



EREMUAREN IZENA: A25. IRIGOIEN Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A25. IRIGOIEN Hirigintza Area
Azalera guztira: 46.419 m ²	Superficie total: 46.419 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: A25 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. 2007ko AA.OOak baino lehenago garatu zen industria izaerako eremu bat da eta Eztanda ibaiaren eskuinaldeko ertzean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A25 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general tratándose de un ámbito de carácter industrial desarrollado con anterioridad a las NN.SS. de 2007 y situado en la margen derecha del río Eztanda.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A25 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A25 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa) Jarduera ekonomikoetarako gunea (2JE) Komunikaziorako bide-sarearen -SO-	2. Calificación global: (Hoja gráfica 2) 44.313 m ² Zona de actividades económicas (AE2) 2.106 m ² Sistema General de comunicación viaria
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoa).	3. Desarrollo y programación del suelo. 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).
4. Hirigintza eraikigarritasuna. <u>Sestra gainekoa:</u> 20.989 m ² (s)	4. Edificabilidad urbanística. <u>Sobre rasante:</u> 20.989 m ² (t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	20.989	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak				0		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0		20.989	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 3.180 m²(s)

Bajo rasante*: 3.180 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0		0	3.180	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		0		0	3.180	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da, sotoko bi solairuri dagokienera arte, garaje-erabilera (ibilgailuen aparkalekua) eta baimendutako jarduerak ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzati-eraikigarriaren azalera mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko 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, 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.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 46.419 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatu 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 consolidado:

Superficie: 46.419 m²

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Tokiko espazio libreak	9.112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	2.106	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	7.563	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	2.559	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	4.090	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE mehelinen artean (2JE)	20.989	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE entre medianeras (AE2)
Guztira	46.419	Total		

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

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
Kontsolidatutako guztira 2JE Resto consolidado AE2	20.989	0	20.989	3.180	24.169
Guztira/ Total	20.989	0	20.989	3.180	24.169

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 haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Aparkaleku eta eranskinak	0,73		Anejos y aparcamiento
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68		Terciario, Comercial
Industrial	0,87		Industrial
Industriaren lursail librea	0,09		Parcela libre industrial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60		Equipamiento colectivo privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

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.

Ez da, aldez aurretik, eremu horretarako inolako neurri zehatzik planteatzen, ez baita haren gaineko garapen-jarduerarik proposatzen.

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la de 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.

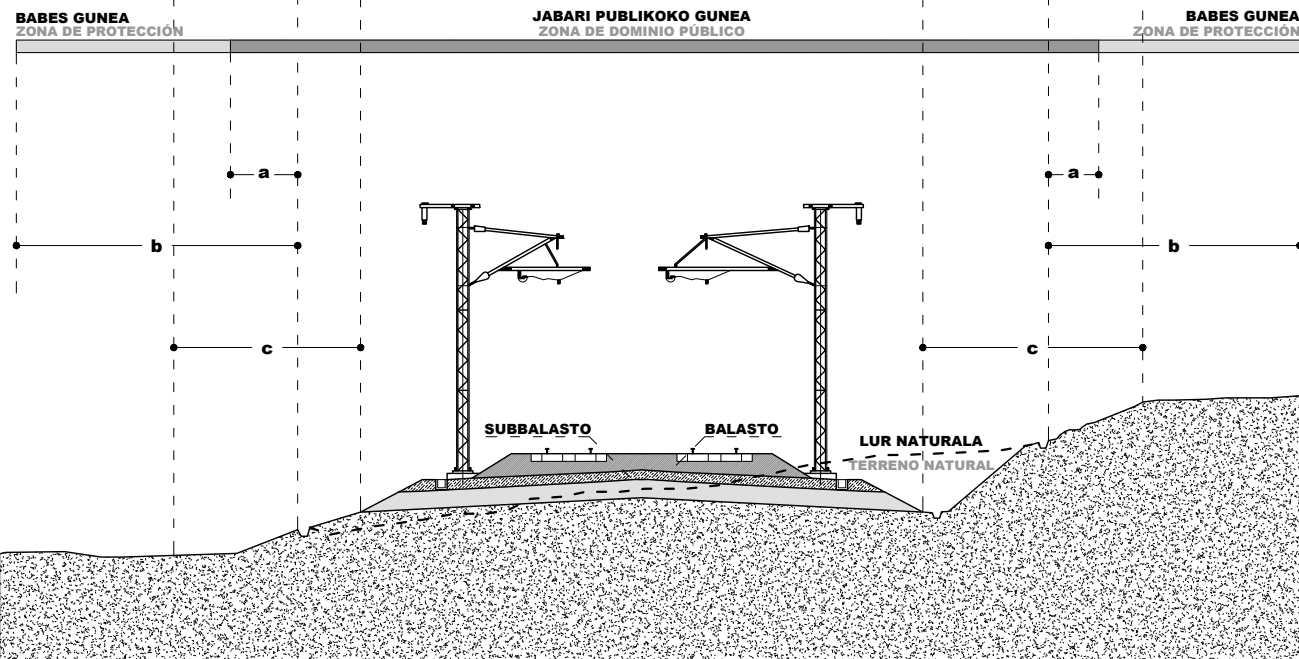
7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

No se plantean, a priori, ningún tipo de medidas para este ámbito al no presentarse actuaciones.

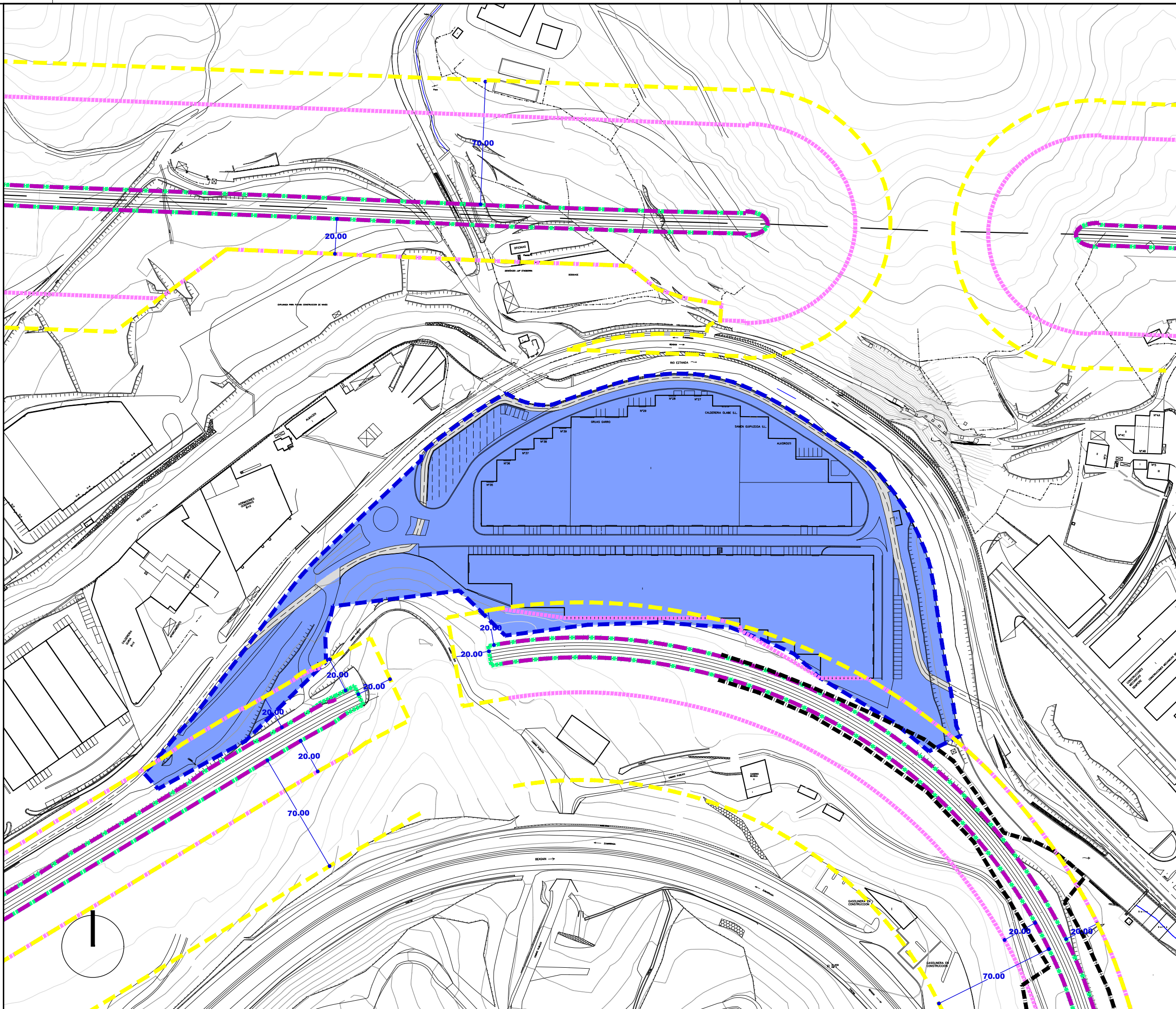
IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Areak daudenak: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0	1. Número de viviendas. Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones: 0 Viviendas nuevas propuestas: 0 Total de viviendas en el Área: 0
2. JJ.EE.-rako eraikineke bete dutena. $\frac{20.989 \times 100}{44.313} = 47,37\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{20.989}{44.313} = 0,47m^2(t)/m^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 233 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 0 Soto edo beste solairuetan daudenak: 106 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 0 Aparkaleku guztira: 339 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{339 \times 100}{20.989} = 1,61 \text{ pz./100 m}^2.$	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público: 233 Existentes en parcelas privadas: 0 Existentes en sótanos u otras plantas: 106 Aparcamientos a sustituir en actuaciones: 0 Nuevos aparcamientos propuestos: 0 Total de aparcamientos: 339 Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libre eta oinezkoentzako guneen azalera, espalioen azalera izan ezik, 9.112 m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{9.112}{46.419} = 19,63\%$	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 9.112 m ² , resultando un estándar del:
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.

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

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



- a OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizable: 8 metro
5 metro
- b OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizable: 70 metro
20 metro
- c OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN / Suelo urbano:
EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la CAPV: 50 metro
20 metro
8 metro



- ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL
- Alde zaharreko
etxebizitzarako
lurzorua (E-1)
- Etzadi blokeko
etxebizitzarako
lurzorua (E-2)
- Bloke lineal/isolatu
etxebizitzarako
lurzorua (E-3)
- Trinkotasun baxiko
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 EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Lur zati isolatuko
jarduera ekonomiko
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-1)
- Banaketa horren
arteko jarduera
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-2)
- Jarduera
ekonomikoentzako
lurzorua askotariko
zerbitzuak (J.E-3)
- Jarduera ekonomiko
lurzorua azalera
handiko merkatalgunea
(J.E-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 libreen
sistema orokorra
(E.L.S.O.)
- Bidesarearen sistema
orokorra
(B.S.O.)
- Trenbide sarearen
sistema orokorra
(T.S.O.)
- Ibai biltzen 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 vial
(S.G.R.V.)
- Sistema general de
red ferroviaria
(S.G.R.F.)
- Sistema general
cauce fluvial
(S.G.F.L.)

