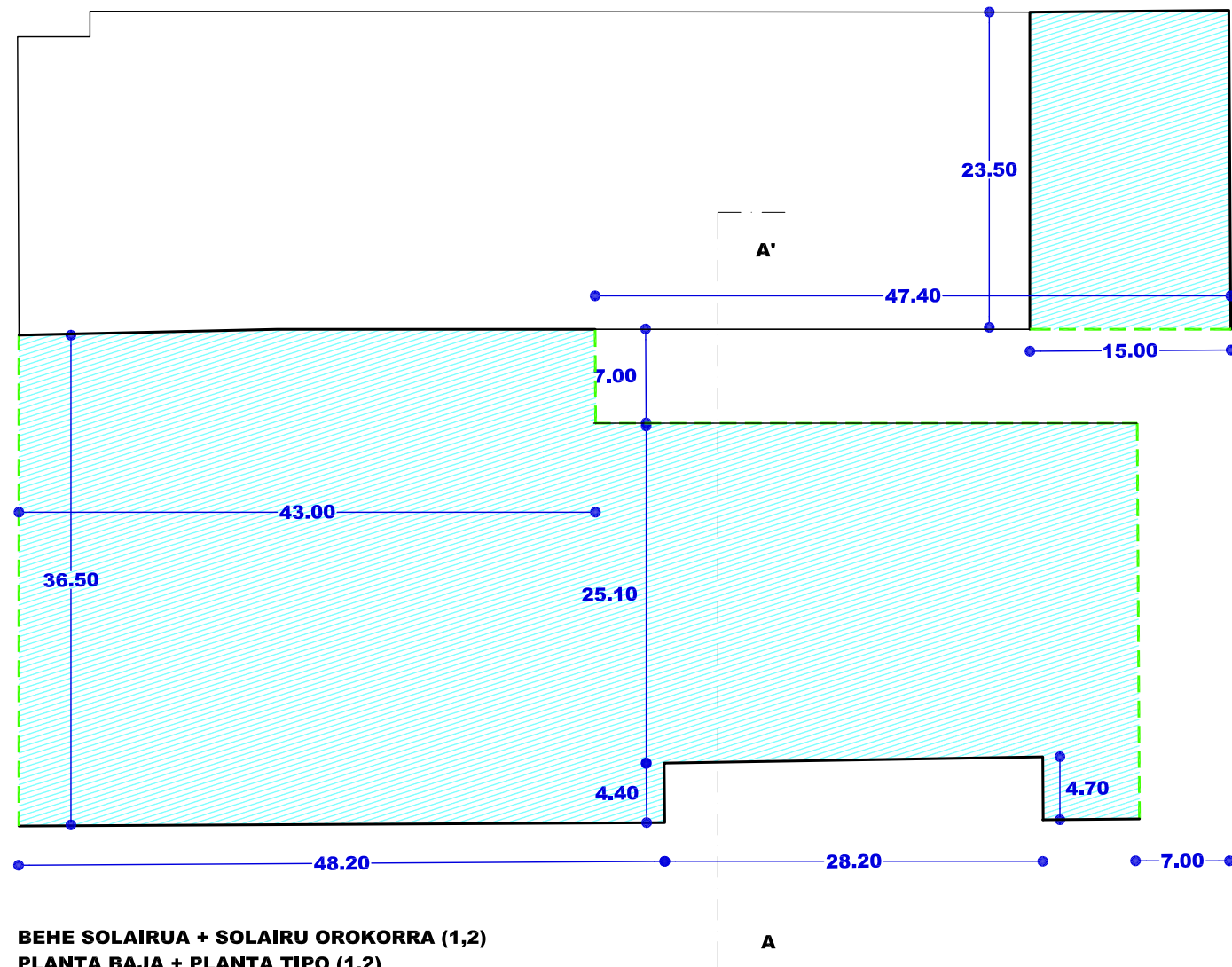
HIRIGINTZA AREA **A6** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

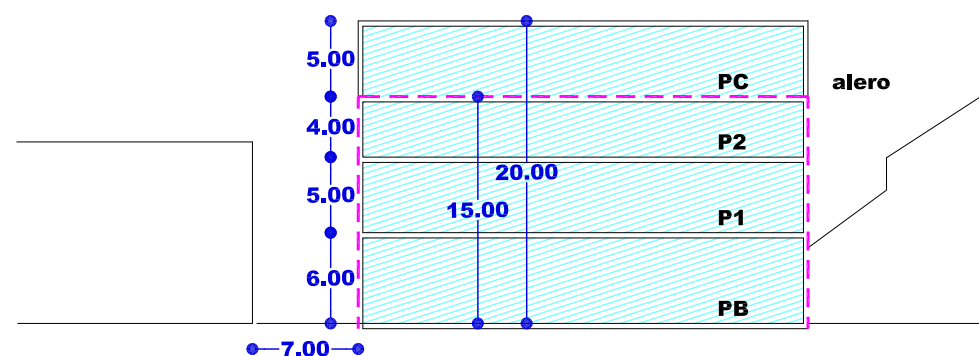
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