EREMUAREN
MUGAKETA



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

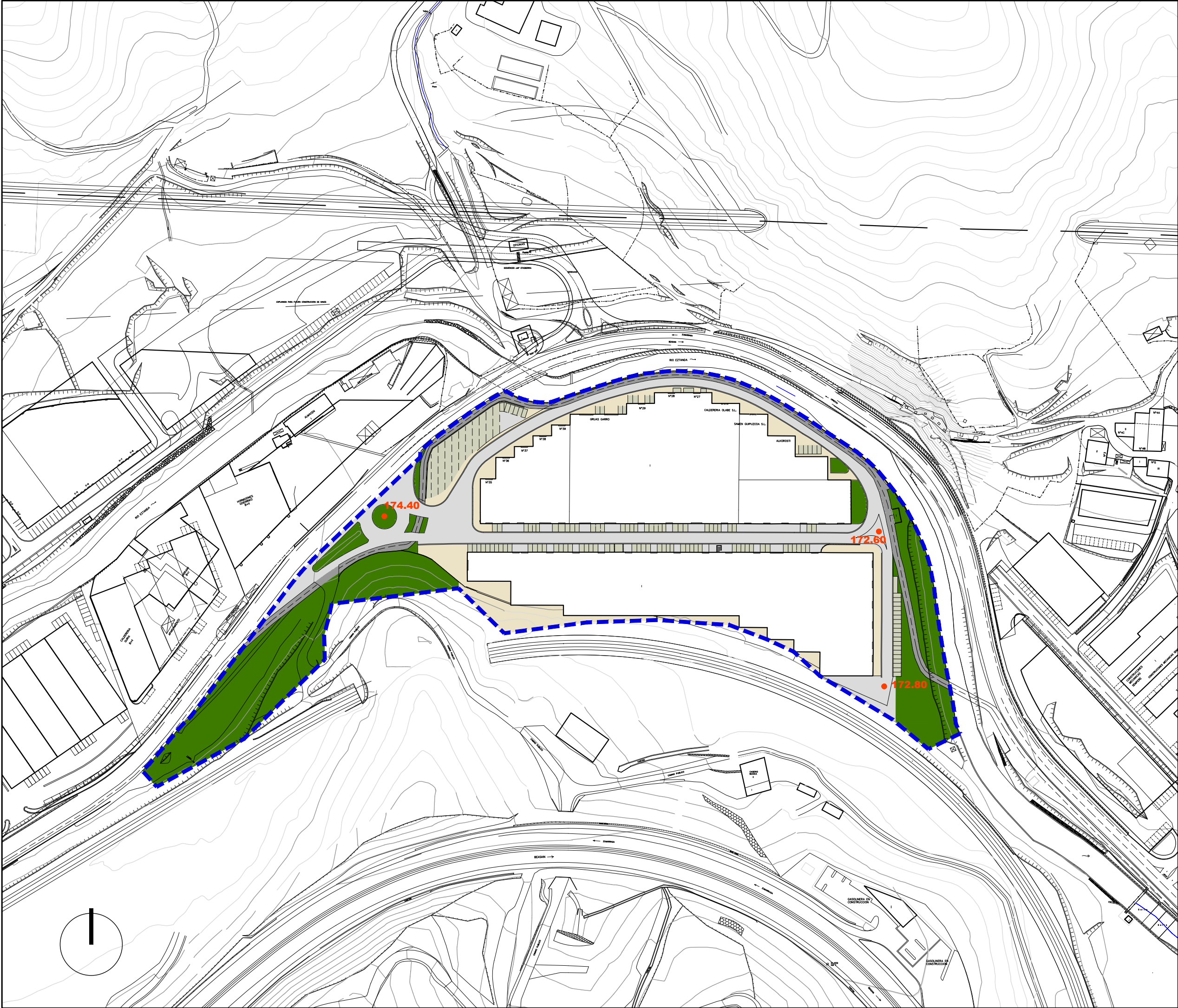
HIRIGINTZA AREA **A25** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilquen Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Viaria Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estaldian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROL ARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKO

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

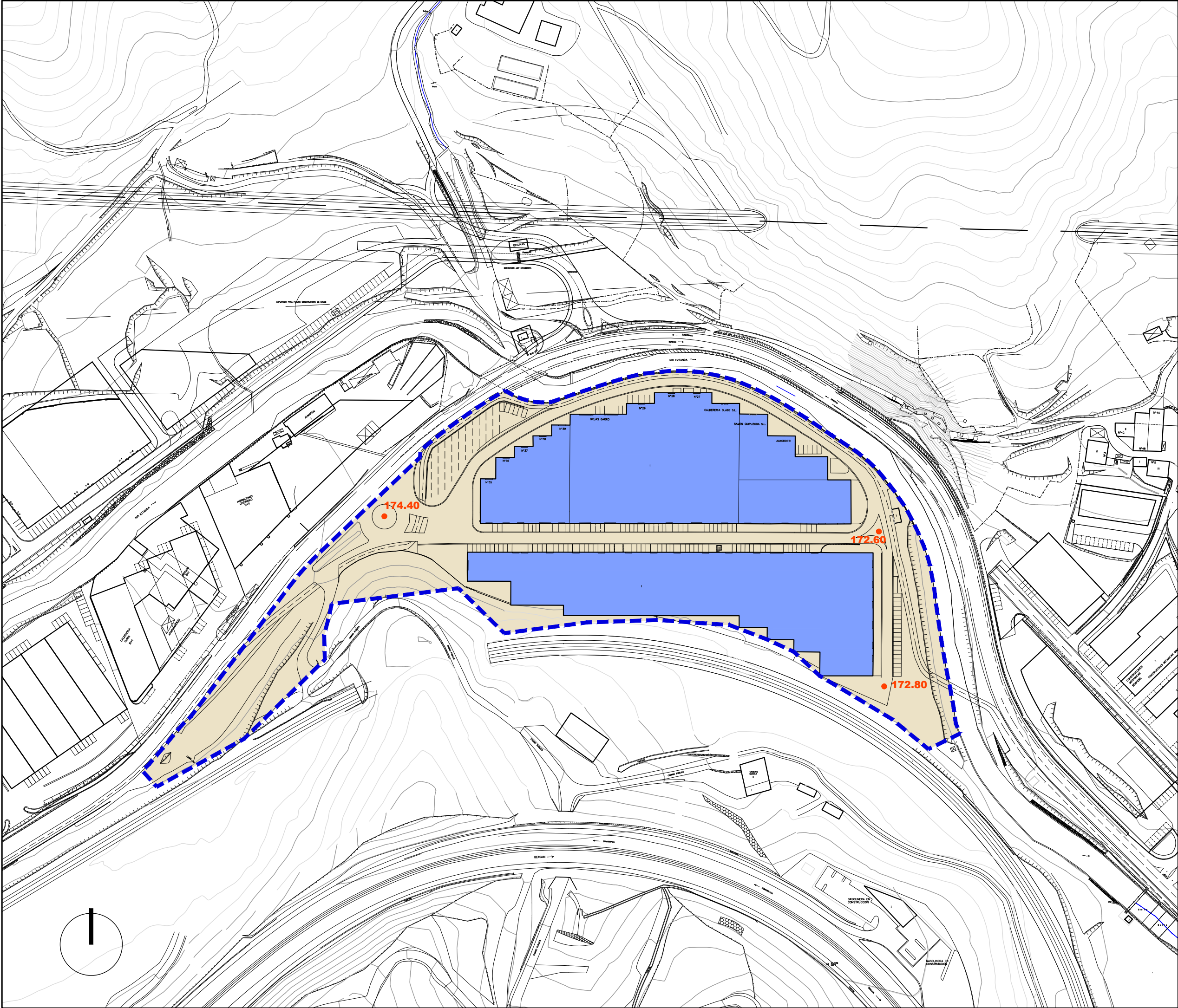
HIRIGINTZA AREA A25 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

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 Txikiko Bizitegirako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu 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

A25

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

4

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

PARCELAS PRIVADAS

CALIFICACION PORMENORIZADA.

PARCELAS PRIVADAS

ESKALA

1/2000

ESCALA

SABAI



EREMUAREN IZENA: A26. SALBATORE II Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A26. SALBATORE II
Azalera guztira: 56.626 m ²	Superficie total: 56.626 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: A1 H.A. oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Eztanda ibaia eta GI-2632 errepidearen artean kokatzen den eremu bat da, batez ere industrial.	Correspondencia y descripción: El A.U. A1 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito situado entre el río Eztanda y la carretera GI-2632 de carácter marcadamente industrial.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Finkatutako aprobetxamenduak betetzea. - Antolamenduz kanpokotzat proposatutako eraikin guztiak botatzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak oraingo eraikinak mantentzera eta birgaitzera bideratuak daudenez, A26 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik . HAPO honetako araudi espezifikoan ezarritakoa bete beharko du uholde-arriskugarritasuneko arazoak dituzten eremuei dagokienez, bai eta EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean eta Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan (2015-2021) ezarritako zehaztapenak ere. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-26) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko. 3. Helburuak: - Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerroakaduraraino eta profiletaraino. - Eremuan dagoen jatetxea handitzea ahalbideratu.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Colmatación de los aprovechamientos establecidos. - Derribo de todos los edificios propuestos fuera de ordenación. 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 A26 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021). Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-26) 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. - Posibilitar la ampliación del restaurante existente en el ámbito.



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)

Jarduera ekonomikoetarako gunea (2JE)	45.298 m ²	Zona de actividades económicas (AE2)
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-	2.513 m ²	Sistema General de comunicación viaria
Ibai ibilguak (SO)	8.815 m ²	Cauces fluviales (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduerak eremuak hartzen dira kontuan.

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

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

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 45.593 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: 45.593 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	826	15.326	405	Previamente
Proposatutako jarduerak			851	28.185		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	1.677	43.511	405	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 7.939 m²(s)

Bajo rasante*: 7.939 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	413	800	347	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					6.379	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	413	800	6.726	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (s)-				
		Etxebizitza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
A.26.1	Finkatua	0				Consolidada
Salbatore	Proposatutako berria	0	851	0	197	Nueva propuesta
Auzoa, 4W	Jardueran antolatutakoa	0	851	0	197	Ordenado en actuación
Z.26.2	Finkatua	0		3.529	407	Consolidada
Salbatore	Proposatutako berria	0		4.385	1.757	Nueva propuesta
Auzoa, 2	Jardueran antolatutakoa	0		7.914	2.164	Ordenado en actuación
A.26.3	Finkatua	0		9.084	344	Consolidada
Gudugarreta	Proposatutako berria	0		16.160	2.253	Nueva propuesta
Auzoa, 16	Jardueran antolatutakoa	0		25.244	2.597	Ordenado en actuación
Z.26.4	Finkatua	0		1.589	0	Consolidada
Gudugarreta	Proposatutako berria	0		7.640	2.172	Nueva propuesta
Auzoa, 15W	Jardueran antolatutakoa	0		9.229	2.172	Ordenado en actuación
		Vivienda	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

		ERABILPENAK -m ² (s)-				
		Etxebizitza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
	Finkatua	0	0	14.202	751	Consolidada
	Proposatutako berria	0	851	28.185	6.379	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	0	851	42.387	7.130	Ordenado en actuación
		Vivienda	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketan isolatueta.

A.26.1 eta A.26.3 jarduketak izan ezik, jarduketa isolatu bakoitzaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerekin eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute.

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da, sotoko bi solairuri dagokienera arte, garaje-erabilera (ibilgailuen aparkalekua) eta baimendutako jarduerak ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzati-eraikigarriaren azalera mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

Salvo en las actuaciones A.26.1 y A.26.3., la edificabilidad urbanística sobre rasante de cada una de las actuaciones aisladas queda limitada según los usos y actual superficie construida de cada edificio.

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.26.2. (Salbatore Auzoa, 2)

Z.26.4. (Gudugarreta Auzoa 15W)

Azalera: 15.737 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 40.889 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.26.2. (Salbatore Auzoa, 2)

Z.26.4. (Gudugarreta Auzoa 15W)

Superficie: 15.737 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 40.889 m²

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Tokiko espazio libreak	648	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	8.815	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	2.240	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.243	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	909	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	436	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE mehelinen artean (2JE)	21.513	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE entre medianeras (AE2)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	629	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	19.193	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	56.626	Total		

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
3JE / AE3 A.26.1	197	654	851	197	1.048
2EJ / AE2 Z.26.2.	4.259	2.915	7.174	2.904	10.078
2EJ / AE2 A.26.3.	11.518	14.070	25.588	2.253	27.841
2EJ / AE2 Z.26.4.	3.759	5.470	9.229	2.172	11.401
Kontsolidatutako guztira 2EJ, 3EJ Resto consolidado AE2, AE3	2.338	413	2.751	413	3.164
Guztira/ Total	22.071	23.522	45.593	7.939	53.532

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

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

Gehieneko profilak:

- A.26.1.: PS+SS+PB+II+BC
- Z.26.2.: PS+ PB+EP
- A.26.3.: PS+SS+PB+EP
- Z.26.4.: PS+SS+PB+EP

Hegal horizontalerainoko altuera:

- A.26.1.: 12 m.
- Z.26.2.; A.26.3.; Z.26.4: 10 m.

Eraikinen gehieneko altuera:

- A.26.1.: 14m.
- Z.26.2.; A.26.3.; Z.26.4: 12 m.

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerrako 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.

Erabilerraren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Aparkaleku eta eranskinak	0,73		Anejos y aparcamiento
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68		Terciario, Comercial
Industrial	0,87		Industrial
Industriaren lursail libre	0,09		Parcela libre industrial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60		Equipamiento colectivo privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketak hauek:

- Z.26.2. (Salbatorea Auzoa, 2)
- Z.26.4. (Gudugarreta Auzoa, 15W)

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

4.

Perfiles maximos:

- A.26.1.: PS+SS+PB+II+BC
- Z.26.2.: PS+ PB+EP
- A.26.3.: PS+SS+PB+EP
- Z.26.4.: PS+SS+PB+EP

Altura al alero horizontal:

- A.26.1.: 12 m.
- Z.26.2.; A.26.3.; Z.26.4: 10 m.

Altura máxima de la edificación:

- A.26.1.: 14 m.
- Z.26.2.; A.26.3.; Z.26.4: 12 m.

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

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

Sin perjuicio de su posterior corrección por los instrumentos de distribución de beneficios y cargas que, en su caso se redacten, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de los usos urbanísticos.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

- 6.635
- 9.102

Tienen la consideración de actuaciones de dotación, sujetas a la de 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

mugatu dira eta horietarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasuna handitzeko ordezkapen-jarduketak planteatzen dira.

Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintzako kudeaketa unitateak dira eta hitzarmen sistemaren bidez kudeatuko dira.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzelak dira. Banaketa horizontalari edo higiezin-konplexuari dagokionez, ondoriozko pabiloiek 500 m²-ko azalera izan beharko dute gutxienez eta 16 mko aurrealdea gutxienez.

- Egikaritze epea: 4 urte
- Ekimena: Pribatua

Honako jarduketa hauek:

A.26.1. (Salbatorea Auzoa, 4W)

A.26.3. (Gudugarreta Auzoa, 16)

Jarduketa isolatuen izaera hartzen dute, lurzorua jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzelak dira. Banaketa horizontalari edo higiezin-konplexuari dagokionez, ondoriozko pabiloiek 500 m²-ko azalera izan beharko dute gutxienez eta 16 mko aurrealdea gutxienez.

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-26 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Eremua berroneratzeko, arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorrei urbanizazio-proiektuei dagokienez, paisaia babesteko eta integratzeko neurriei dagokienez.

unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de sustitución con ampliación de la edificabilidad previamente materializada.

Todos los ámbitos delimitados gráficamente, constituyen unidades de gestión urbanística a actuar por el sistema de concertación.

Regimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados gráficamente se configuran como parcelas mínimas a efectos de gestión urbanística. A los efectos de su división horizontal o en complejo inmobiliario, los pabellones resultantes deberán disponer de una superficie mínima de 500 m² y un frente a vial de 16 m. como mínimo.

- Plazo de ejecución: 4 años
- Iniciativa: Privada.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

355

6.084

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

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

Regimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados gráficamente se configuran como parcelas mínimas a efectos de gestión urbanística. A los efectos de su división horizontal o en complejo inmobiliario, los pabellones resultantes deberán disponer de una superficie mínima de 500 m² y un frente a vial de 16 m. como mínimo.

Resto del Área:

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la de 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.

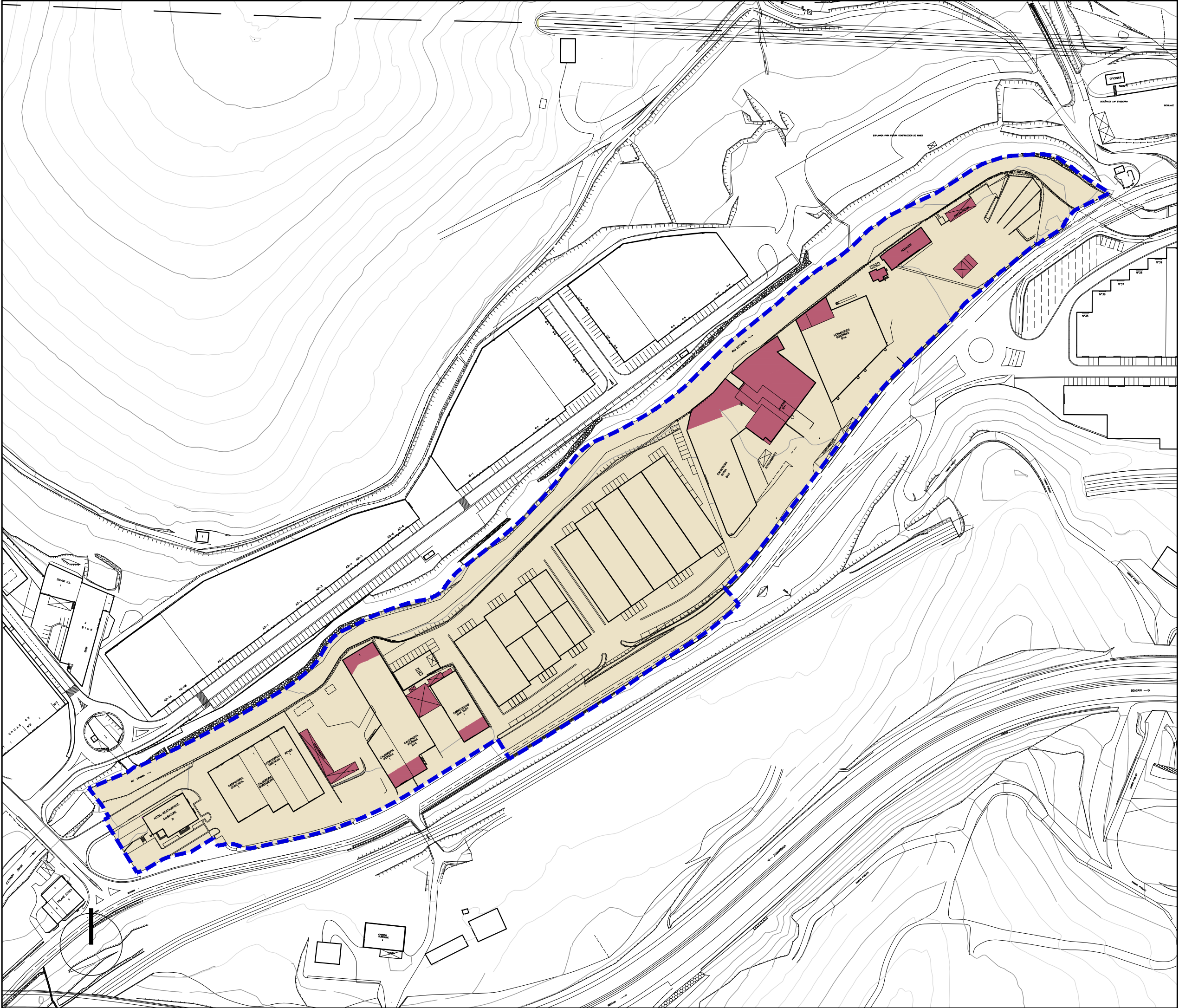
7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-26.

Para la regeneración del ámbito se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Areak daudenak: Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: Proposatutako etxebizitza berriak: Eremuko etxebizitza kopurua:	1. Número de viviendas. 0 Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 0 Total de viviendas en el Área
2. JJ.EE.-rako eraikineke bete dutena. $\frac{22.142 \times 100}{45.298} = 48,88\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{45.593}{45.298} = 1,01 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak Jabetza pribatuko lursailetan daudenak Soto edo beste solairuetan daudenak Jarduketan ordezteko aparkalekuak: Proposatutako aparkaleku berriak: Aparkaleku guztira: Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{436 \times 100}{45.358} = 0,96 \text{ pz./100 m}^2.$	4. Número de aparcamientos. 83 Anejos a viario público 128 Existentes en parcelas privadas 0 Existentes en sótanos u otras plantas 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones 225 Nuevos aparcamientos propuestos 436 Total de aparcamientos: Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdeguneke eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreke eta oinezkoentzako guneke azalera, espaloieke azalera izan ezik, 648 m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{648}{56.626} = 1,14\%$	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 648 m ² , resultando un estándar del:
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.





- Hirigintza-Arean
ala Sektorean
barne hartutako Azalera
- Plangintzaren
Kontrakok
- 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 **A26** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

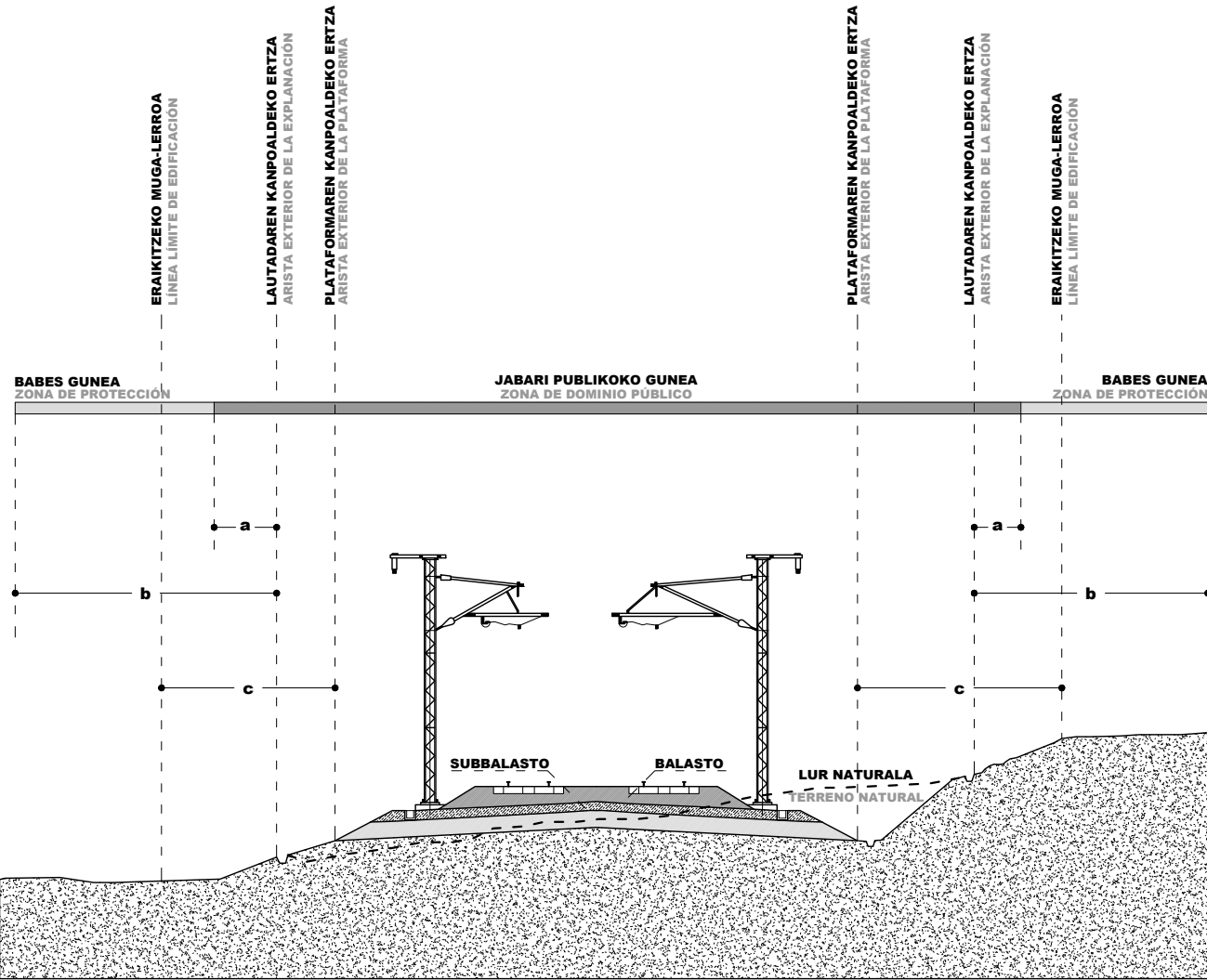
EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