BEHE SOLAIRUA + SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA BAJA + PLANTA TIPO (1,2)
(A.6.1)

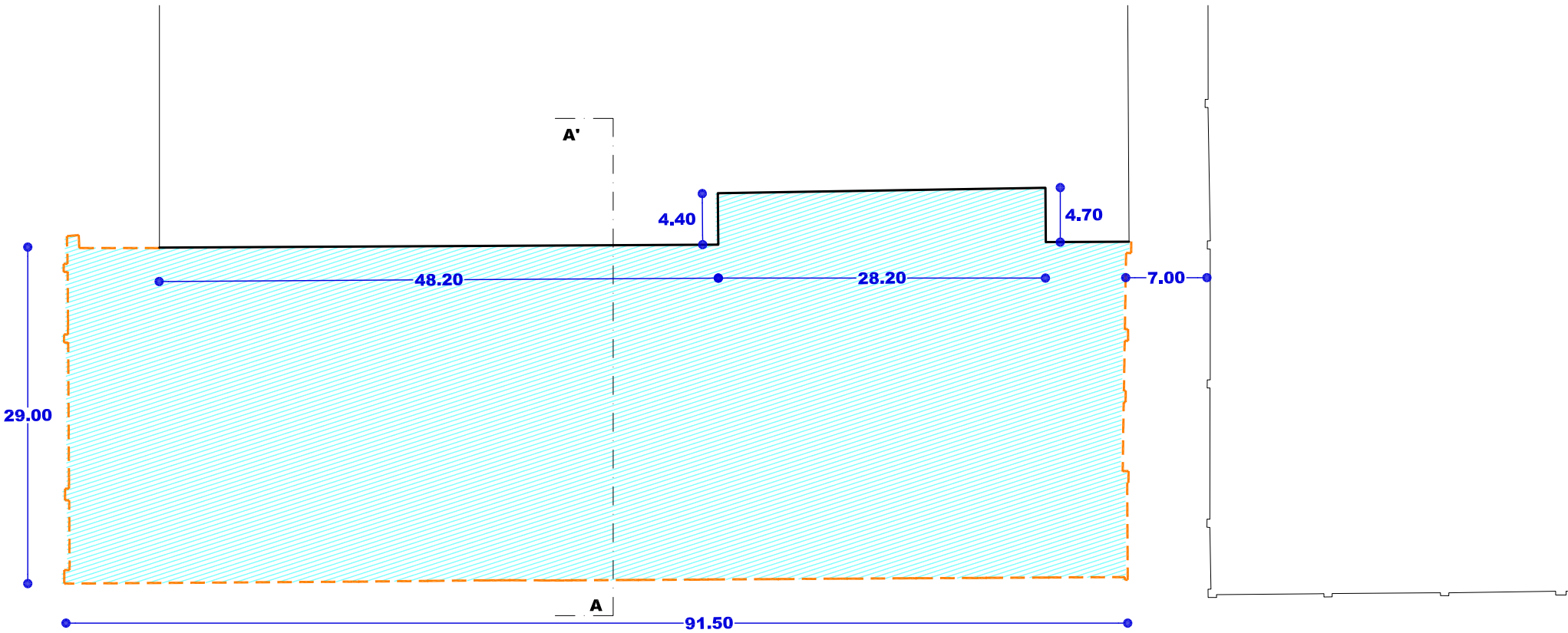


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

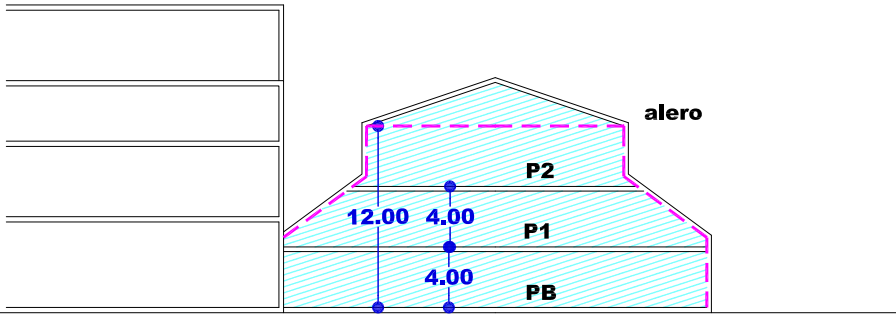
SP 1.1. PARTZELAREN AZALERA: 4.471 m2(s)
A.6.1.REN AZALERA: 3.550 m2(s)
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.1.): 3.013 m2(t)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.1.): 1.439 m2(t)
GUZTIRA (A.6.1.): 4.452 m2(t)
FINKATUA SP 1.1.EAN : 1.778 m2(t)
BERRIA SP 1.1. : 6.230 m2(t)