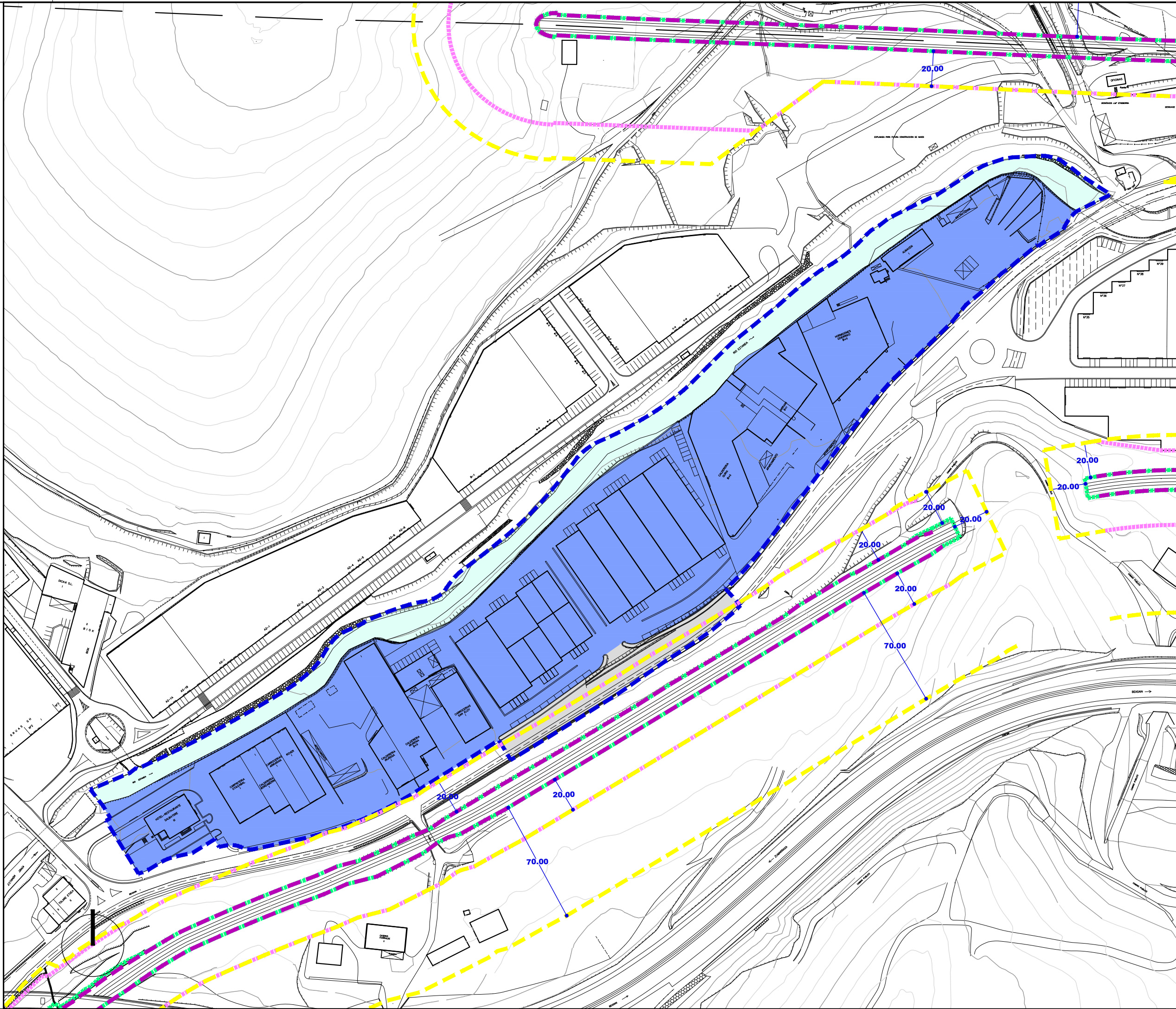
SABAI

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-LERROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN
- ADIF-EKO JABETZA
PROPIEDAD DE ADIF



- a OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizable: 8 metro
5 metro
- b OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizable: 70 metro
20 metro
- c OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN / Suelo urbano:
EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la CAPV: 50 metro
20 metro
8 metro



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

- Alde zaharreko etxebizitzatarako lurzorua (E-1) Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Etxadí 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 baxiko etxebizitzatarako lurzorua (E-4) Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

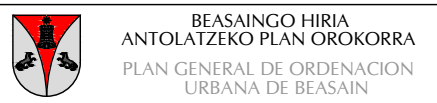
JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACIÓN del ÁMBITO



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

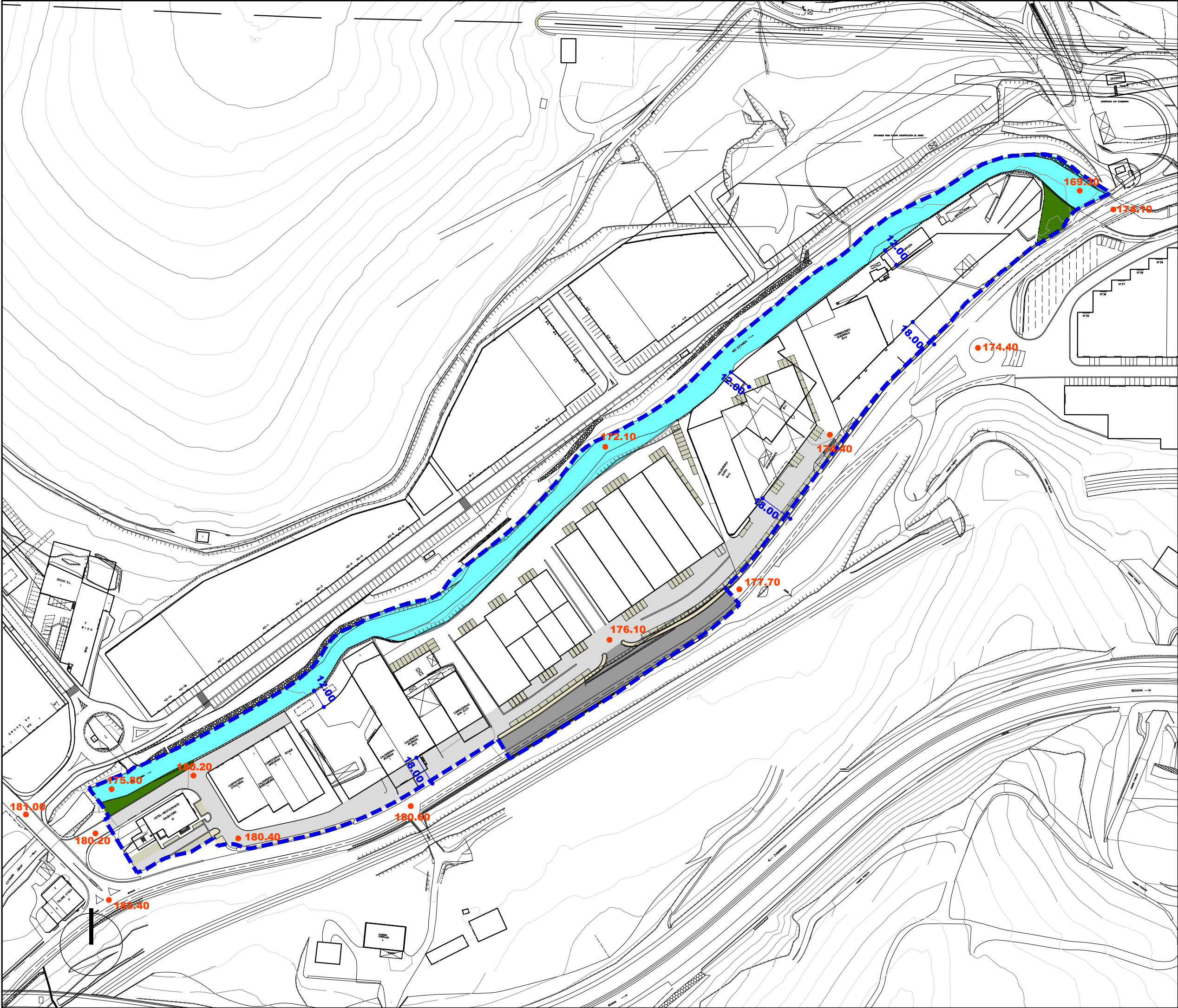
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A26 ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa 2 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri 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 estaldian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROL ARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHATZU GABEKOAK

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

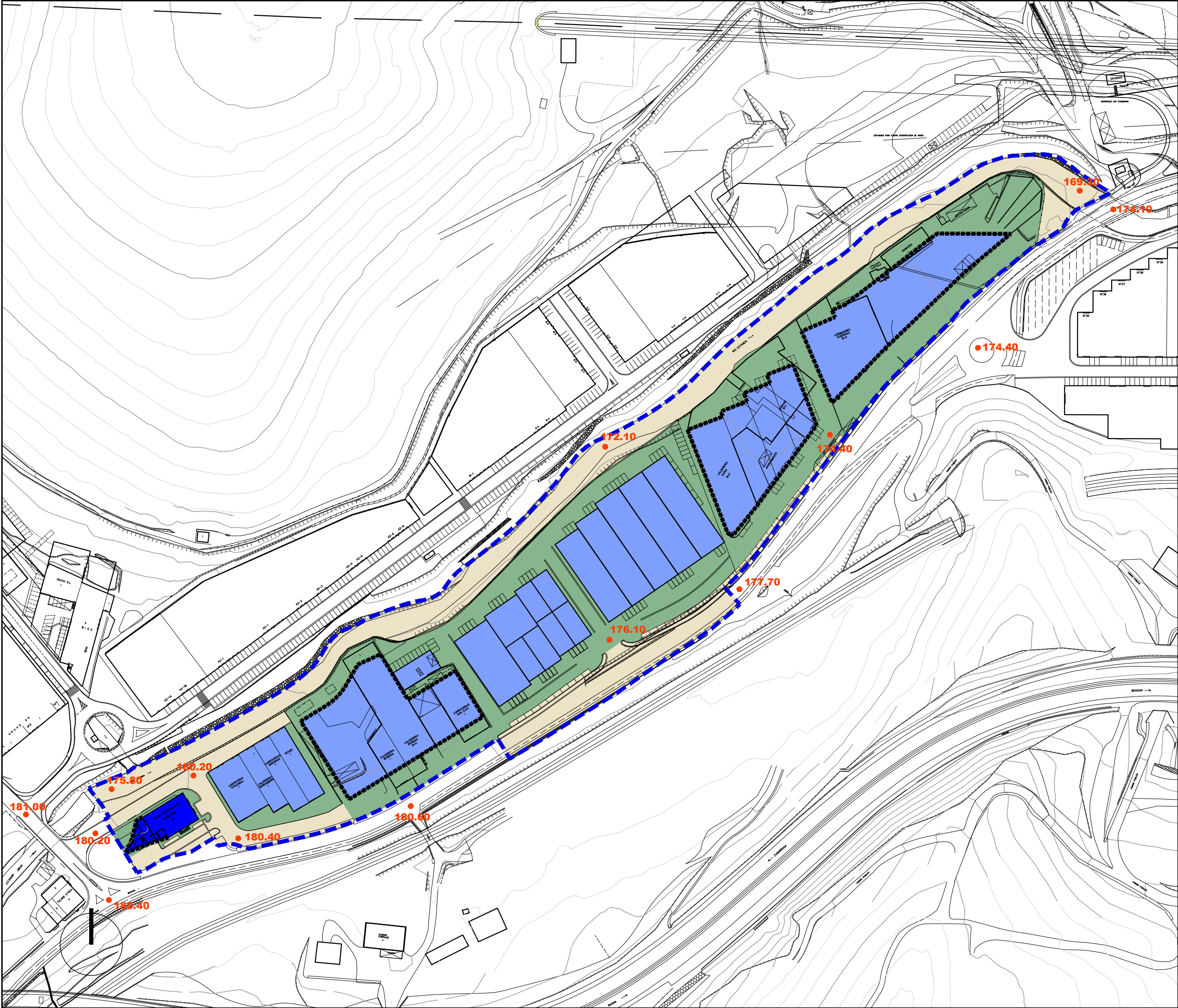
HIRIGINTZA AREA A26 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

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 Txikiko Bizitegirako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

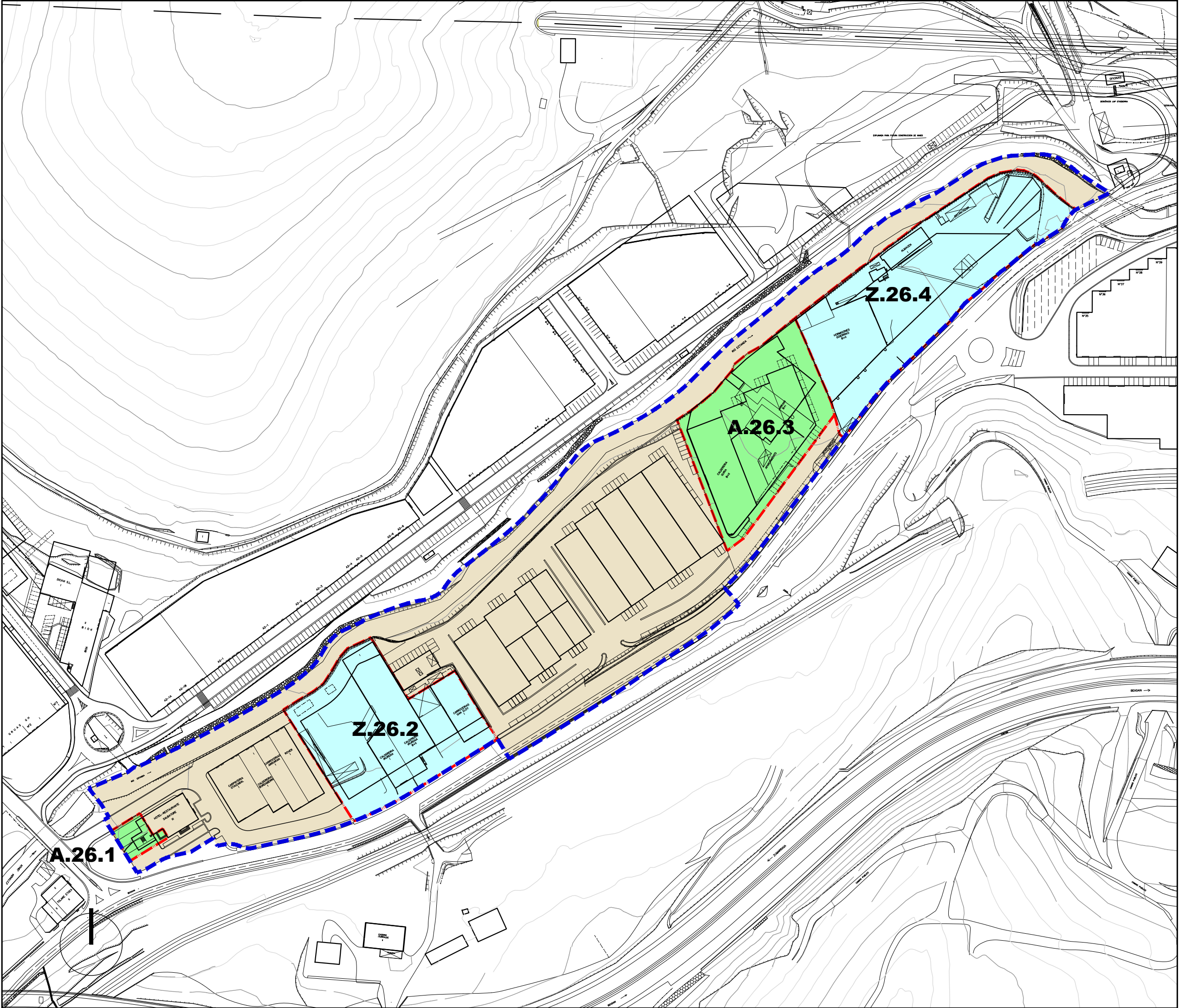
HIRIGINTZA AREA **A26** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACION PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



- | | | |
|--|--|--|
| Jarduketa Isolatuak
(A.1.1.) | | Actuaciones Aisladas
(A.1.1.) |
| Jarduketa Integratuak
(J.1.1.) | | Actuaciones Integradas
(J.1.1.) |
| Zuzkidura-Jarduketak
(Z.1.1.) | | Actuaciones de Dotación
(Z.1.1.) |
| Zuzkidura Publikoak
Egikaritzeko Jarduketak
(E.J.1.1.) | | Actuaciones de ejecución
de Dotaciones Públicas
(E.J.1.1.) |

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

EREMUAREN
MUGAKETA DELIMITACION
del ÁMBITO



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

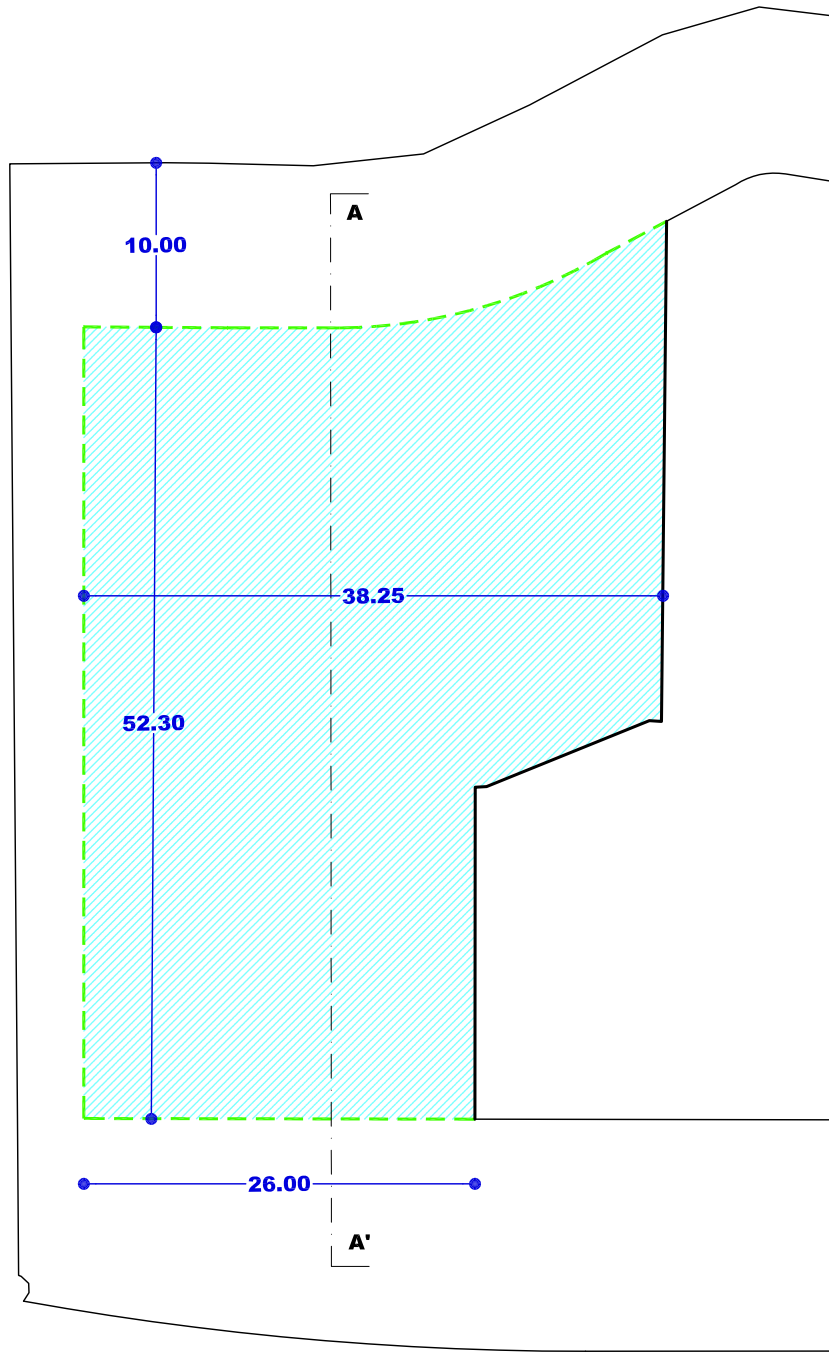
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A26** ÁREA URBANÍSTICA

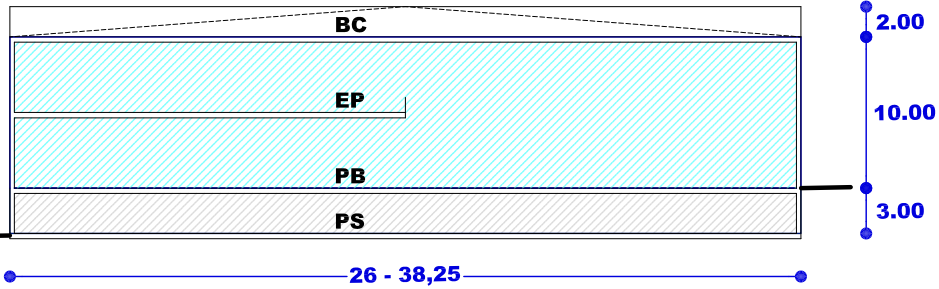
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANÍSTICA

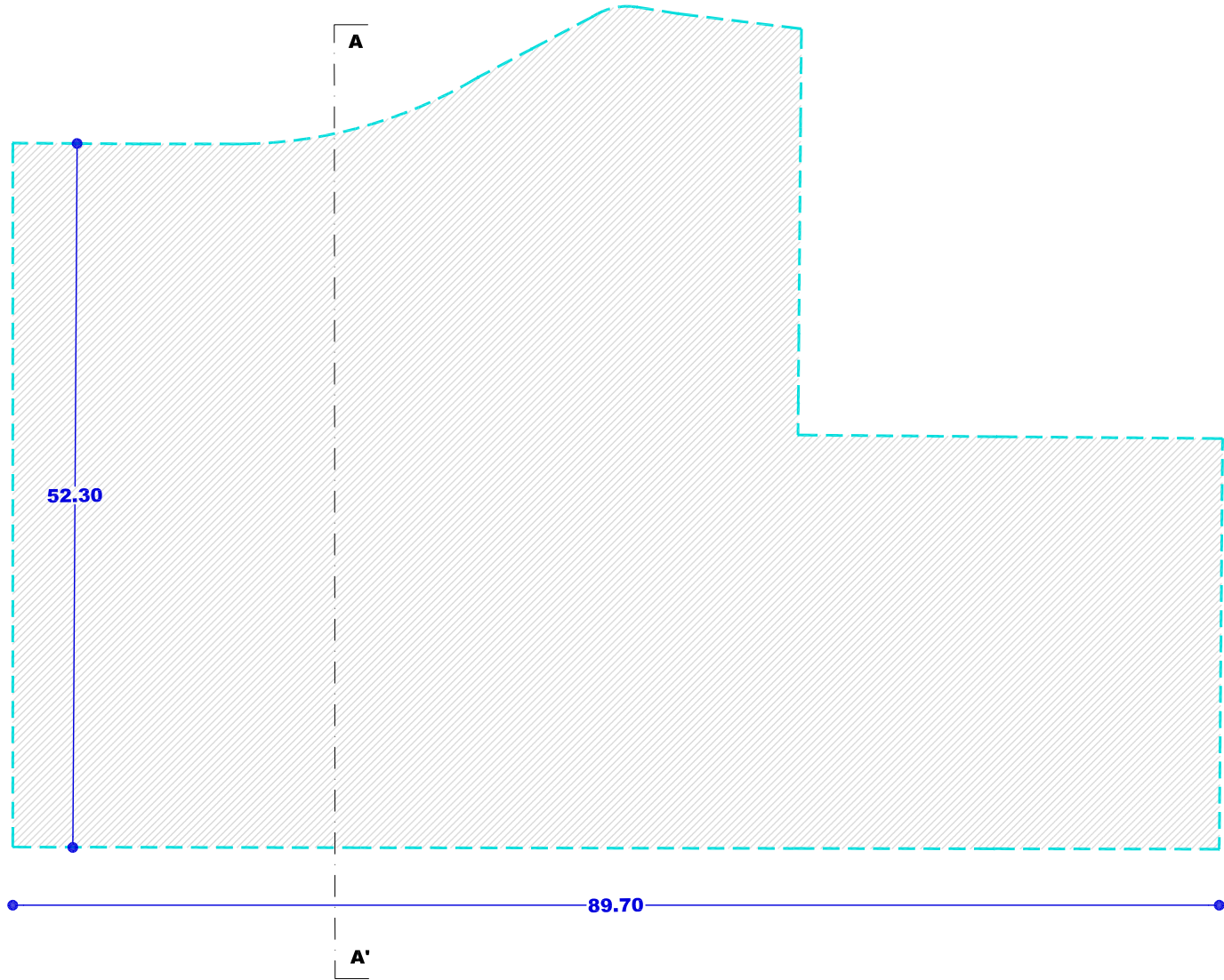
ESKALA 1/2000 ESCALA
SABAI



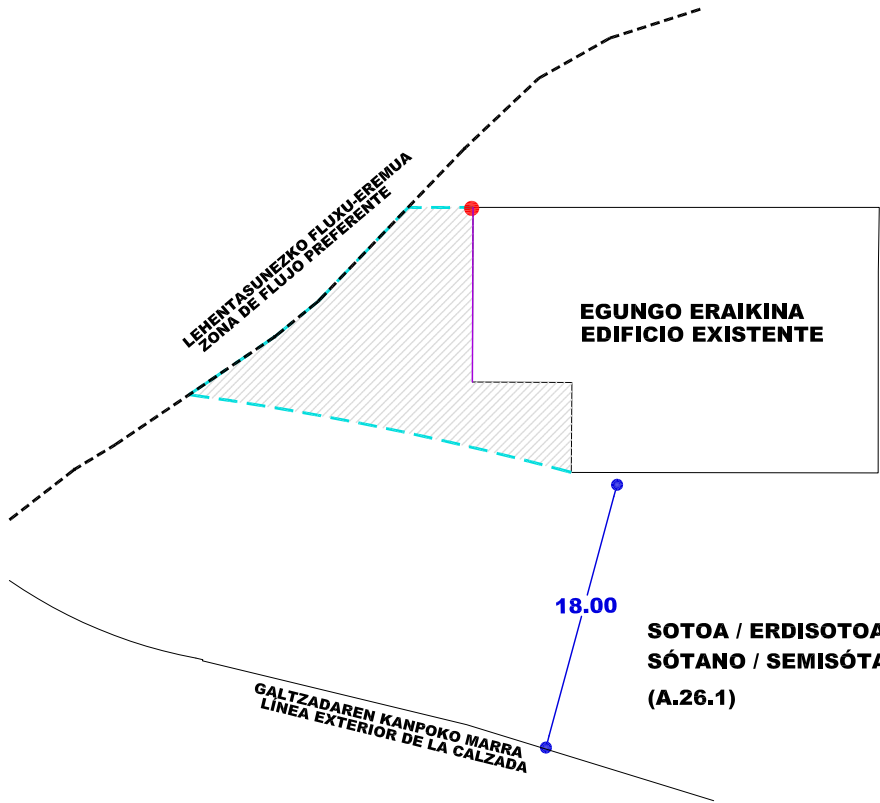
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.26.2)