SUPERFICIE PARCELA SP 1.1.
SUPERFICIE A.6.1.
EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.1.)
EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.1.)
TOTAL A.6.1.
CONSOLIDADO EN SP 1.1.
NUEVA SP 1.1

- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria Edificable sobrerasante
- Sestrazpiko eraikigarria Edificable bajarasante
- Erabiltzeko pasatzeko eta 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



BEHE SOLAIRUA + SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA BAJA + PLANTA TIPO (1,2)
(A.6.2)

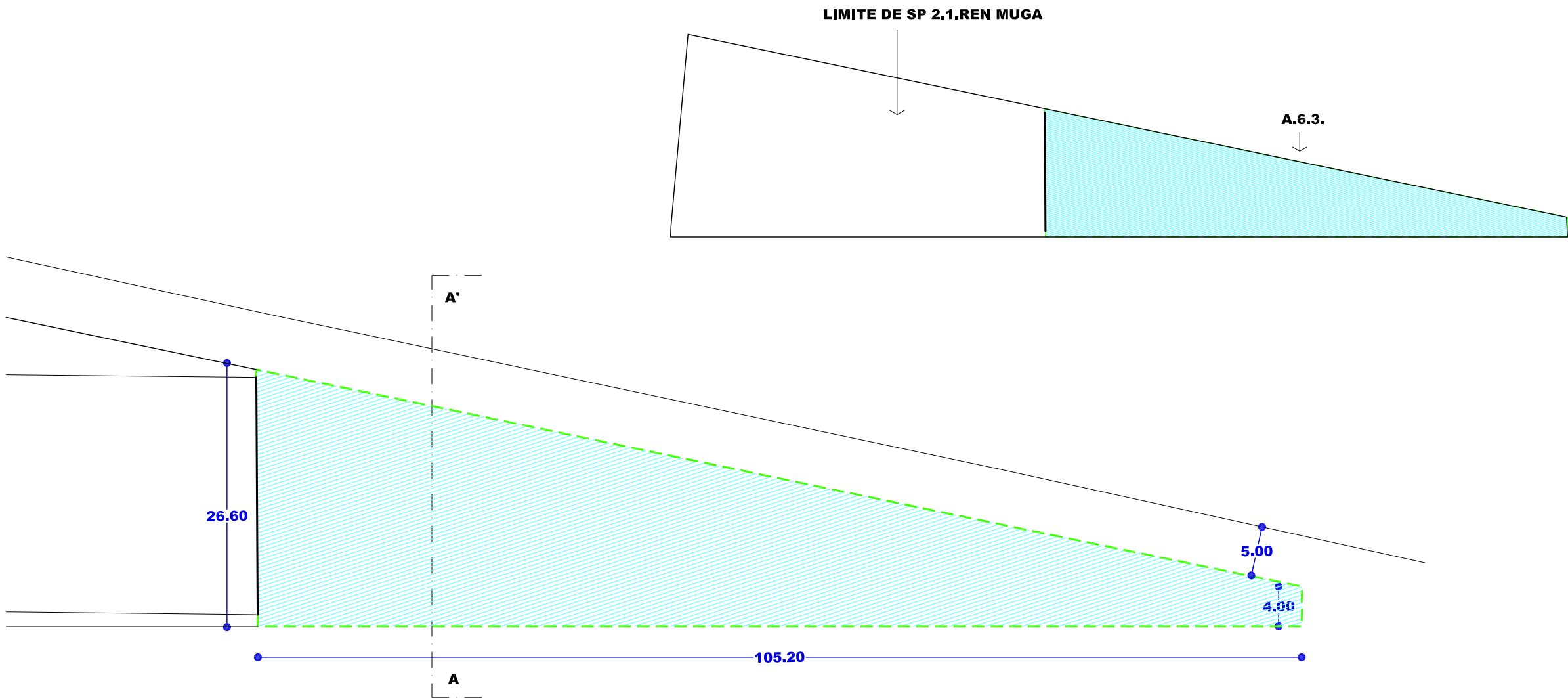


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

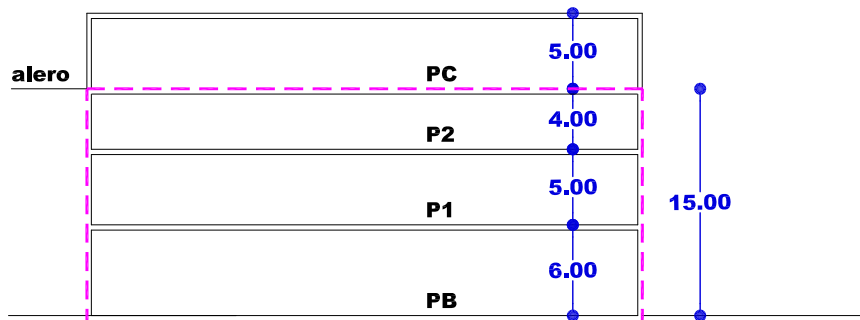
SP 1.2. PARTZELAREN AZALERA: 2.770 m2(s)
A.6.2.REN AZALERA: 2.975 m2(s)
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.2.): 2.770 m2(t)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.2.): 2.101 m2(t)
GUZTIRA (A.6.2.) : 4.871 m2(t)

SUPERFICIE PARCELA SP 1.2.
SUPERFICIE A.6.2.
EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.2.)
EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.2.)
TOTAL A.6.2.

- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria Edificable sobrerasante
- Sestrazpiko eraikigarria Edificable bajarasante
- Erabiltzeko pasatzeko eta 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



BEHE SOLAIRUA + SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA BAJA + PLANTA TIPO (1,2)
(A.6.3)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

SP 2.1. PARTZELAREN AZALERA: 4.038 m2(s)
A.6.3.REN AZALERA: 1.619 m2(s)
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.3.): 1.568 m2(t)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.3.): 1.279 m2(t)
GUZTIRA (A.6.3.) : 2.847 m2(t)
FINKATUA SP 2.1.EAN : 1.653 m2(t)
BERRIA SP 2.1. : 4.500 m2(t)

SUPERFICIE PARCELA SP 2.1.
SUPERFICIE A.6.3.
EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.3.)
EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.3.)
TOTAL A.6.3.
CONSOLIDADO EN SP 2.1.
NUEVA SP 2.1

- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria Edificable sobrerasante
- Sestrazpiko eraikigarria Edificable bajo rasante
- Erabiltzeko pasatzeko eta abarreko zortasunak Servidumbres de uso, paso, etc.
- Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua Punto de medición de la altura sobrerasante
- Sotoen sorbidearen puntua Punto de acceso a sótanos



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

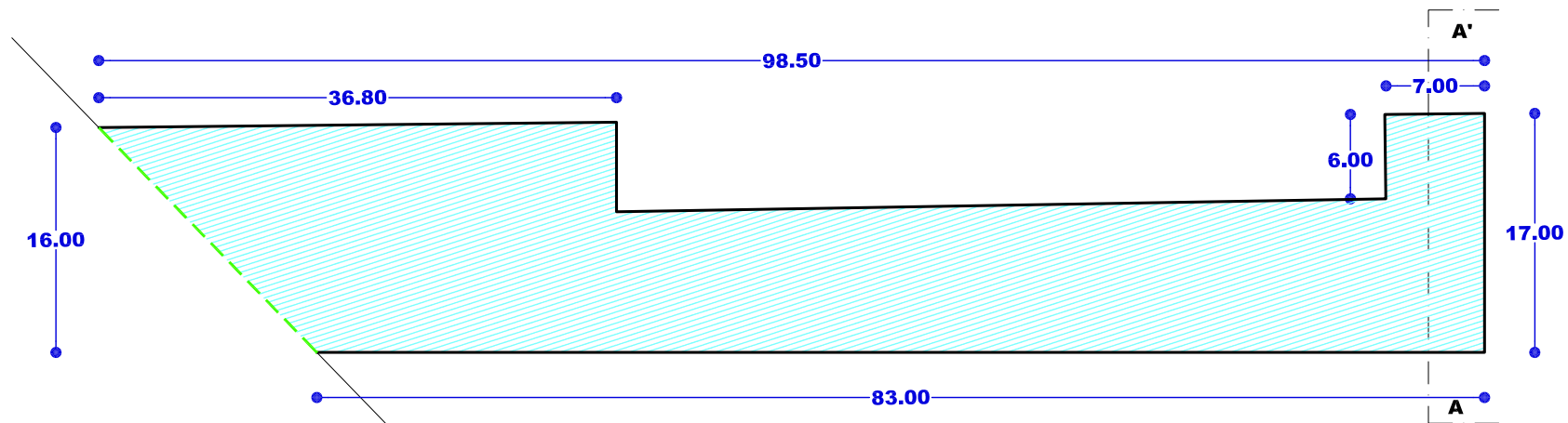
HIRIGINTZA AREA **A6** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **6c** Hoja Gráfica