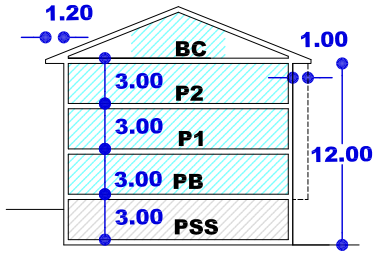
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.26.2)



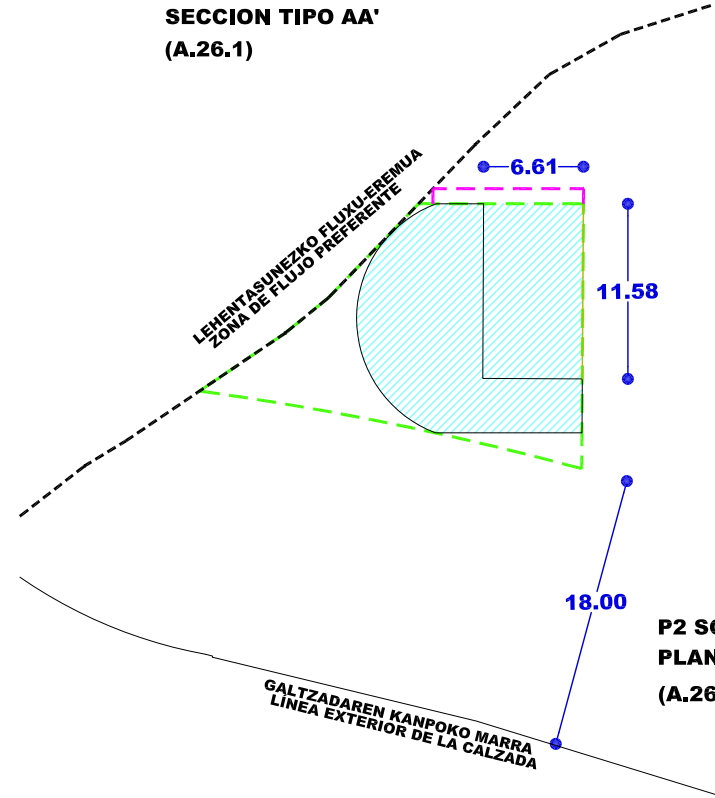
SOTOAK
SOTANOS



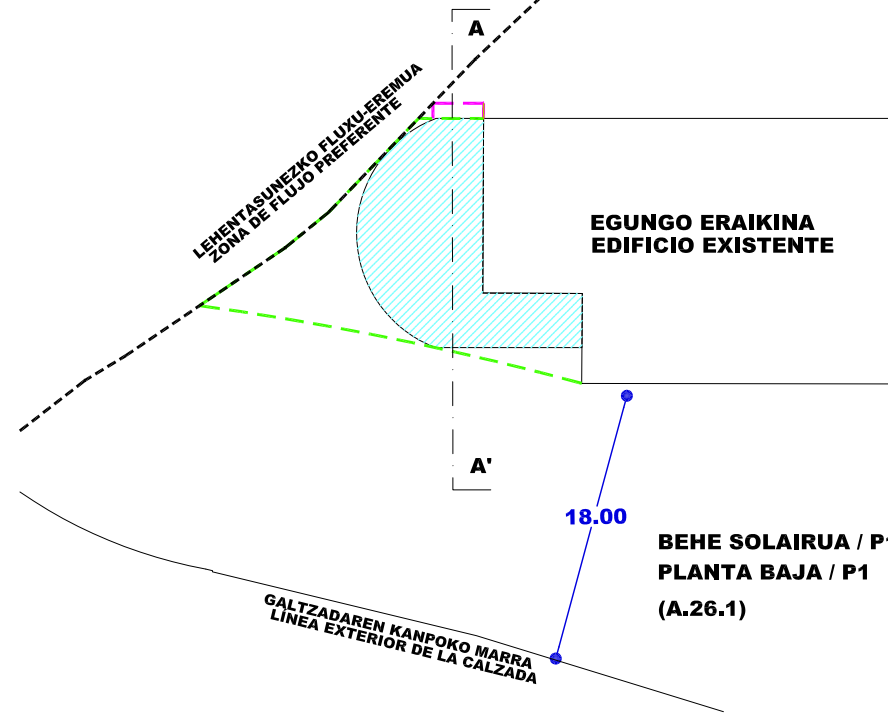
SOTOA / ERDISOTOA
SÓTANO / SEMISÓTANO
(A.26.1)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(A.26.1)

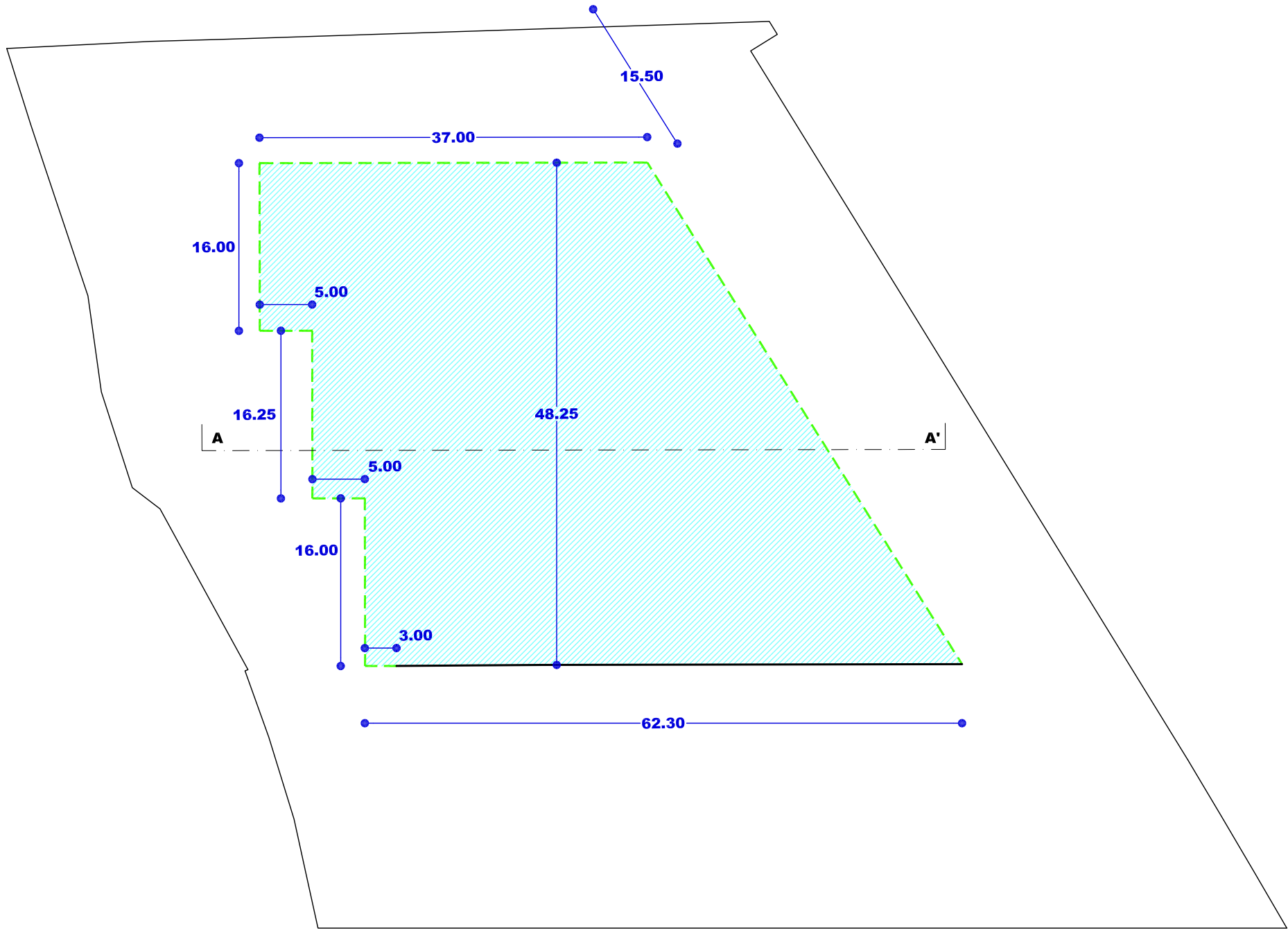


P2 SOLAIRUA
PLANTA P2
(A.26.1)

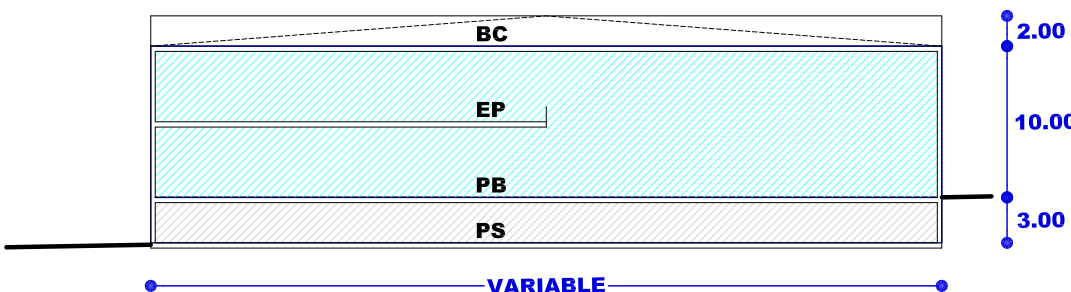


BEHE SOLAIRUA / P1
PLANTA BAJA / P1
(A.26.1)

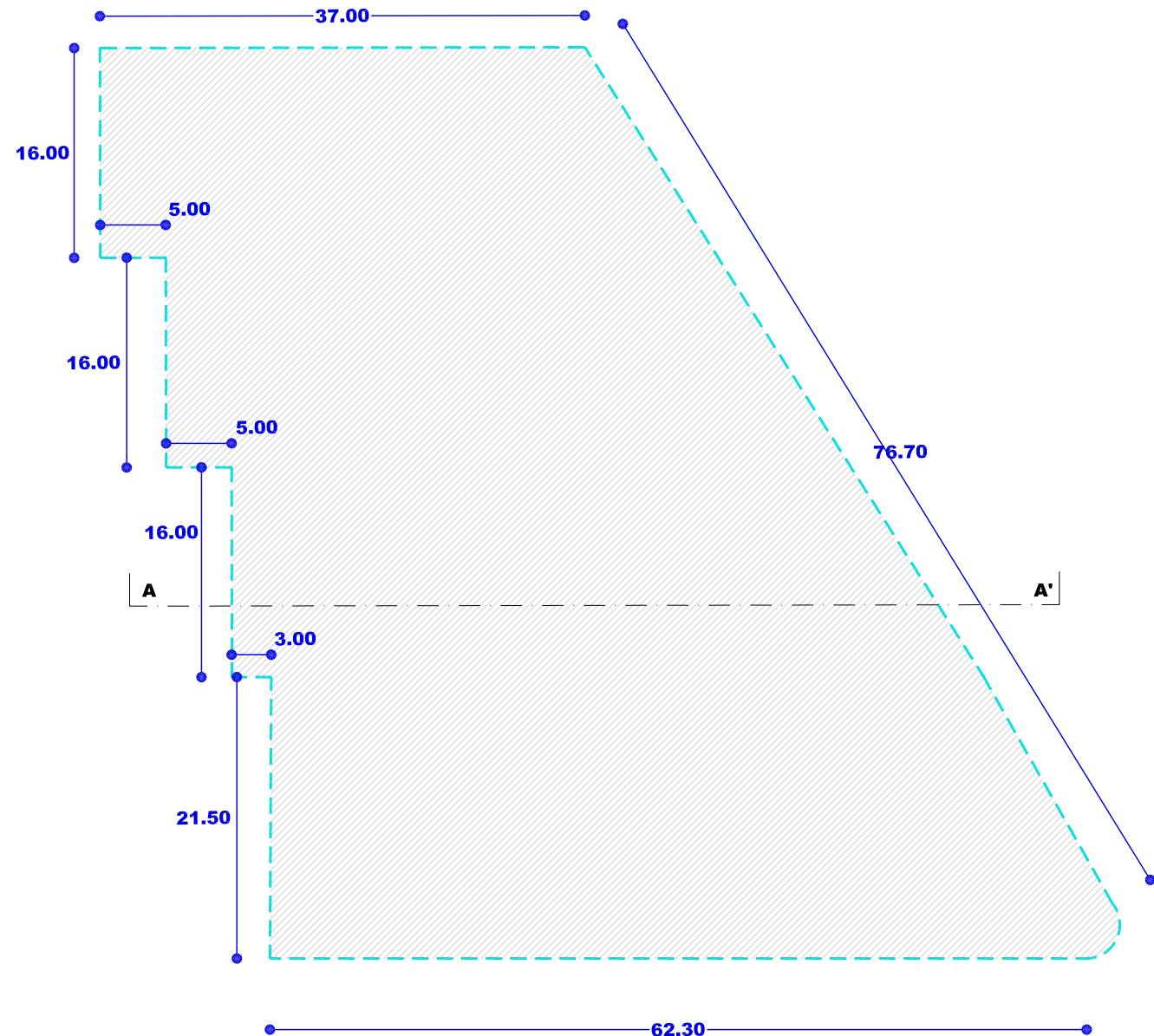
- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria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



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(A.26.3)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(A.26.3)



SOTOAK
SOTANOS

- | | | |
|--|-----------|---|
| Nahitoezko 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 sobrerrasante |
| Sestrazpiko eraikigarria | | Edificable bajo rasante |
| Erabiltzeko pasatzeko eta abarrek zortasunak | | Servidumbres de uso, paso, etc. |
| Sestra gaineko garaiara neurtzeko puntua | ● | Punto de medición de la altura sobrerasante |
| Sotoen sarbidearen puntua | ↑ | Punto de acceso a sótanos |



EREMUAREN IZENA: A27. DOLAREA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A27. DOLAREA
Azalera guztira: 38.313 m ²	Superficie total: 38.313 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: A27 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo hirigunearen zabaltzearen mendealdean kokatzen den eremu bat da, batez ere bizitegirako. Oria ibaiaren bi ertzetan garatzen da eta eskuinaldekoan burdinola eta Igartza monumentu multzoa kokatzen dira.	Correspondencia y descripción: El A.U. A27 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un ámbito predominantemente residencial situado al Oeste del ensanche del núcleo urbano de Beasain. Comprende ambas márgenes del río Oria, situándose en la derecha la ferrería y el conjunto monumental de Igartza.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A27 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A27 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado

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) (3B) Bizitegirako gunea 26.994 m ² Komunikaziorako bide-sarearen -SO- 2.586 m ² Ibai ibilguak (SO) 36 m ² Ekipamendu kolektiboa (SO) 8.697 m ² E5 Gizarte eta kultura ekipamendua. 6.713 m ² E8 Zehaztu gabeko ekipamendua 1.984 m ² (Hirugarren sekt. erabilpena administrazio-emakidan. (Uso terciario en concesión administrativa)	2. Calificación global: (Hoja gráfica 2) Zona residencial (R3) Sistema General de comunicación viaria Cauces fluviales (SG) Equipamiento colectivo (SG) E5 Equipamiento Socio-Cultural. E8 Equipamiento sin determinar. (Uso terciario en concesión administrativa)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoa).	3. Desarrollo y programación del suelo. 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).

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 27.350 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 27.350 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	24.449	1.108	1.793	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	24.449	1.108	1.793	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 6.516 m²(s)

Bajo rasante*: 6.516 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	6.516	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		6.516	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehenik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak 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 exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

* 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.



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 38.313 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 38.313 m²

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	1.568	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen partzela	6.188	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	4.521	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	36	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	2.586	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	1.567	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.804	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	8.008	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	8.236	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	3.799	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	38.313	Total		

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

Las condiciones de zonificación pormenorizada de los equipamientos colectivos son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E5 Igartza Dorretxea	471	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Igartza. Casa Torre
E5 Dorretxea. Atxikitako lursaila.	2.700	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Casa Torre. Parcela adscrita.
E5 Igartza Burdinola	595	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Igartza. Ferrería
E5 Burdinola. Atxikitako lursaila.	2.007	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Ferrería. Parcela adscrita.
E8 Igartza Jauregia	501	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	E8 Palacio de Igartza.
E8 ZG atxikitako lursaila	1.482	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar parcela adscrita
Guztira	7.756	Total		

Ekipamendu guztiak ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita daude.

Todos los equipamientos quedan adscritos al sistema general (SG) de equipamientos colectivos.

Igartza Jauregiak gaur egun duen hirugarren sektoreko erabilera (hotela) mantendu ahal izando du, administrazio-emakidan ezarritako baldintzetan.

El palacio de Igartza podrá mantener su actual uso terciario (hotel), en las condiciones establecidas en su concesión administrativa.

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

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

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

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
Kontsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	5.480	21.870	27.350	6.516	33.866
Guztira/ Total	5.480	21.870	27.350	6.516	33.866

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
E5 Igartza Dorretxea eta Burdinola	1.066	955	2.021	0	2.021
E8 Igartza Jauregia	501	807	1.308	1.798	3.106

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeak 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 haztapen koefizienteak:

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

Erabilera	Haztapen 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	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
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.

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

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

Partzelatzeko araubidea: Egungoa, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzelatiazina dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ez da, aldez aurretik, eremu horretarako inolako neurri zehatzik planteatzen, ez baita haren gaineko garapen-jarduerarik proposatzen.

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.

Cada parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la de 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.

No se plantean, a priori, ningún tipo de medidas para este ámbito al no presentarse actuaciones.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
------------------------	-----------------------------

1. Etxebizitza kopurua.

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

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.

$$\frac{212}{2,70} = 78,54 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{24.449}{26.994} = 0,91 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Bloke linealeko tipología (3B)	Tipología Bloque lineal (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	24.449	212	115,33

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

$$\frac{25 \times 306}{24.449} = 031 \text{ pz./}25 \text{ m}^2.$$

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.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

306 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 164 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

$$2,22 \text{ plaza/etxebizitzako.}$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 164 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

$$2,22 \text{ plazas/vivienda.}$$

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libre eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 9.500 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{9.500}{26.888} = 35,19\%$$

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 9.500 m², resultando un estándar del:

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 988 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

$$\frac{25 \times 988}{(27.370 - 1.108)} = 0,94 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

Honako eraikina hauek:

Igartzako burdinola (Industrias Indar) (ez du ageriko egiturarik) (D)

Igartzako Dorretxea (A)

Igartzako errota (D)

Balio arkeologikoa izan lezakeen gunen baten barruan dago 1996/11/11ko ebazpenaren arabera (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 1997/07/01ekoa). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

Honako eraikina hauek:

Belen Ermita

Igartzako Dolare Dorretxea.

Igartza Jauregia.

Igartzako errota.

Igartzako burdinola.

Igartzako Zubia

Donejakue Bidearen Monumentu multzoaren kategorian daude, babes bereziarekin (Aldez aurretik Ondasun inbentariatu bezala deklaratu, EHAA, 2003-06-17). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

Igartzako Galtzada

Donejakue Bidearen Monumentu multzoko da ere Bideen Kategorian.

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 988 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

Los edificios de:

Ferrería de Igartza (Industrias Indar) (sin estructuras visibles) (D).

Casa Torre de Igartza (A)

Molino de Igartza (D)

Se encuentran dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997), quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

Los edificios de:

Ermita de Belén.

Casa Torre Dolare de Igartza.

Palacio de Igartza.

Molino de Igartza.

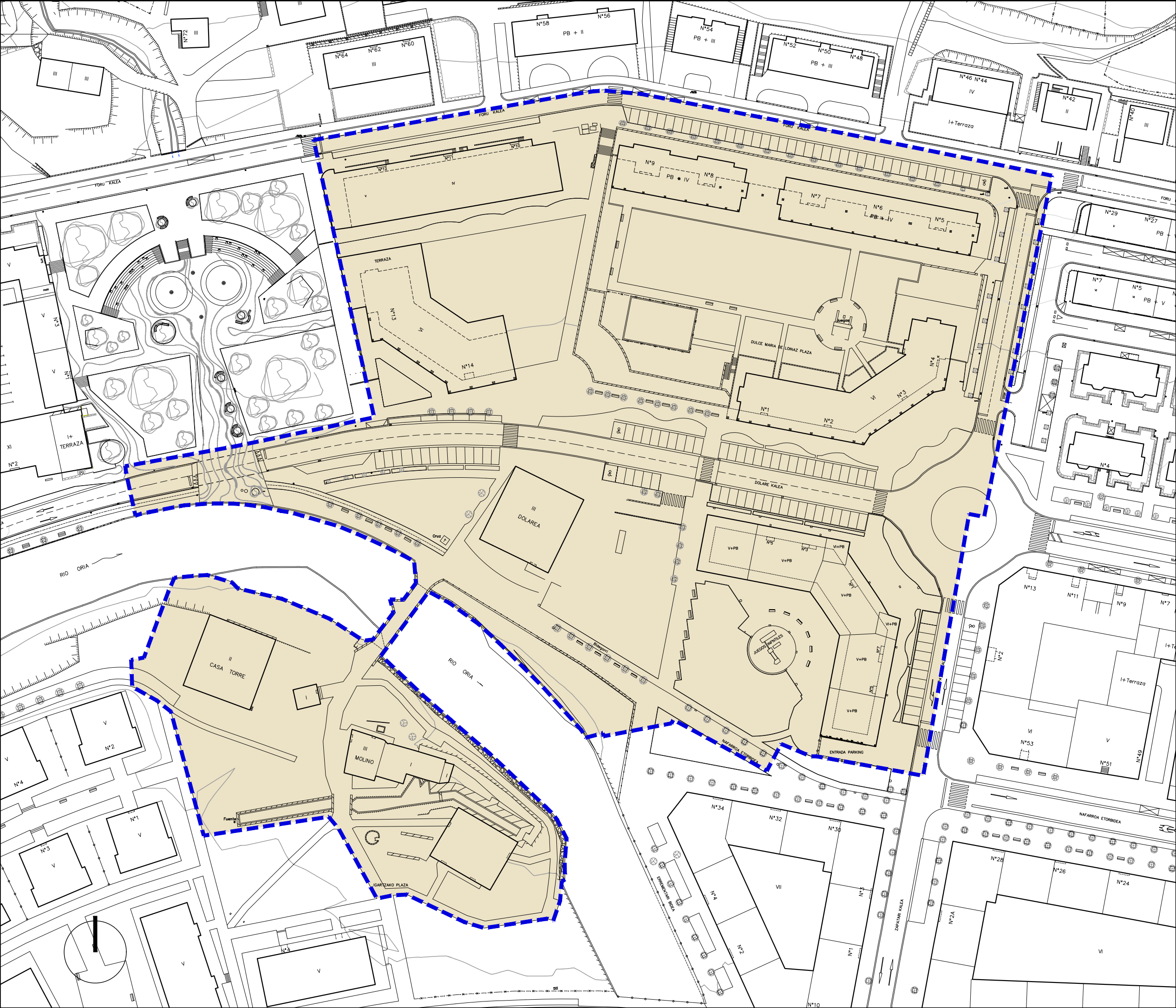
Ferrería de Igartza.

Puente de Igartza.

Están incluidos, bajo protección especial, 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 resolución.

La Calzada de Igartza

Pertenece también al Conjunto Monumental. Camino de Santiago en la categoría de Caminos.