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

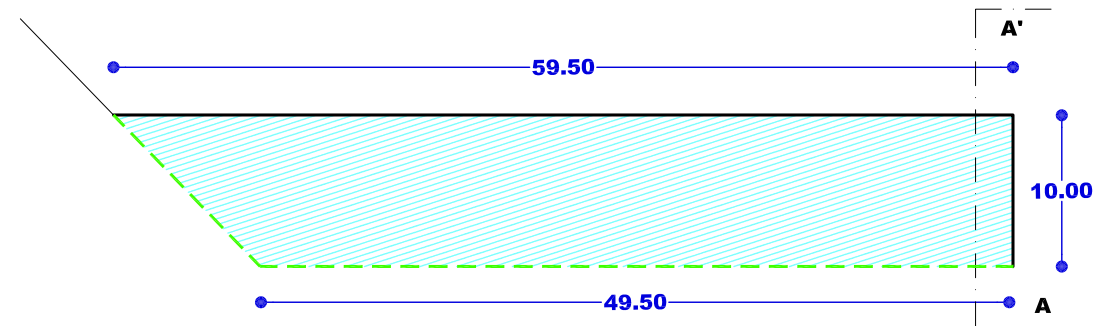
ESKALA 1/500 ESCALA

SABAI



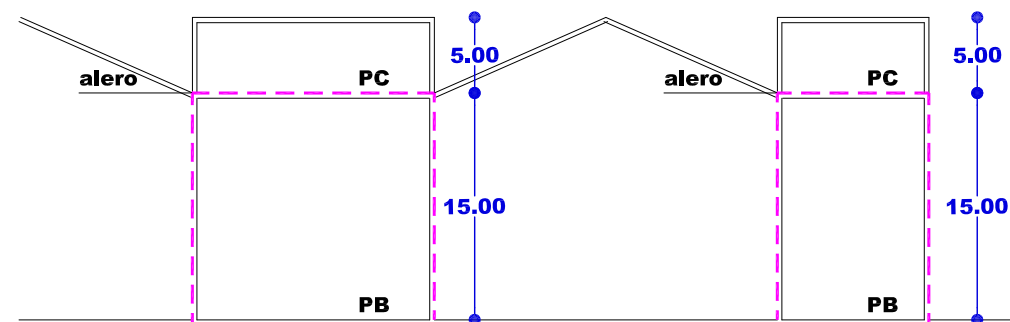
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(A.6.4)

SP 3.2. PARTZELAREN AZALERA:	1.176 m2(s)	SUPERFICIE PARCELA SP 3.2.
A.6.4.REN AZALERA:	1.176 m2(s)	SUPERFICIE A.6.4.
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.4.):	1.176 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.4.)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.4.):	0 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.4.)
GUZTIRA (A.6.4.) :	1.176 m2(t)	TOTAL A.6.4.



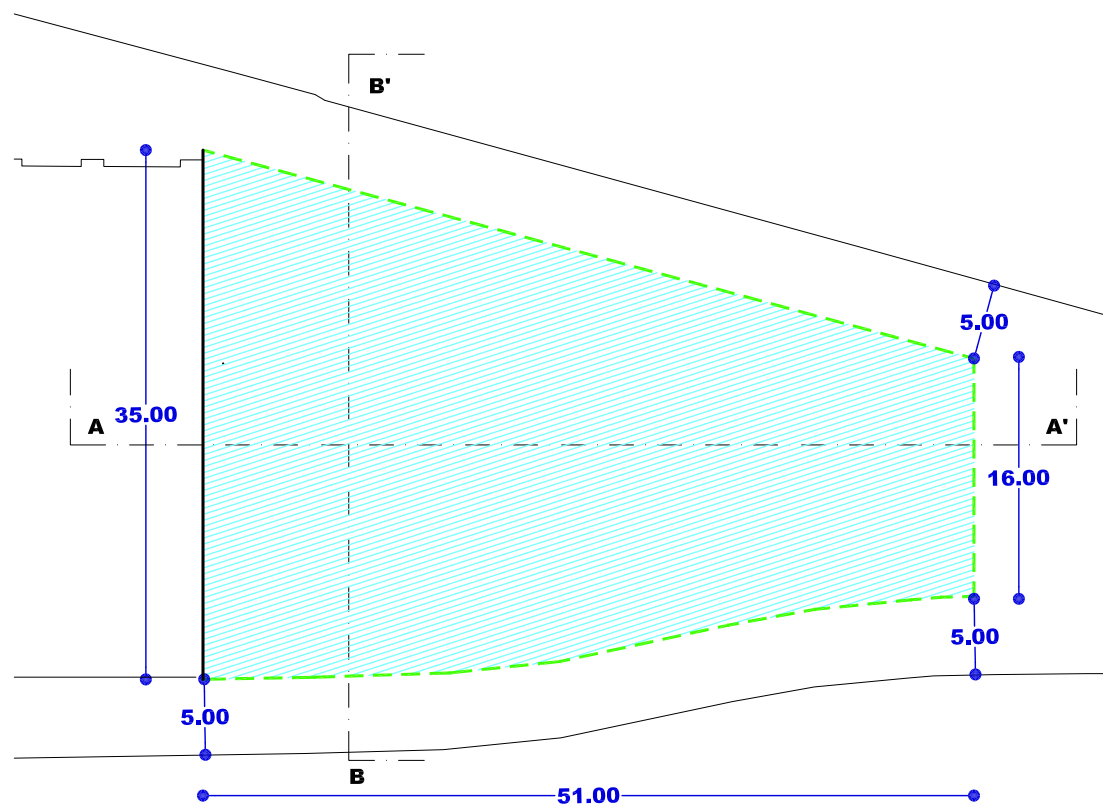
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(A.6.5)

SP 3.3. PARTZELAREN AZALERA:	550 m2(s)	SUPERFICIE PARCELA SP 3.3.
A.6.5.REN AZALERA:	550 m2(s)	SUPERFICIE A.6.5.
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.5.):	550 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.5.)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.5.):	0 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.5.)
GUZTIRA (A.6.5.) :	550 m2(t)	TOTAL A.6.5.



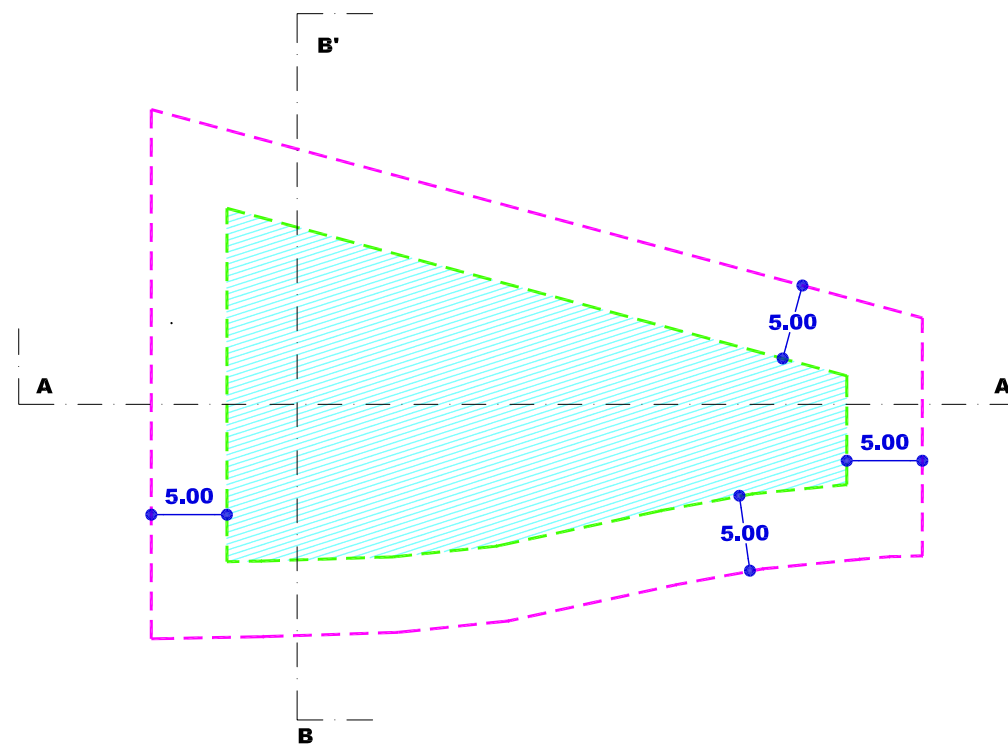
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehienezko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
- Sestragaineko eraikigarria — Edificable sobrerassante
- Sestrazpiko eraikigarria — Edificable bajarassante
- Erabiltzeko pasatzeko eta abarreko zortasunak — Servidumbres de uso, paso, etc.
- Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua — Punto de medición de la altura sobrerassante
- Sotoen sarbidearen puntua — Punto de acceso a sótanos

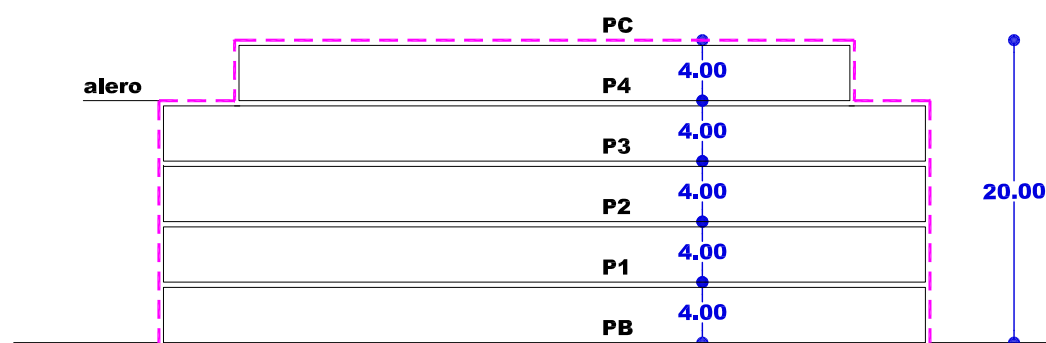


BEHE SOLAIRUA + SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA BAJA + PLANTA TIPO (1,2,3)
(A.6.6)

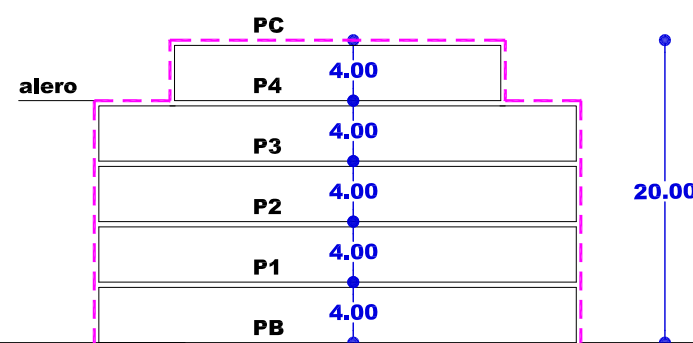
SP 2.2. PARTZELAREN AZALERA:	1.335 m2(s)	SUPERFICIE PARCELA SP 2.2.
A.6.6.REN AZALERA:	1.335 m2(s)	SUPERFICIE A.6.6.
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.6.):	1.335 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.6.)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.6.):	2.465 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.6.)
GUZTIRA (A.6.6.) :	3.800 m2(t)	TOTAL A.6.6.



AZKEN SOLAIRUA (4)
ULTIMA PLANTA (4)

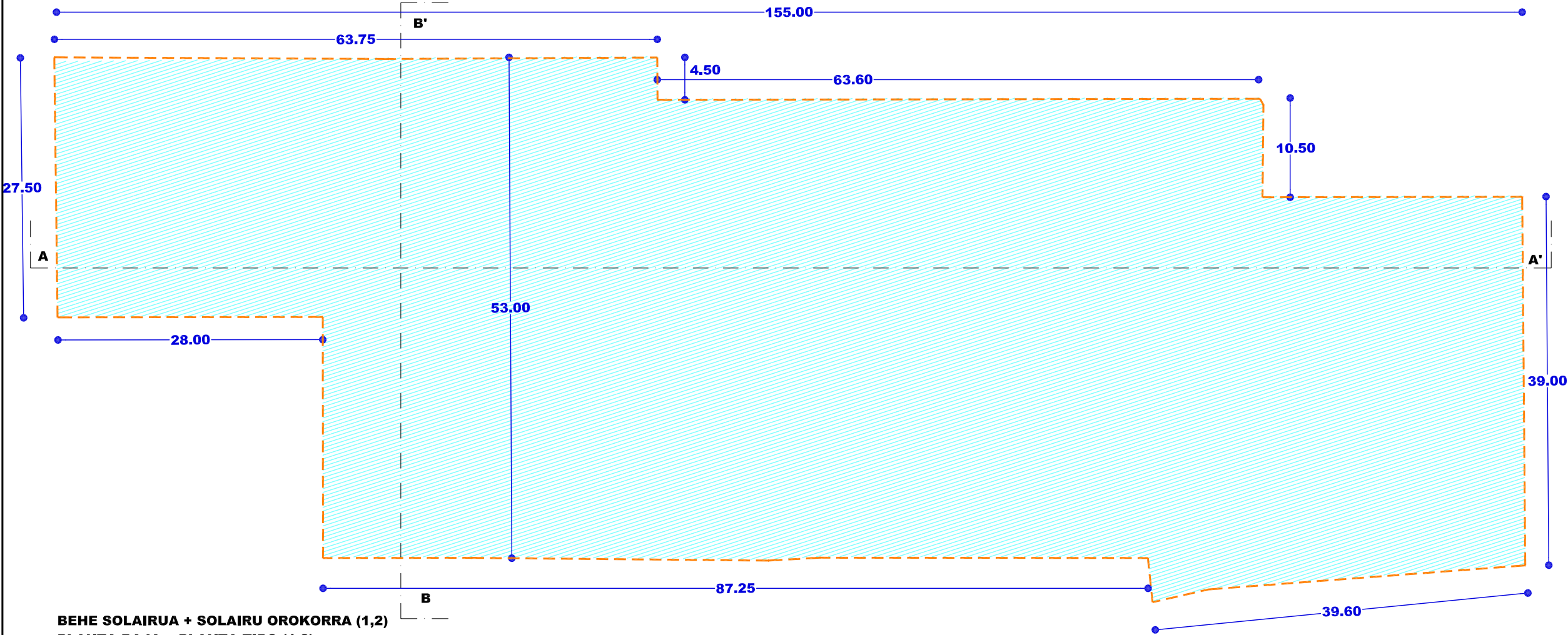


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

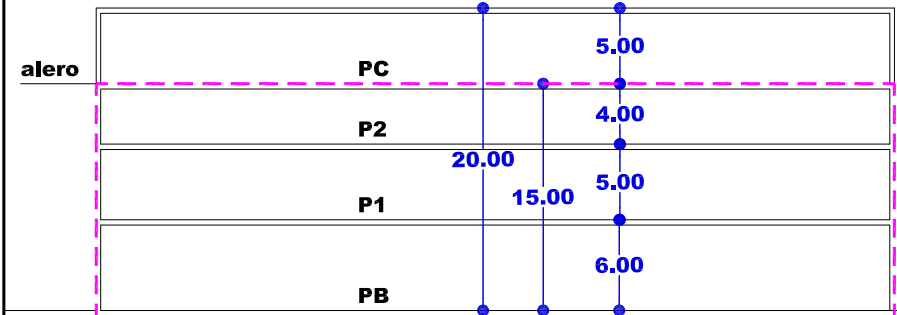
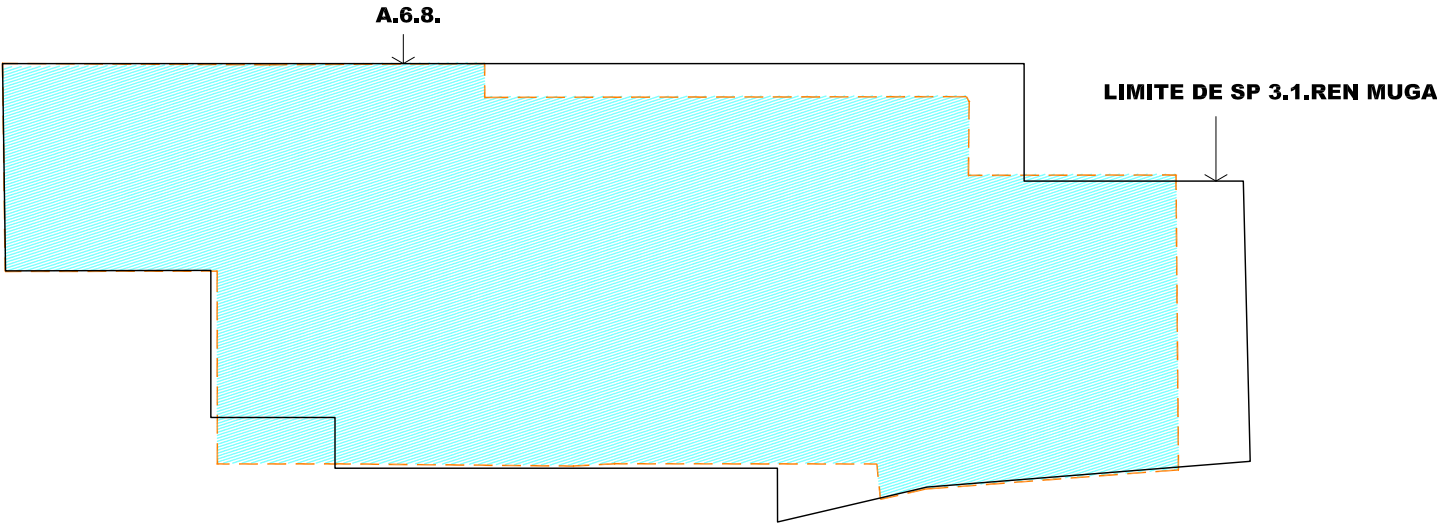


SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'

Nahitaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Gehieneko lerrokadura	Alineación máxima
Sestra gainetik	Sobre rasante
Gehieneko lerrokadura	Alineación máxima
Sestra azpitik	Bajo rasante
Partzelaren muga	Límite de parcela
Gehieneko hegala	Vuelo máximo
Mehelina	Medianera
Sestragaineko eraikigarria	Edificable sobrerassante
Sestrazpiko eraikigarria	Edificable bajarassante
Erabiltzeko pasatzeko eta abarreko zortasunak	Servidumbres de uso, paso, etc.
Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua	Punto de medición de la altura sobrerassante
Sotoen sarbidearen puntua	Punto de acceso a sótanos



BEHE SOLAIRUA + SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA BAJA + PLANTA TIPO (1,2)
(A.6.8)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

SP 3.1. PARTZELAREN AZALERA: 7.750 m2(s)
A.6.7.REN AZALERA: 7.357 m2(s)
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.7.): 6.892 m2(t)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.7.): 2.774 m2(t)
GUZTIRA (A.6.7 : 9.666 m2(t)
FINKATUA SP 3.1.EAN : 6.585 m2(t)
BERRIA SP 3.1. : 3.081 m2(t)

SUPERFICIE PARCELA SP 3.1.
SUPERFICIE A.6.7.
EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.7.)
EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.7.)
TOTAL A.6.7.
CONSOLIDADO EN SP 3.1.
NUEVA SP 3.1.

- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria Edificable sobrerasante
- Sestrazpiko eraikigarria Edificable bajo rasante
- 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