Hirigintza-Arean
barne hartutako Azalera

Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector

Plangintzaren
Kontrakook

Disconformes con el
Planeamiento

Antolamendutik Kanpo

Fuera de Ordenación

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

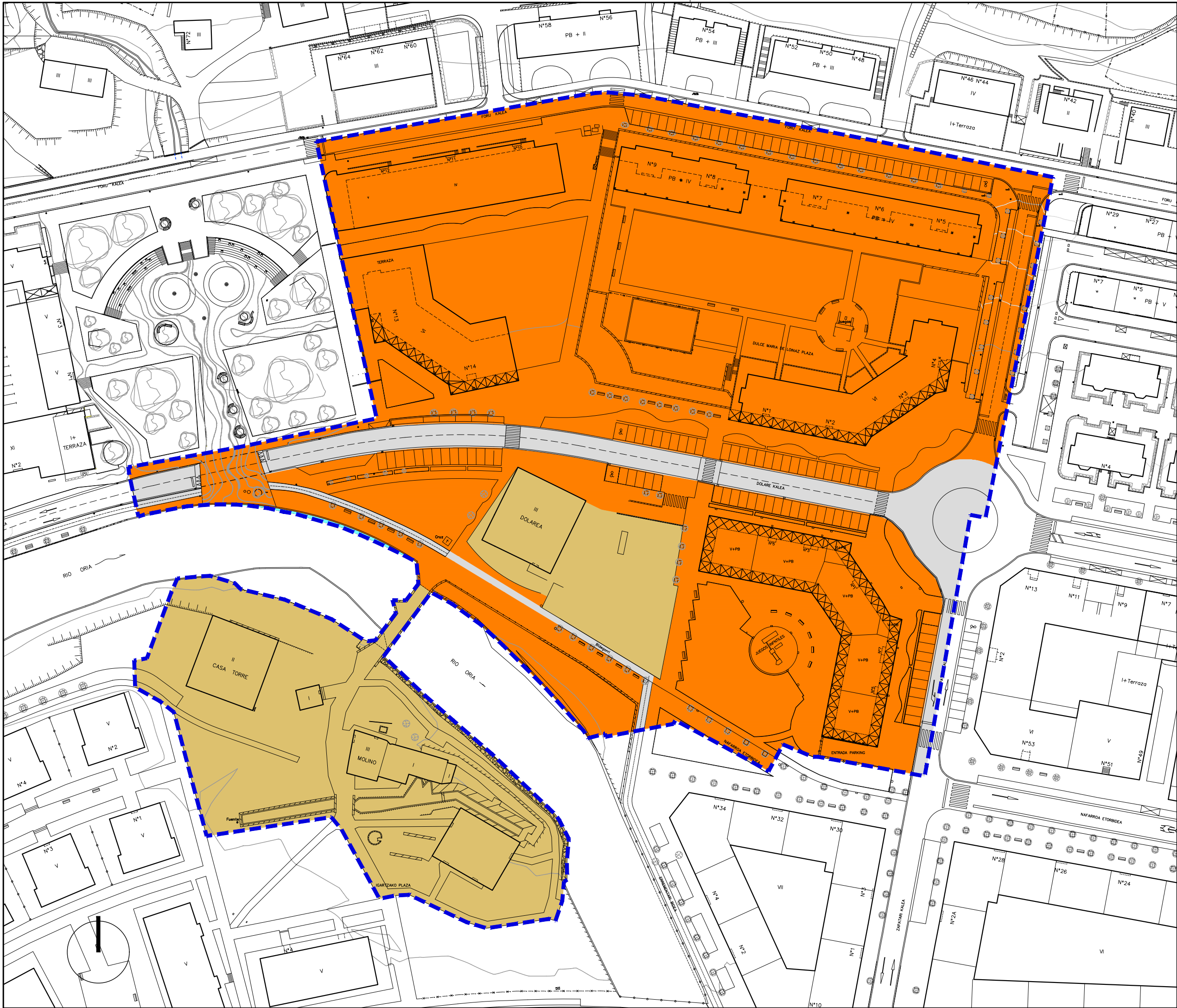
HIRIGINTZA AREA **A27** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde zaharreko
etxebizitzarako
lurzorua (E-1)

Zona residencial
casco antiguo
(R-1)

Etxadi blokeko
etxebizitzarako
lurzorua (E-2)

Zona residencial en
bloque en manzana
(R-2)

Bloke lineal/isolatu
etxebizitzarako
lurzorua (E-3)

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

Trinkotasun txikiko
etxebizitzarako
lurzorua (E-4)

Zona residencial de
bajo desarrollo
(R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

Lur zati isolatuko
jarduera ekonomiko
etxebizitzarako
lurzorua (J.E-1)

Zona de actividades
económicas productivas
en parcela aislada
(A.E-1)

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

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

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

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

Jarduera ekonomiko
lurzorua azalera
handiko merkatalaguna
(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

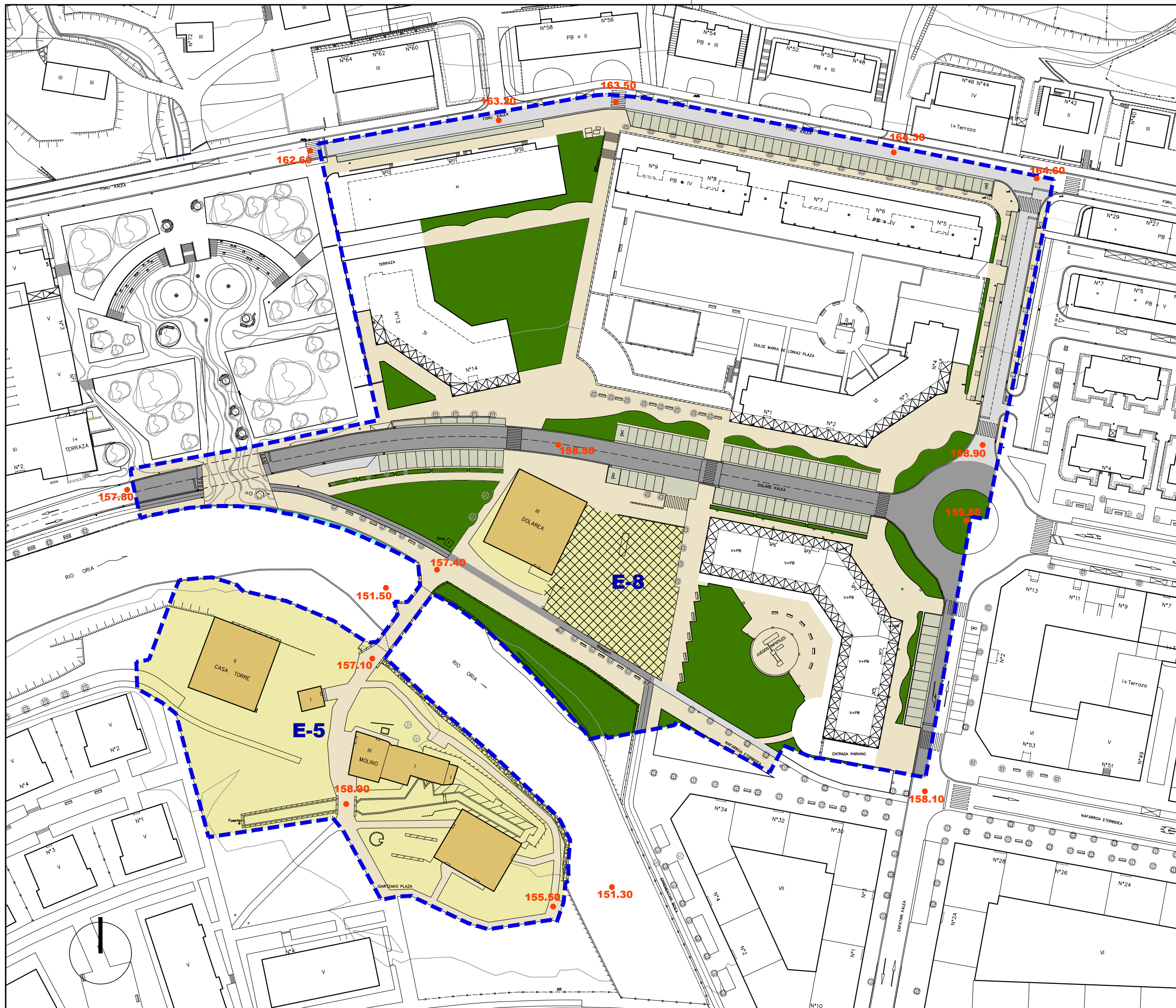
HIRIGINTZA AREA **A27** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SEQ)

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 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

GEHIEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK
KIROLARAKO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA
ERLIGIOSOA
HEZKUNTZARAKO
KULTURAKO
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO
AZPIGIGITURA ETA ZERBITZUAK
ZEHATZU GABEKO
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK
HILERRIA

E-1
E-2
E-3
E-4
E-5
E-6
E-7
E-8
E-9
E-10

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
DEPORTIVO
CIVICO-ADMINISTRATIVO
RELIGIOSO
EDUCATIVO
CULTURAL
SANITARIO Y ASISTENCIAL
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
POR DETERMINAR
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A27

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa 3

Hoja Gráfica

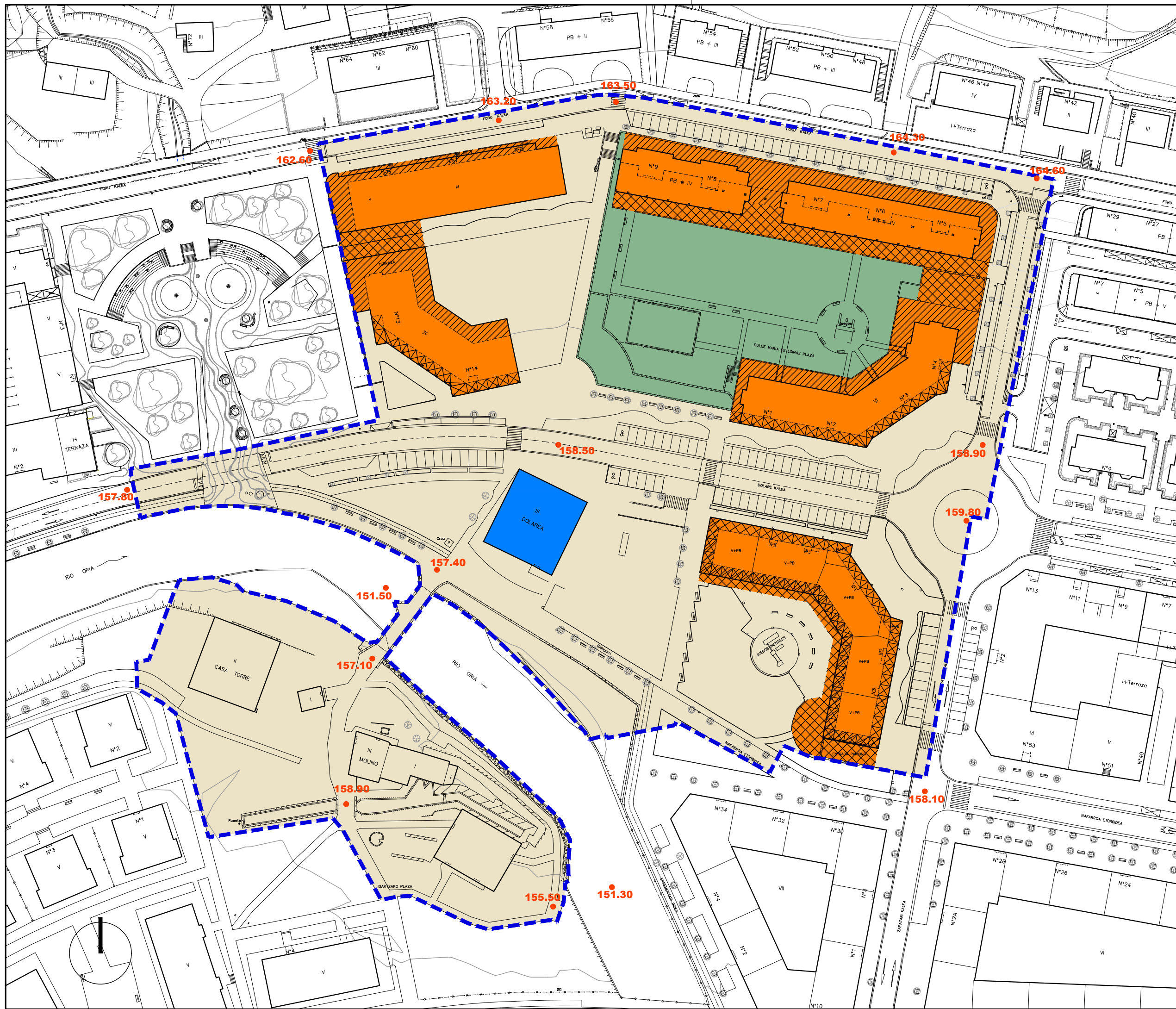
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000

ESCALA

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegiak (1B)	Residencial Casco antiguo (R1)
Etxadi Blokeetan Bizitegiak (2B)	Residencial en Bloque en Manzana (R2)
Bloke Linealean Bizitegiak (3B)	Residencial en Bloque Lineal (R3)
Garapen Txikiko Bizitegiak (4B)	Residencial de Bajo Desarrollo (R4)
Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1E)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2E)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3E)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4E)	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 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 ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A27 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACION PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI