



EREMUAREN IZENA: A32. ERREKARTE I Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A32. ERREKARTE I
Azalera guztira: 8.331 m ²	Superficie total: 8.331 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: A32 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio eta herri-gunearen zabaltzearen iparraldean kokatzen den eremu bat da, Arrilun-Maleza errekatxoaren bi ertzetan.	Correspondencia y descripción: El A.U. A32 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general y está situado al norte del ensanche del núcleo urbano en ambas márgenes de la regata Arrilun-Maleza.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Gauzatzen ari den eremua bukatzea 2020/05/18an onartutako A32 Arearen Plan Bereziaren aldatetaren arabera (GAO 2020/06/22).	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Finalización del ámbito en ejecución de acuerdo a la modificación del Plan Especial del Área A32 aprobada definitivamente el 18/05/2020 (BOG 22/06/2020)
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Arreta berezia jarriko da ibaiertzeko landarediaren gaineko eraginean, Guztiona etxera sartzeko San Martin errekaaren gaineko zubia altxatzean. Errekaren eta ibaiertzeko landarediaren kontserbazioa lehenetsiko da. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A32) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketek ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko.	2. Criterios medioambientales a considerar: Se prestará atención a la afección a la vegetación de ribera al levantar el puente sobre el arroyo San Martín que dará acceso a la casa Guztiona. Se priorizará la conservación del arroyo y de su vegetación ribereña. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A32) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Eremuaren urbanizazioa eta eraikuntza bukatzea, izapidetako planen eta proiektuen arabera.	3. Objetivos: - Urbanización y edificación del ámbito de acuerdo a los planes y proyectos tramitados.

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 Ibai ibilguak (SO)	2. Calificación global: (Hoja gráfica 2) 8.219 m² Zona residencial (R3) 112 m² Cauces fluviales (SG)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako edota eraikitzen ari diren eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du.	3. Desarrollo y programación del suelo. Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados o en ejecución constituye una actuación aislada.

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

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: 11.610 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 11.610 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	11.610	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	11.610	0	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 7.476 m²(s)

Bajo rasante*: 7.476 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	7.476		0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0					Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	7.476	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 jardura ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalera mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

2021/03/23an onartutako urbanizazio proiektuaren arabera gauzatu egingo da eremuaren urbanizazioa (GAO 2021/05/07)

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Hiri-lurzoruan egiten ari den jarduketa, ekainaren 30eko 17/1994 Legearen arabera gauzatutakoa, honako estandar hauekin:

Etxebizitza libre: 69,77%

Etxebizitza Tasatua: 10,08%.

Babes Sozialeko Etxebizitza: 20,16%.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización se efectuará de acuerdo a las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización aprobado el 23/03/2012 (BOG 07/05/2021).

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Actuación en suelo urbano en ejecución efectuada de acuerdo a la Ley 17/1994, de 30 de junio, con arreglo al siguiente estándar:

Vivienda libre: 69,77%

Vivienda Tasada: 10,08%

Vivienda de Protección Social: 20,16%

* 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 ez finkatua:

Azalera: 8.331 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:

Superficie: 8.331 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	2.490	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	349	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	146	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	796	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	4.174	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	264	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 8.331 Total

Zonaketa Xehetua, 2020/05/28an onartutako Hiria Antolatzeko Plan Bereziaren (HAPB) aldaketan agidutakoa azaltzen du. Agiriaren artean kontraesanak izanez gero, HAPB-an agindutakoa, lehentasuna izango du.

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

Aprobetxamenduzko erabilerekin partzelek edo azpizonek egun dituen eraikigarritasun fisiko edota dagokion udal-lizentzia onartutakoa mantenduko dute.

La zonificación pormenorizada viene a representar la establecida en la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) aprobada el 28/05/2020. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PEOU.

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

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, mantendrán la edificabilidad existente o en su caso la autorizada en la licencia correspondiente.

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 guztira 3B					
Resto consolidado R3	2.338	9.272	11.610	7.476	19.086
Guztira/ Total	2.338	9.272	11.610	7.476	19.086

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

J.I.32.1. jarduketa integratua:

Lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak, 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak dira. 2020/05/28an onartutako Hiria Antolatzeko Plan Bereziaren aldaketan (HAPB) agidutakoa azaltzen du. Agiriaren artean kontraesanak izanez gero, HAPB-an agindutakoa, lehentasuna izango du.

Hegalkinak: 6 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 48 artikuluan xedatutakoaren arabera.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación integrada J.I.32.1.:

Las alineaciones, rasantes, perfiles y altura son las resultantes de las hojas gráficas 3, 4 y 6. Vienen a representar las establecidas en la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) aprobada el 28/05/2020. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PEOU.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 6 y al art. 48 de la normativa urbanística general.

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen araberakoak.

Erabileren haztapen koefizienteak:

2020/06/19-an onartutako birpartzelazio-proiektuaren aldaketan zehaztutakoak (GAO 2020/06/30) indarrean daude.

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: 2020/06/19-an onartutako birpartzelazio-proiektuaren aldaketan zehaztutakoa (GAO 2020/06/30).

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

2019ko maiatzaren 29ko Ebazpenaren bidez (2019ko ekainaren 21eko GAO) eta aipatutako hirigintza-dokumentuko ingurumen-dokumentu estrategikoaren bidez Beasainen "Errekarte I" 32 eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntualari buruzko ingurumen-txosten estrategikoa formulatzen duena) adierazitako neurriak aplikatuko dira.

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

Los correspondientes a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

Coeficientes de ponderación de usos:

Regirán los establecidos en la modificación del proyecto de reparcelación aprobado el 19/06/2020 (BOG 30/06/2020).

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 establecida en la modificación del proyecto de reparcelación aprobado el 19/06/2020 (BOG 30/06/2020).

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Serán de aplicación las medidas indicadas mediante resolución de 29 de mayo de 2019 por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 32 «Errekarte I», en Beasain (BOG 21/06/2019) y en el Documento Ambiental Estratégico del citado documento urbanístico.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

$$\frac{123}{0,82} = 149,65 \text{ etxeb./Ha}$$

2. Densidad del ámbito.

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{11.610}{8.219} = 1,41 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Bloke linealeko tipología (3B)	Tipología Bloque lineal (R3)
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas
Daudenak / Existentes	11.610	123
		Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
		94,39

Etxebizitzen kalifikazioa:

Calificación de las viviendas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	8.100 (69,77%)	84	96,43
Tasatuak / Tasadas	1.170 (10,08%)	13	90,00
Babes Soziala / Protección Social	2.340 (20,16%)	26	90,00
Guztira / Total	11.610 (100%)	123	

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:

$$\frac{25 \times 188}{11.610} = 0,40 \text{ pz./25 m}^2.$$

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.

188 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 13 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,63 plaza/etxebizitzako.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 2.490 m²koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

$$\frac{2.490}{8.219} = 30,30\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

Arean zegoen *Errekarte Haundi* baserriaren eraikina, balio arkeologikoa izan lezakeen gune baten barruan sartua 1996/11/11ko ebazpenaren arabera (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 1997/07/01ekoa).

Orubearen berreraikina, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

Errekarte-Loinatz Zubitxoa, ondasun gisa katalogatutako elementuei dagokien erregimenpean daude.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 13 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,63 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 2.490 m², resultando un estándar del:

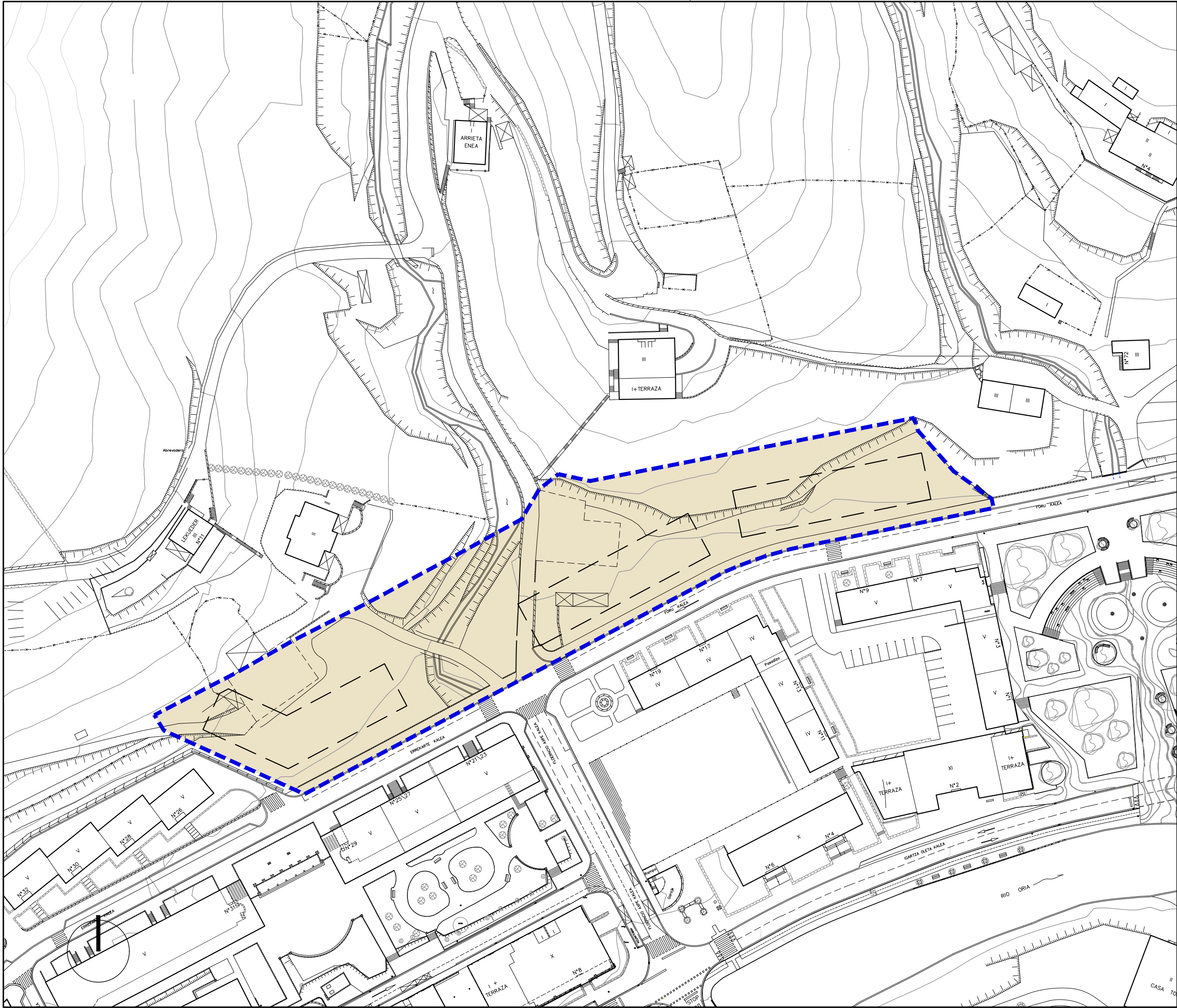
Con respecto a la superficie total del Área, excluidos los sistemas generales.

9. Protección de los edificios catalogados.

Exitió en el Área el edificio del caserío *Errekarte Haundi*, catalogado dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997).

La reedificación del solar queda sujeta al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

El puente de Errekarte-Loinatz está sujeto a los distintos regímenes previstos para los elementos catalogados.



- Hirigintza-Arean
ala Sektorean
barne hartutako Azalera

Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector
- Plangintzaren
Kontrakook

Disconformes con el
Planeamiento
- Antolamendutik Kanpo

Fuera de Ordenación

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A32** 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
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-1)

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

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

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

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

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

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

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

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

Ekipamenduen
sistema orokorra
(E.S.O.)

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

Espazio libreen
sistema orokorra
(E.L.S.O.)

Sistema general de
espacios libres
(S.G.E.L.)

Bidesarearen sistema
orokorra
(B.S.O.)

Sistema general de
red viaria
(S.G.R.V.)

Trenbide sarearen
sistema orokorra
(T.S.O.)

Sistema general de
red ferroviaria
(S.G.R.F.)

Ibai ibilguyen 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 **A32** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 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-Ibilguen Sistema Orokorri (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (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

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

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU 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

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A32 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)	Residencial Casco antiguo (R1)
Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)	Residencial en Bloque en Manzana (R2)
Bloke Linealean Bizitegirako (3B)	Residencial en Bloque Lineal (R3)
Garapen Txikiko Bizitegirako (4B)	Residencial de Bajo Desarrollo (R4)
Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (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.Bajo, Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan	Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian	Edificable en P.Bajo, 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 A32 **ÁREA URBANÍSTICA**

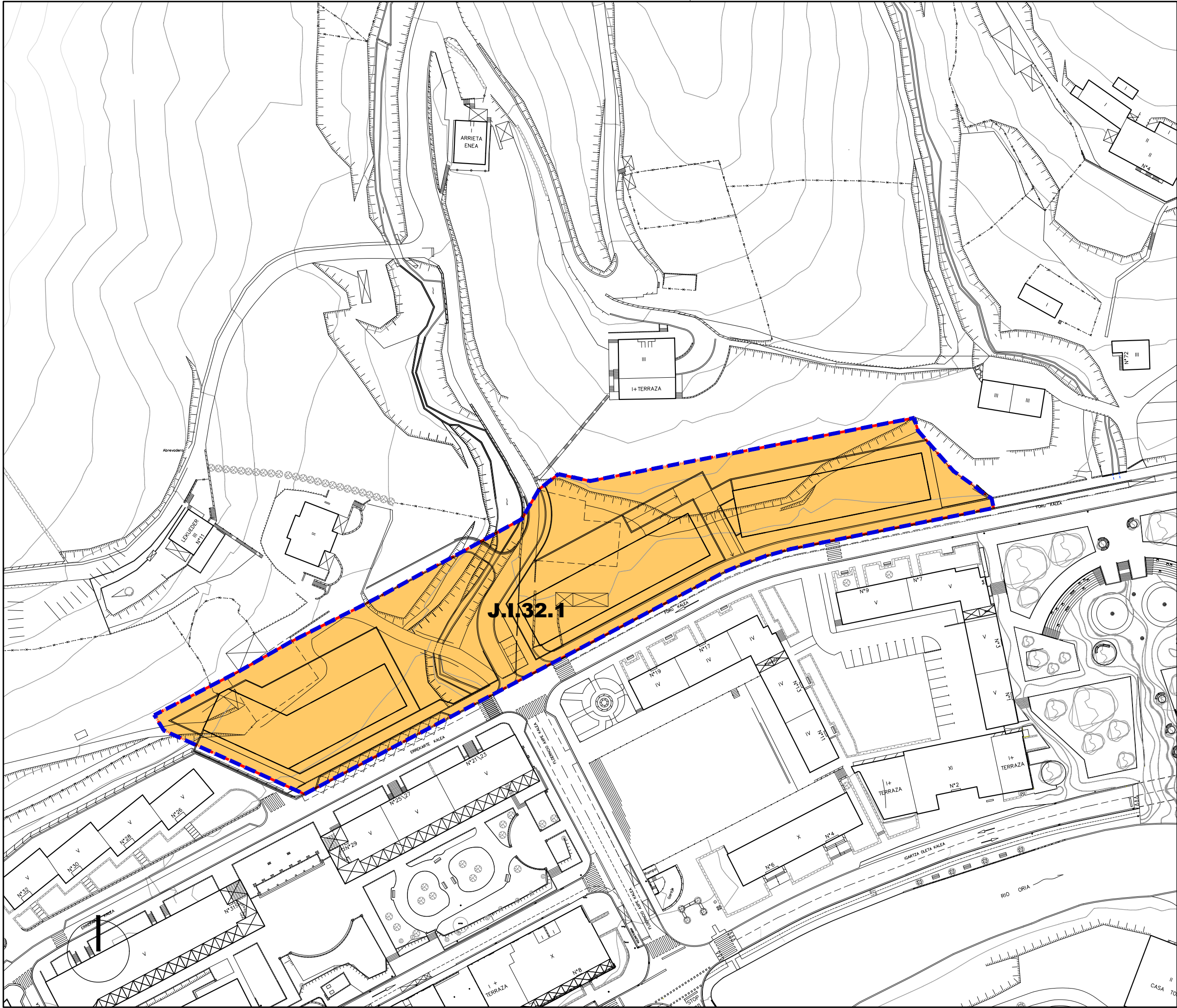
Orri Grafikoa 4 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
PARCELAS PRIVADAS

CALIFICACION PORMENORIZADA.

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI



Jarduketa Isolatukoak (A.1.1.)		Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratuak (J.1.1.1.)		Actuaciones Integradas (J.1.1.1.)
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 AMBITO



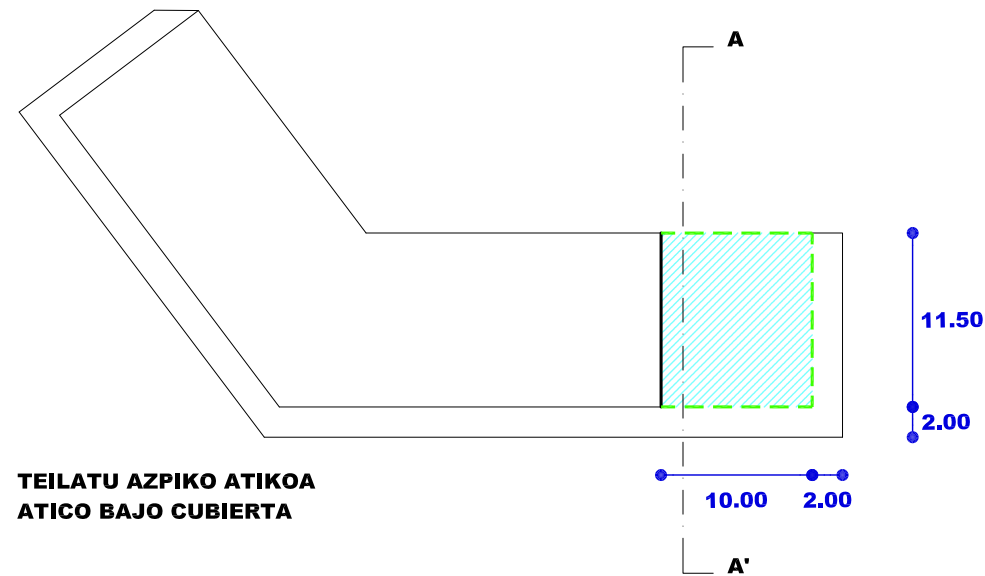
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A32** ÁREA URBANÍSTICA

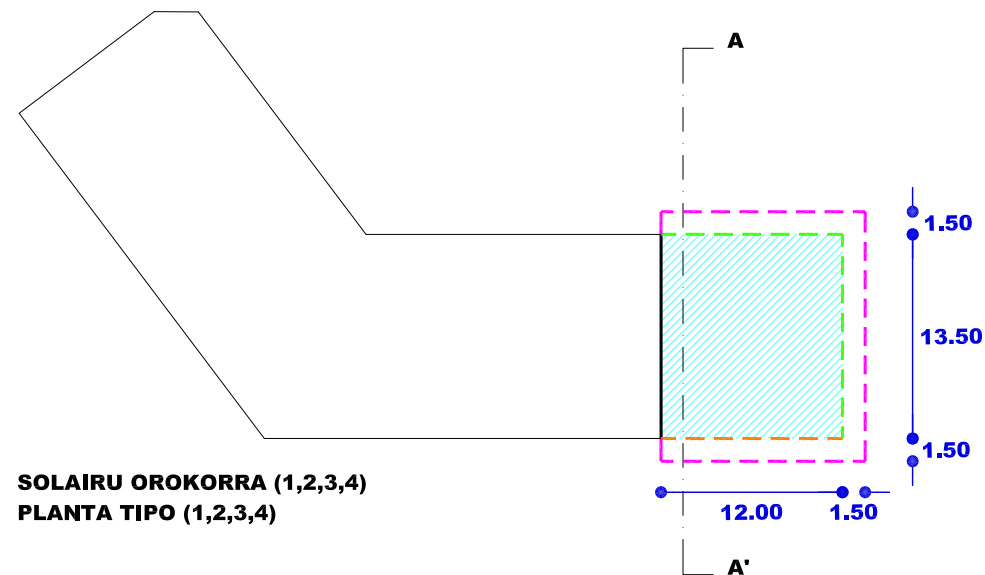
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

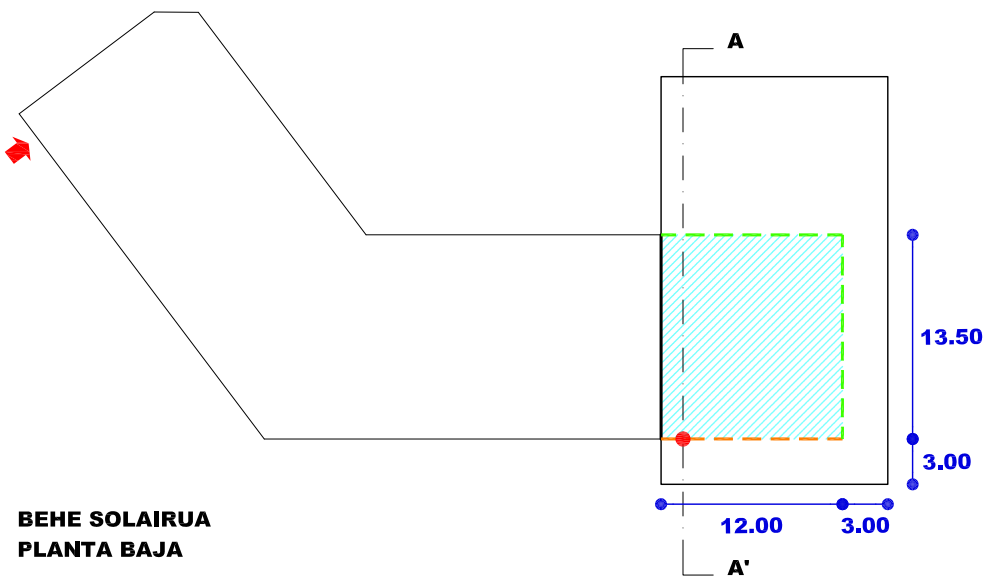
ESKALA 1/1000 ESCALA SABAI



TEILATU AZPIKO ATIKOA
ATICO BAJO CUBIERTA

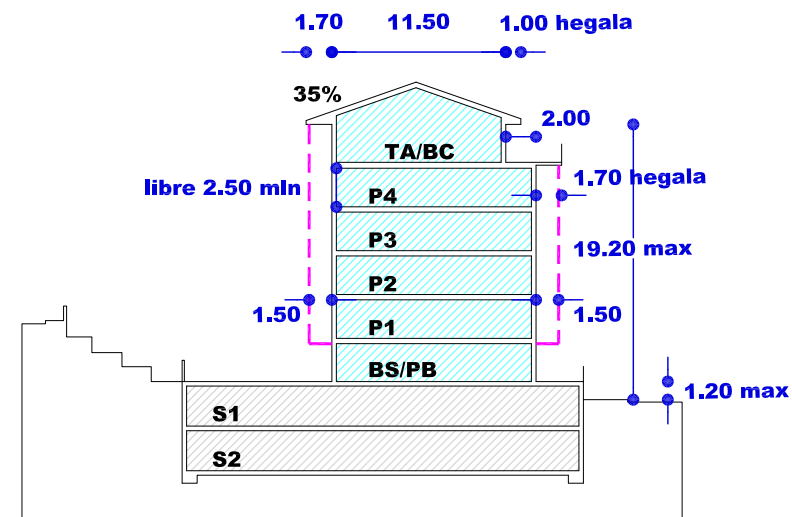


SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)

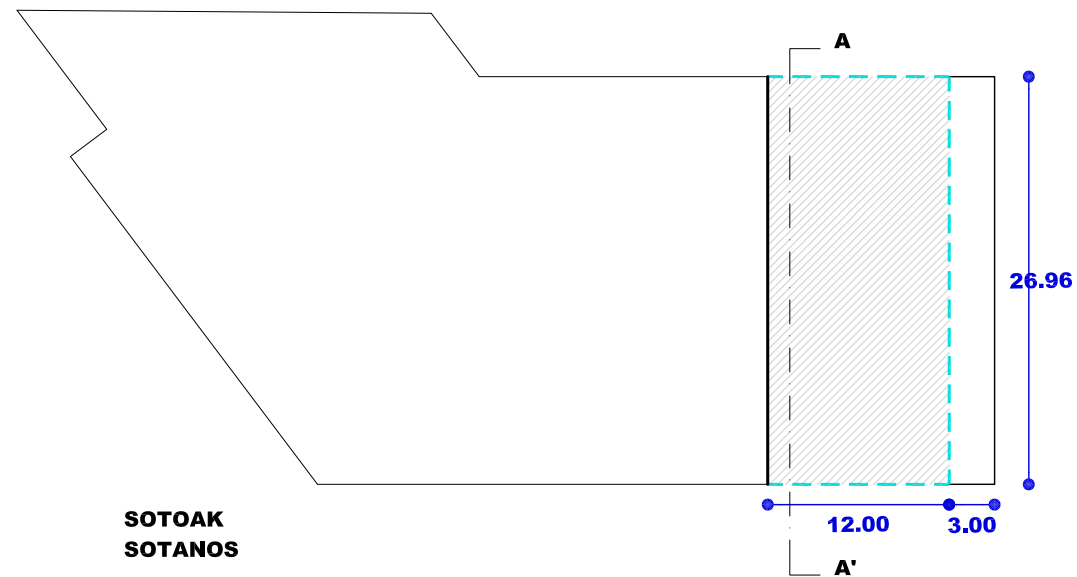


BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA

E.1.1 PARTZELA PARCELA R.1.1

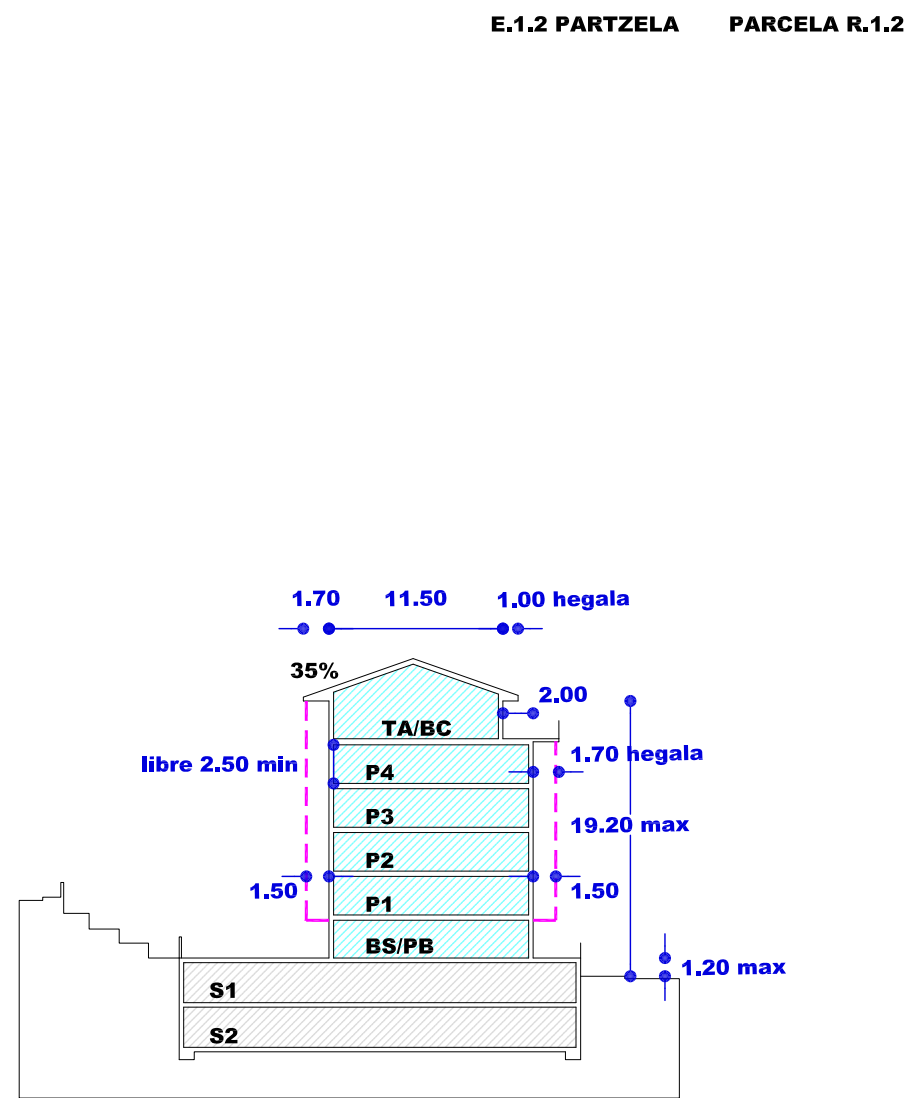
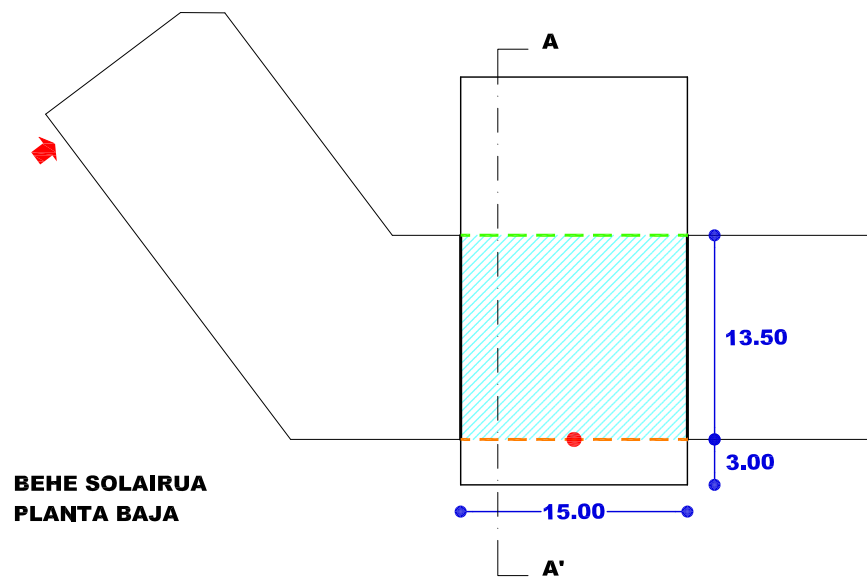
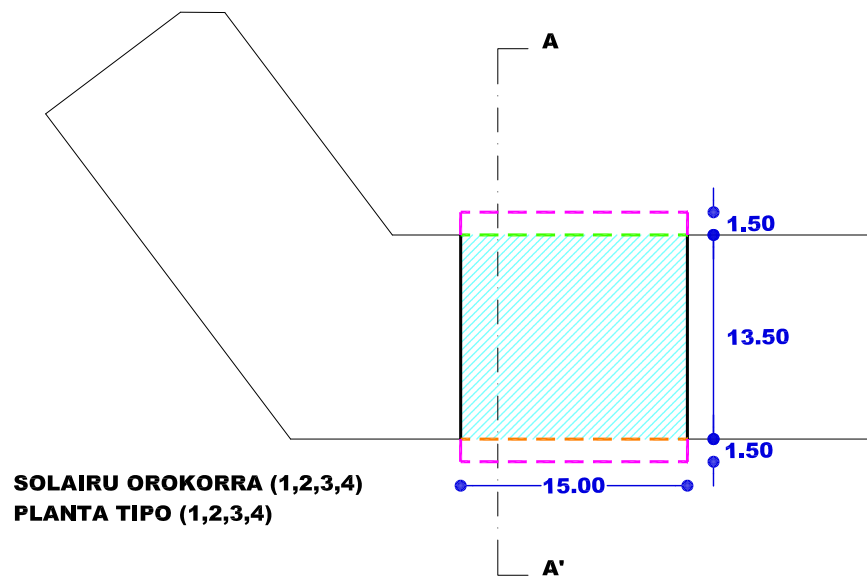
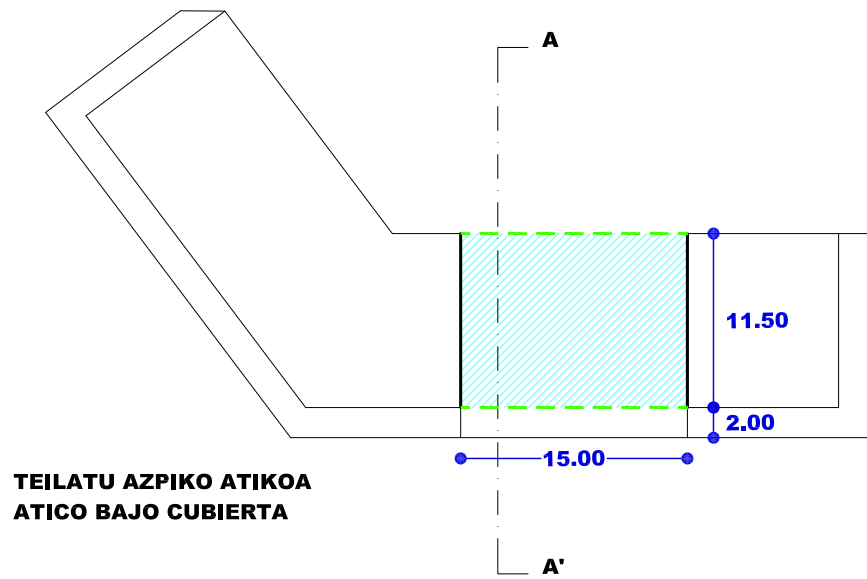


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

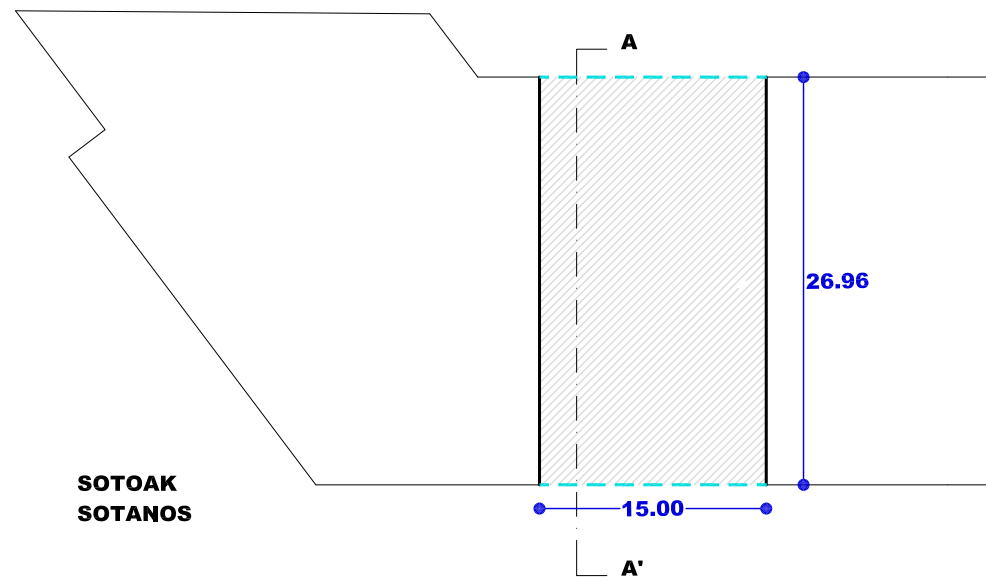


SOTOAK
SOTANOS

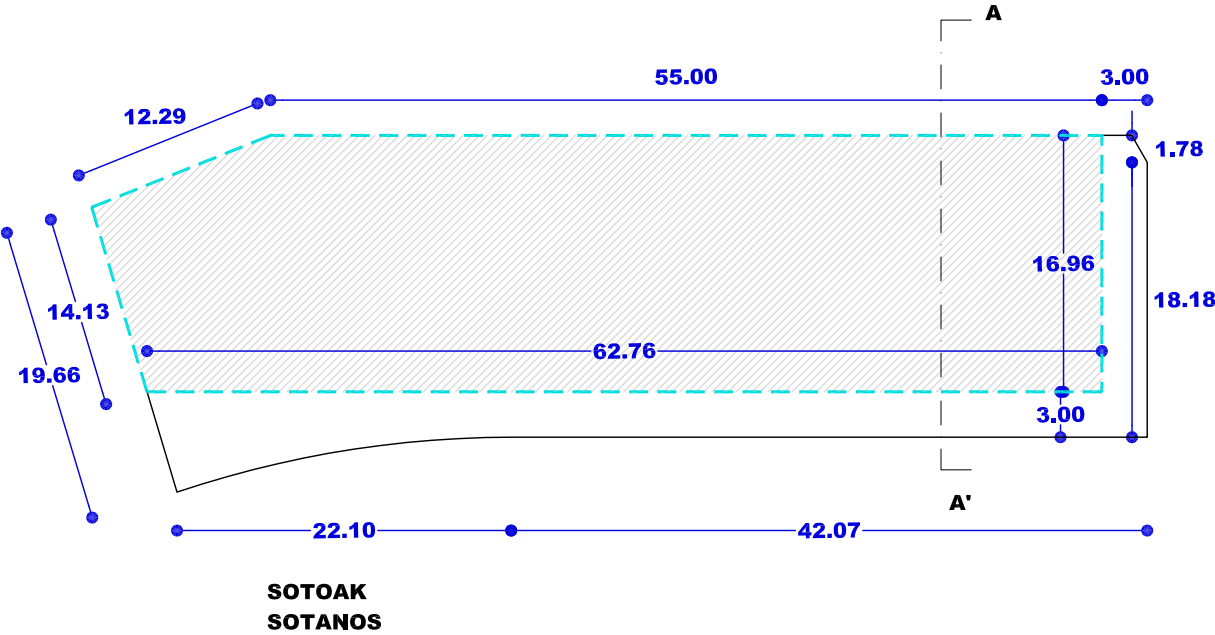
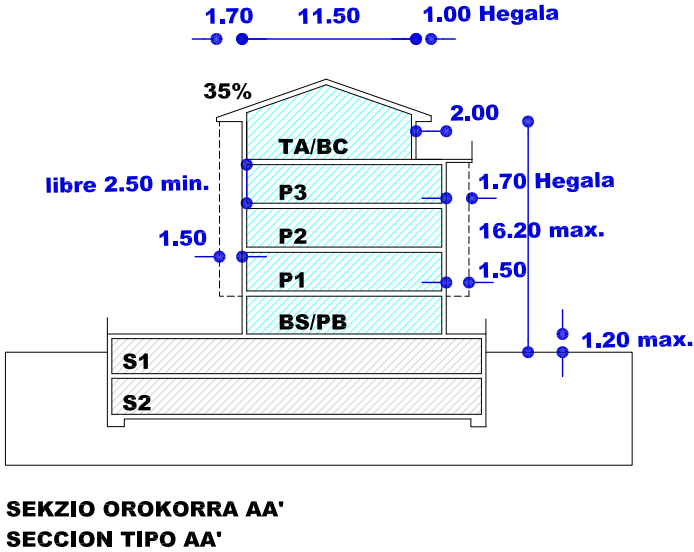
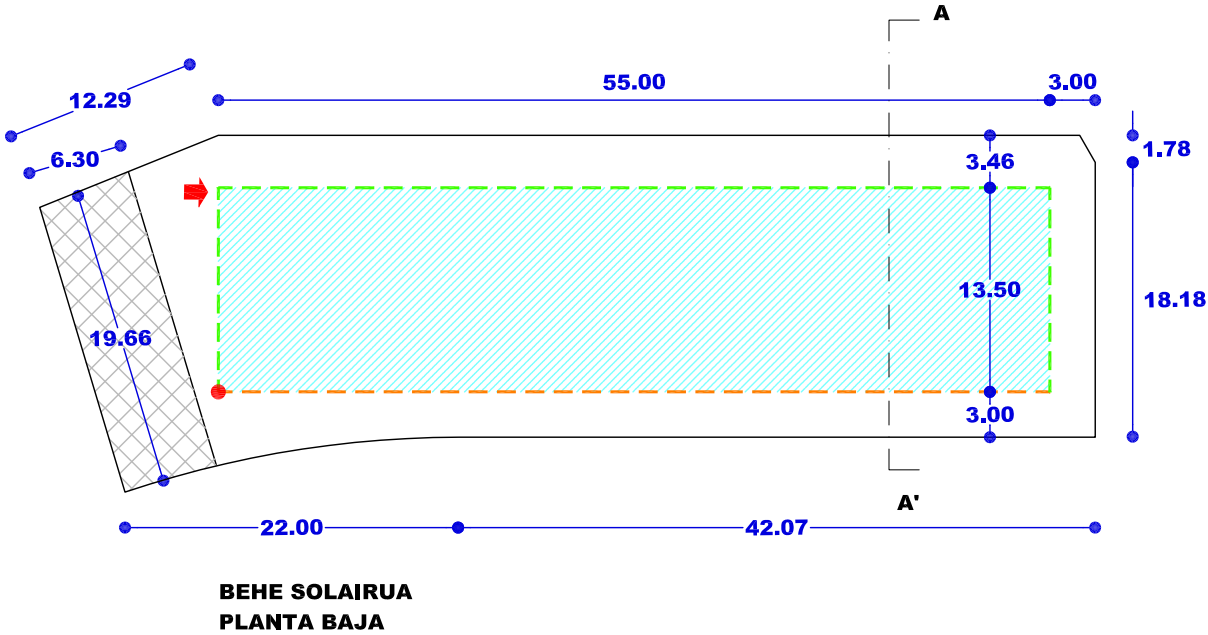
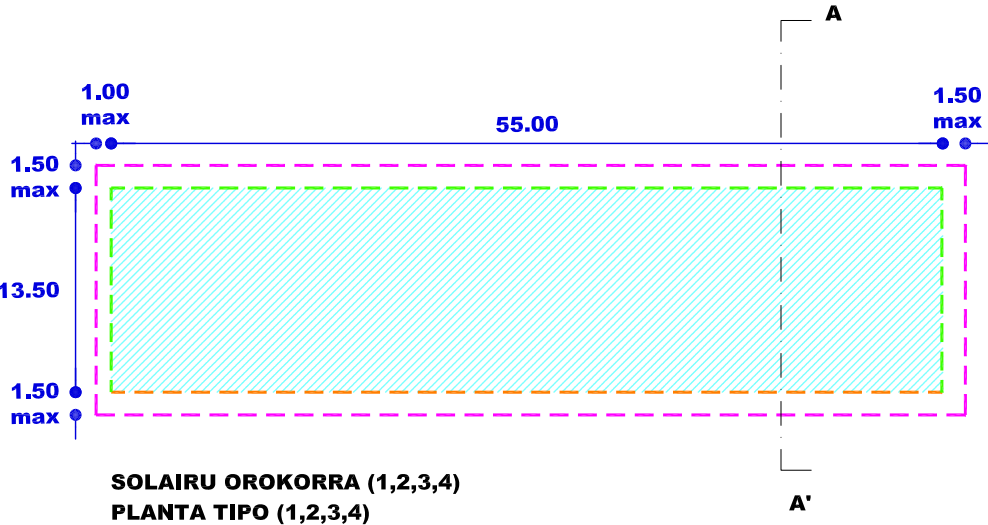
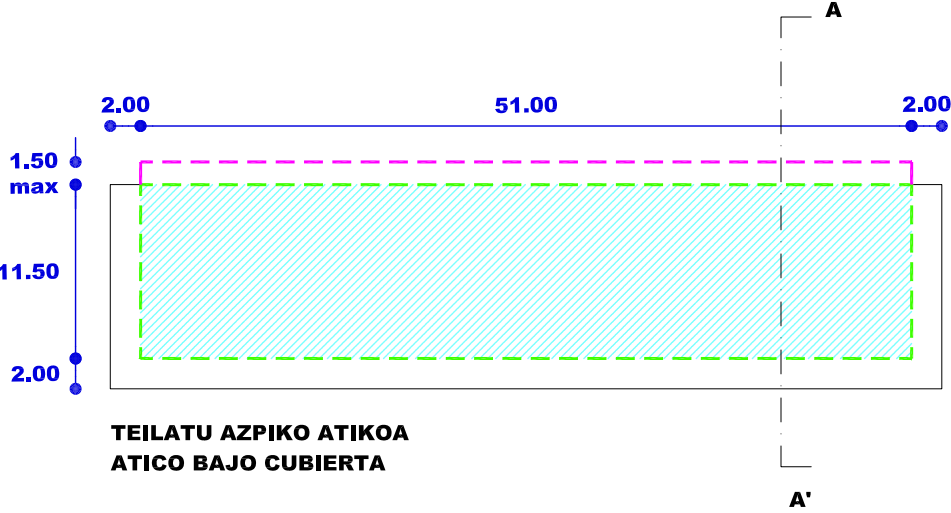
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
-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



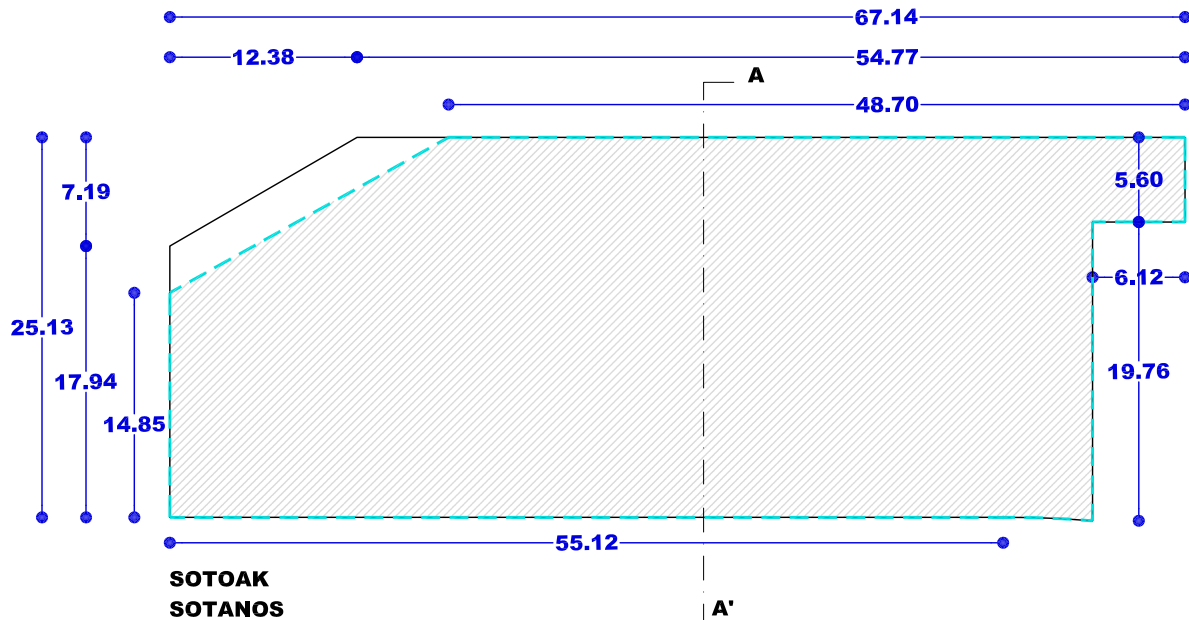
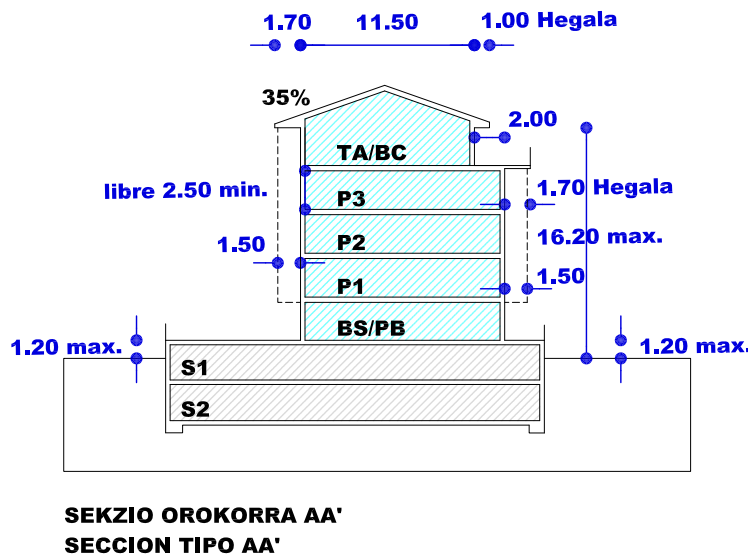
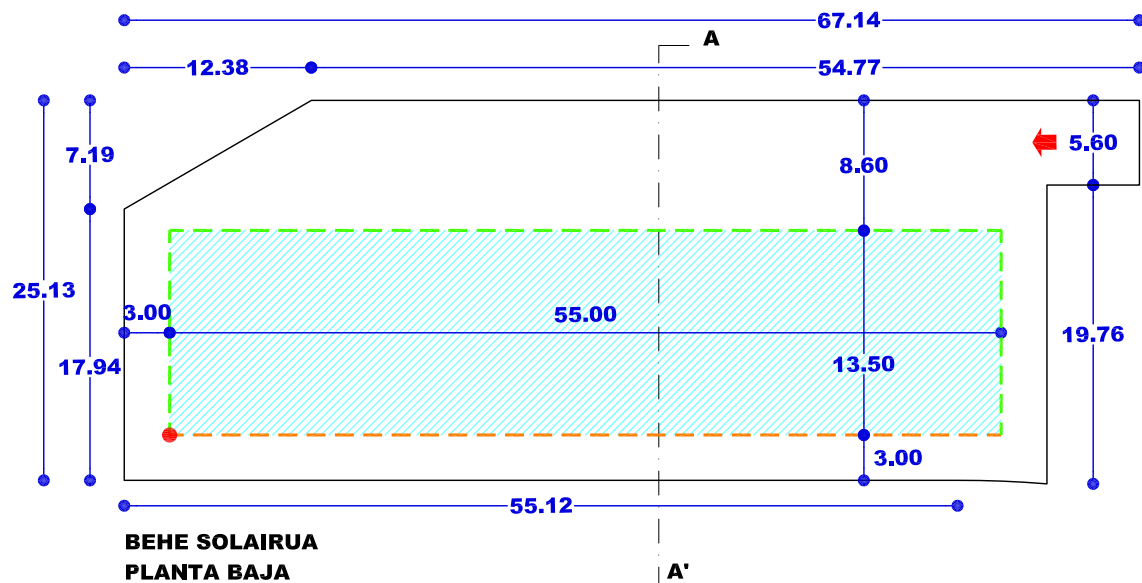
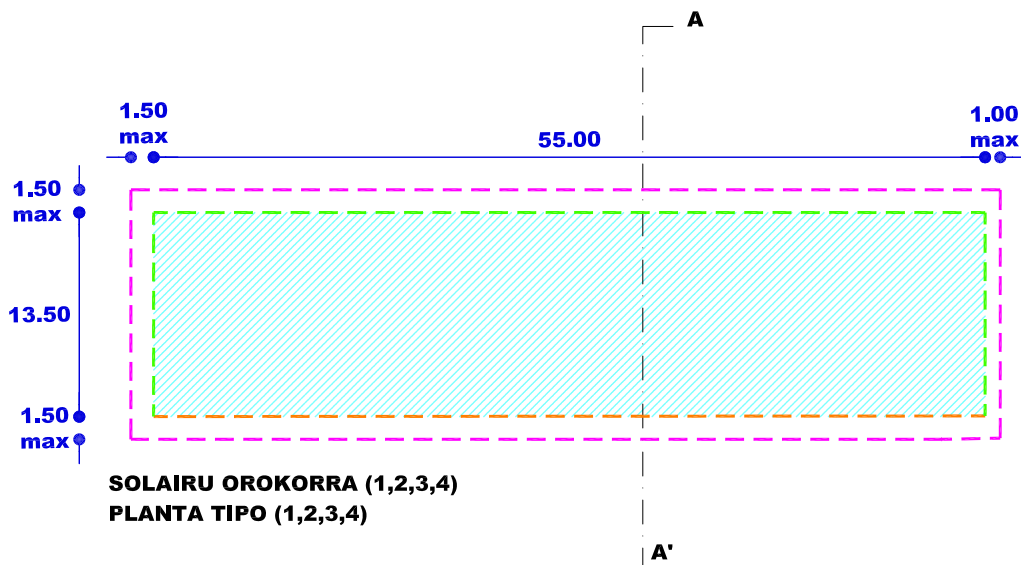
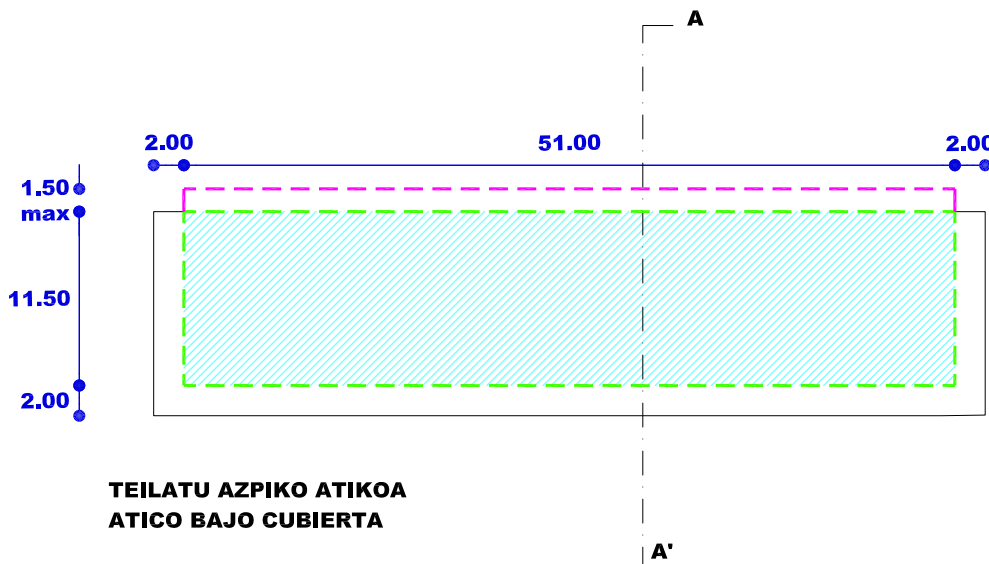
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'



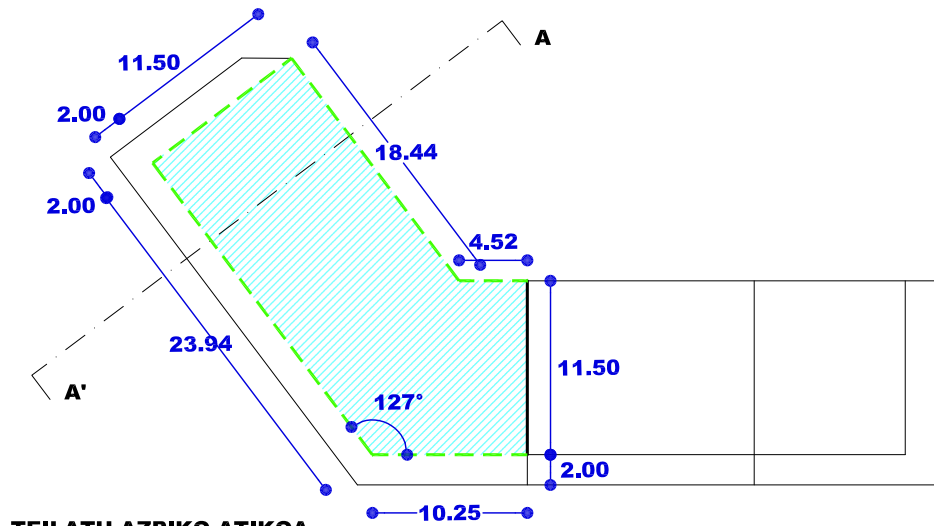
- | | | |
|---|-----------|---|
| Nahitaezko lerrokadura | — — — — — | Alineación obligatoria |
| Gehieneko lerrokadura | — — — — — | Alineación máxima |
| Sestra gainetik | — — — — — | Sobre rasante |
| Gehieneko lerrokadura | — — — — — | Alineación máxima |
| Sestra azpitik | — — — — — | Bajo rasante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



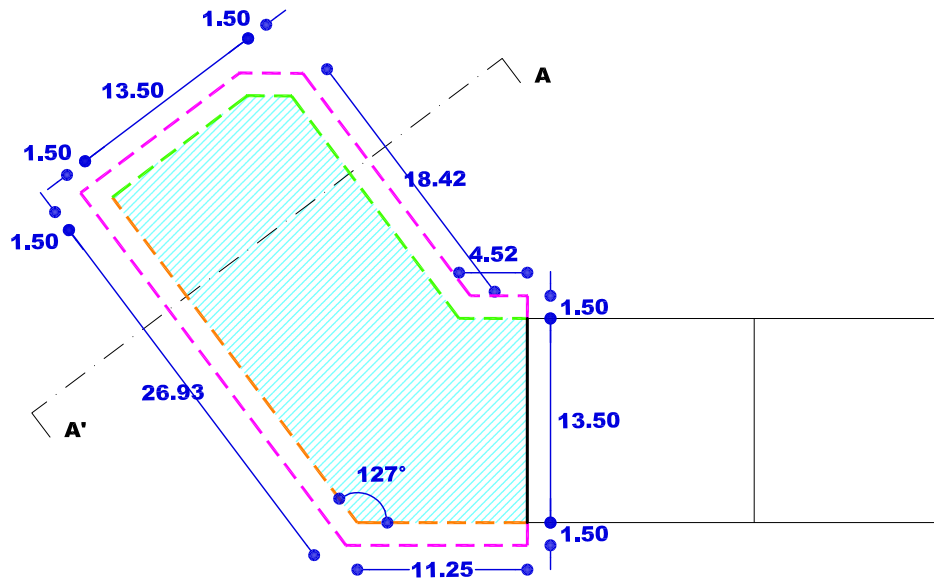
- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria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



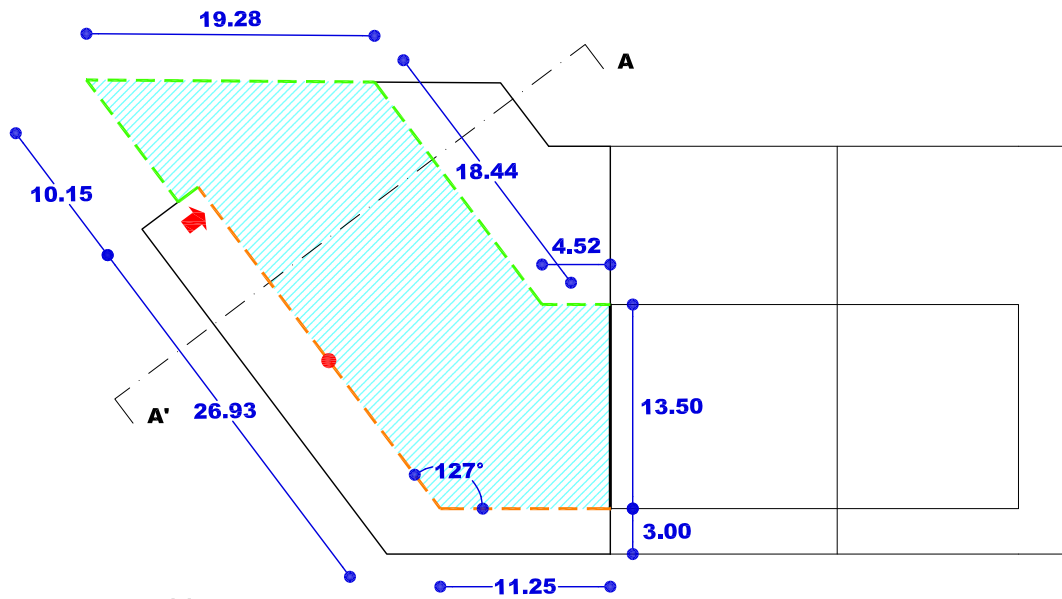
- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria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



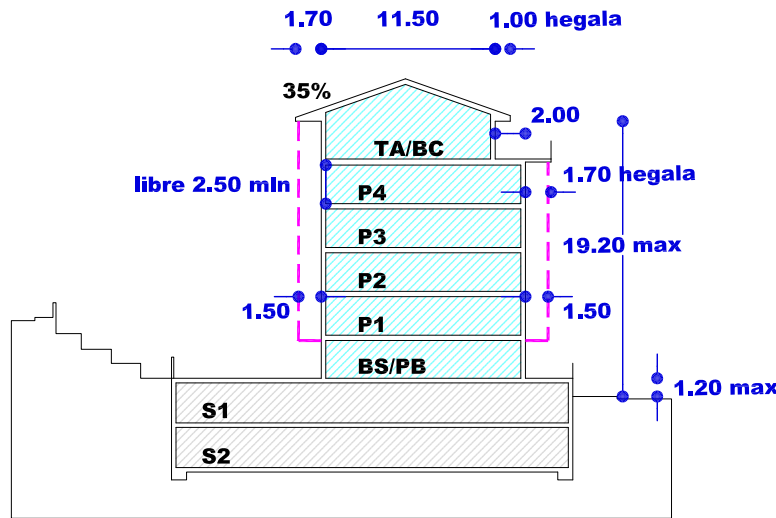
TEILATU AZPIKO ATIKOA
ATICO BAJO CUBIERTA



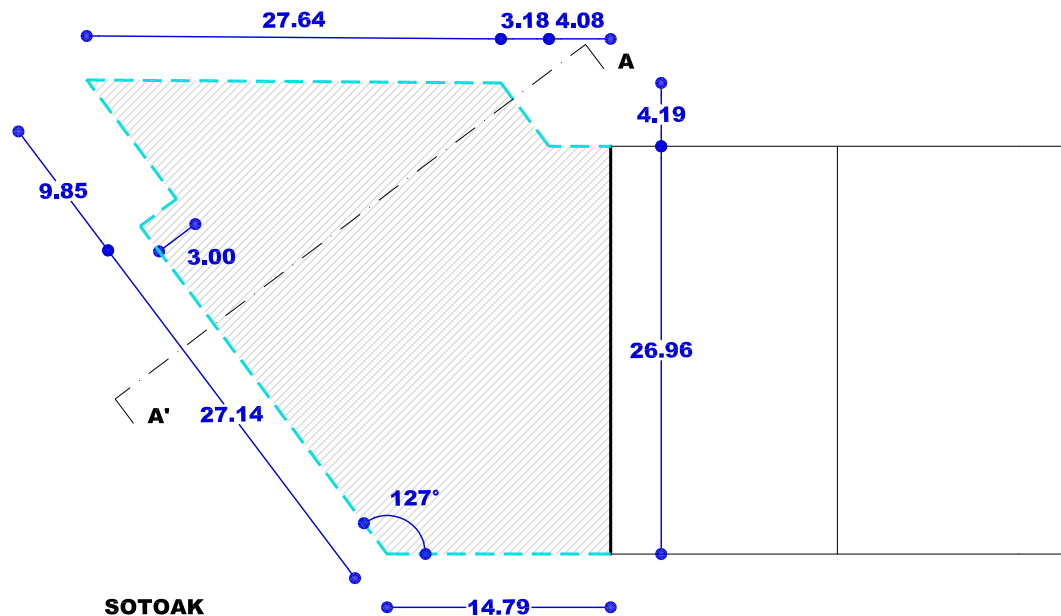
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'



SOTOAK
SOTANOS

- 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 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



EREMUAREN IZENA: A33 ZUMADI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A33. ZUMADI.
Azalera guztira: 47.914 m ²	Superficie total: 47.914 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: A33 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Hala ere, mugakidea den Zaldizurreta eremuan (A2), 2007ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako ekonomia-jardueretarako lurzorua, Tximela enpresarena, sartzegatik bere mugapenean doikuntza handia jasan duen eremua da. Beasaingo hirigunearekin oso bide-lotura eskasa duen eremu bat da, N-I errepidearen eta Oria Ibairen artean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A33 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Sin embargo sufre un profundo ajuste en su delimitación debido a la inclusión del suelo para actividades económicas de la empresa Tximela, previsto en las NN.SS de 2007, en el área colindante de Zaldizurreta (A2). Se trata de un ámbito precariamente comunicado con el núcleo urbano de Beasain situado entre la carretera N-I y el río Oria.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Eremutik kanpo doan trenbide-sarea ordeztea erraztea, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana izapidetzearen emaitzaren arabera. - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Ekipamendu eraikinarekin eremua betetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: N-1 errepidearen trazaduraren aldaketak sakon aztertu beharko ditu Ugartemendiko hegalarren baldintza geoteknikoak, autobidearen ezpona berriak eremuaren egonkortasunean eraginik izan ez dezan. Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak bide-azpiegiturak eta publikoko zuzukidurak hobetzeko bideratuak daudenez, A33 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A33) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Facilitar la sustitución de la red ferroviaria, que discurre fuera del área, de acuerdo al resultado de la tramitación del estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain. - Consolidación de las edificaciones existentes. - Colmatación del área, con la ejecución del edificio de equipamiento. 2. Criterios medioambientales a considerar: La modificación del trazado de la N-1 deberá estudiar en profundidad las condiciones geotécnicas de la ladera de Ugartemendi con objeto de que el nuevo talud de la autopista no afecte a la estabilidad del ámbito. Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la mejora de las infraestructuras viarias y dotaciones públicas, no se observan en el Área A33 otros 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 (A33) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Helburuak:

- Etorkizuneko egoera batean, N-I errepidearen trazadura aldatzea eremutik igarotzean.
- N-I errepideari atxikitako zerbitzurako eraikin baten zuzkidura gauzatzea.
- Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketa zabaltzea, antolatutako lerrokatutako eta proiektatutako.
- Olaberriatik eta A49 areatik datozen bidegorrari jarraipena ematea.

3. Objetivos:

- Modificación, en un eventual escenario futuro, del trazado de la N-I a su paso por el área.
- Dotación de un edificio para equipamiento destinado a servicios ligados a la carretera N-I.
- Ampliación de la actuación propuesta en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados.
- Dar continuidad al carril-bici procedente de Olaberria y del área A49.

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 (1JE)
 Jarduera ekonomikoetarako gunea (3JE)
 Komunikaziorako bide-sarearen -SO-
 Espazio libre (Sistema Orokorra -SO-)
 Ibai ibilguak (SO)

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

3.880 m² Zona de actividades económicas (AE1)
 19.928 m² Zona de actividades económicas (AE3)
 6.084 m² Sistema General de comunicación viaria
 7.179 m² Espacios libres (Sistema General -SG-)
 10.843 m² Cauces fluviales (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Konsolidatutako 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: 9.604 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: 9.604 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sek.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	93	0	497	3.582	3.277	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak				2.155		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	93	0	497	5.737	3.277	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.807 m²(s)

Bajo rasante*: 1.807 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sek.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	477	252	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					1.078	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		0	0	477	1.330	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 -m2(s)-				
		Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE	
Z.33.1 Zumadi, 1	Finkatua	93	0	2.512	914	Consolidada
	Proposatutako berria	0	0	2.155	1.078	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	93	0	4.667	1.992	Ordenado en actuación
		Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AEEE	
		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.

E.J.33.1 jarduketaren urbanizazioa, beste gauzen artean, dagoen kamioentzako aparkalekua hobetzeko bideratua dago.

E.J.33.2 jarduketaren urbanizazioa, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlanaren izapidetza-emaitzaren -A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurrei eragiten zaiela- eta aipatu informazio-azterlana garatzen duen proiektuaren baldintzapean dago.

Urbanizazio-proiektuak:

- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko ditu.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

E.J.33.3 jarduketaren urbanizazioa, beste gauzen artean, Olaberriatik eta A49 areatik datozen bidegorrari jarraipena ematea eta hiri-bilbean txertatzea.

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.

La urbanización de la actuación E.J.33.1 está destinada, entre otras, a la mejora del aparcamiento existente para camiones.

La urbanización de la actuación E.J.33.2 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:

- Adoptará medidas para la disminución del ruido de las infraestructuras.

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

La urbanización de la actuación E.J.33.3 está destinada, entre otras, a dar continuidad al carril-bici procedente de Olaberria y del área A49 e insertarlo en la trama urbana.



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

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.33.1. (Zumadi, 1)

E.J.33.1 (Kamioien aparkalekua)

E.J.33.2 (N-len trazaduraren aldaketa)

E.J.33.3 (Bidegorria).

Azalera: 10.934 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 36.980 m²

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.33.1. (Zumadi, 1)

E.J.33.1 (Aparcamiento de camiones)

E.J.33.2 (Modificación trazado de la N-I).

E.J.33.3 (Bidegorria)

Superficie: 10.934 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 36.980 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:

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 (TS)	232	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	2.993	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Espazio libreak (SO)	7.025	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	3.310	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	10.843	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	6.062	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.083	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	971	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	2.534	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	1.464	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	3.847	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	6.550	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	47.914	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 superarán 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
1JE/ AE1. Z.33.2	3.106	2.091	5.197	1.555	6.752
Kontsolidatutako guztira 1JE; 3JE Resto consolidado AE1; AE3	1.716	2.691	4.407	252	4.659
Guztira/ Total	4.822	4.782	9.604	1.807	11.411

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilera 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. Fisikoa/ Edif. Física total
E7 Zerbitzurako Eraikina	231	231	462	231	693

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Z.33.1. jarduketak:

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

Gehieneko profila: 2PS+PB+EP

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

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

Kontsolidatutako gainerakoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen 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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación Z.33.1.:

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

Perfil máximo: 2PS+PB+EP .

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

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

Resto consolidado:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

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. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hau:

Z.33.1. (Zumadi, 1).

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen du. Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu den esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira eta horretarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasuna handitzeko ala planta berriko jarduketa bat planteatzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Eraikuntza Proiektuaren osagarri gisa, lurzati osoa hartuko duen Hiritartze Obren Proiektua idatziko da.

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

Honako jarduketa hauek:

E.J.33.1 (Kamioien aparkalekua)

E.J.33.2. (N-len trazaduraren aldaketa)

E.J.33.3. (Bidegorria)

Bide-sarearen sistema orokorraren eta ekipamenduen tokiko sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen dute eta jarduketa publikoari dagokio.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

E.J.33.1.

- Lurzatia eraikitze proiektuaren osagarri gisa, Hiritartze Obren Proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

E.J.33.2.

- Aldez aurretik, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana onartu beharko da, A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurrei eragiten zaiela.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

1.078

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 4 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística, para el que se plantean intervenciones de nueva planta o de ampliación de la edificabilidad previamente materializada.

Regimen de parcelación: El ámbito delimitado gráficamente, constituye una unidad de gestión urbanística y se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Complementariamente al proyecto de edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela.

- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

4.224

4.139

1.493

Tienen la consideración de actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas del sistema general de la red viaria y del sistema local de equipamiento, sujetas a la esfera pública de actuación.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.33.1.

- Proyecto de Obras de Urbanización complementaria al de edificación de la parcela.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.33.2.

- 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.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.33.3.

- Hiritartze Obren Proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

N-1 errepidearen desbideratzearen ondoriozko lur-erazketako ezpondaren paisaia-integrazioari ekiteko orduan, geoteknikoki egonkortu ondoren, bioingeniaritzako edo ekoteknologiako teknikak erabiliko dira, higadura-prozesuak minimizatzeko eta ezpona paisaian integratzeko.

E.J.33.3 jarduketak, neurri konpentsatzaile gisa Oria errekaaren ertzetan ingurumena lehengoratzeko kontuan hartuko du bere jarduketa eremuan. Kontserbazio- eta/edo birpopulaketa-jarduerak egingo dira ibaiertzeko landaredi-espezieekin, espezie inbaditzaileak erauzi egingo dira, eta haien ingurumen-lehengoratzeko edo -hobekuntza egingo da, ibaiertzeko espezie tipikoekin faunaren eta biodibertsitatearen iragazkortasuna errazteko. Bioingeniaritzako teknikak lehenetsiko dira, behar izanez gero.

Landareztatzean eta landaredia lehengoratzeko, kontuan hartuko dira bai ekologia- eta paisaia-koherentziaren irizpideak (ahal dela, lurraldean arrakasta izateko probabilitatea duten zuhaitz-, zuhaixka-, sastraka- eta belar-espezie autoktonoak), bai funtzionaltasunaren irizpideak. Eremu biogeografiko horretarako egokiak diren espezie autoktono hauek proposatzen dira: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. Ibai-ibilguen ertzetan: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, besteak beste.

Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A33 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

E.J.33.3.

- Proyecto de Obras de Urbanización.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU.

Resto del Área:

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

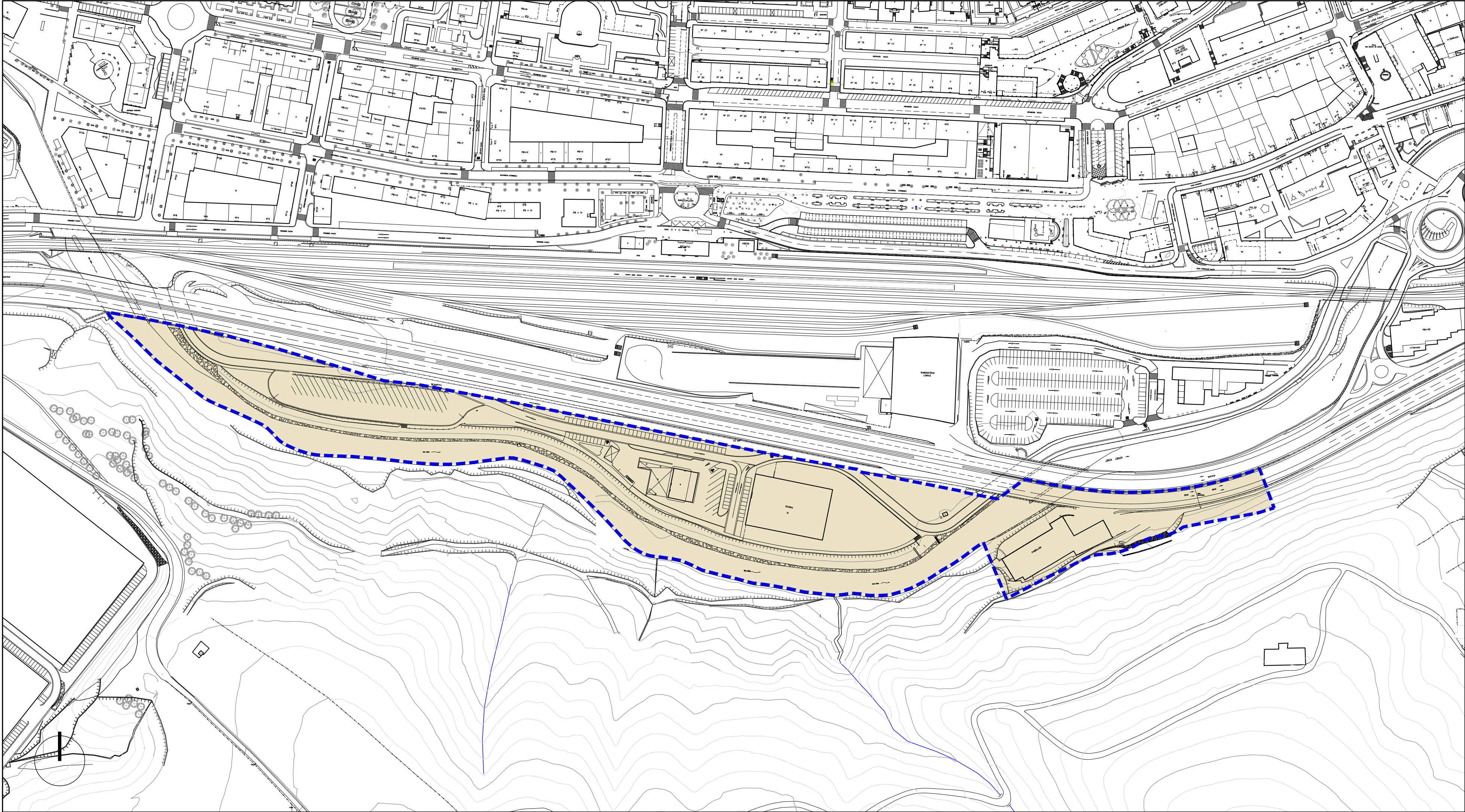
A la hora de abordar integración paisajística del talud de desmonte derivado del desvío de la N-1, y una vez estabilizado geotécnicamente, se emplearán técnicas de bioingeniería o ecotecnología que minimicen los procesos erosivos así como integren paisajísticamente el talud.

La actuación E.J.33.3 incluirá como medida compensatoria la recuperación ambiental de la margen del Oria a lo largo de su ámbito de actuación. Se realizarán actuaciones de conservación y/o la repoblación con especies de vegetación de ribera, erradicación de especies invasoras, y la recuperación y/o mejora ambiental de aquellas para favorecer la permeabilidad de la fauna y la biodiversidad con especies típicas de los entornos ribereños. Se priorizarán las técnicas de bioingeniería en el caso que sean necesarias.

En la revegetación y restauración vegetal se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el territorio) como de funcionalidad. Se propone las siguientes especies autóctonas, adecuadas para esta área biogeográfica: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. En las márgenes de los cursos fluviales: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, entre otras posibles.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales 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 A33.

IV BESTELAKOAK.		IV OTRAS CUESTIONES.	
1. Etxebizitza kopurua. Areak daudenak: 1 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 1		1. Número de viviendas. 1 Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 1 Total de viviendas en el Área	
2. Etxebizitzen batez besteko neurria Tipología: Jarduera ekonomiko produktiboetarako lursail bakartuan (3JE)		2. Tamaño medio de las viviendas. Tipología: Actividades productivas en parcela aislada (AE3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	93,15	1	93,15
Dagoen etxebizitza, jarduera ekonomikoetarako lurzatiaren erabilera lagungarriaren izaera hartzen du.		La vivienda existente se considera como uso auxiliar de la actividad económica a que se destina su parcela.	
3. JJ.EE.-rako eraikineke bete dutena. $\frac{4.822 \times 100}{23.808} = 20,25\%$		3. Ocupación de la edificación para AA.EE.	
4. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{9.511}{23.808} = 0,40 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$		4. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.	
5. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak 88 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak 0 Soto edo beste solairuetan daudenak 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 36 Aparkaleku guztira: 124 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{124 \times 100}{9.511} = 1,31 \text{ pz./100 m}^2. $		5. Número de aparcamientos. 88 Anejos a viario público 0 Existentes en parcelas privadas 0 Existentes en sótanos u otras plantas 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones 36 Nuevos aparcamientos propuestos 124 Total de aparcamientos: Estándar de aparcamiento resultante:	
6. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 3.310m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{3.310}{47.914} = 6,91\%$		6. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 3.310m ² , resultando un estándar del:	
Eremuaren azalera osoarekiko.		Con respecto a la superficie total del Área.	
7. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra. Adierazitakoaz gain, tokiko zuzkidura publikorako lurzoruen 3.225 m ² -ko azalera guztira dago eremuaren.		7. Estándar de otras dotaciones públicas locales. Además de las señaladas existe en el Área una superficie total de 3.225 m ² de suelo destinado a dotaciones públicas locales.	



- | | | |
|--|--|---|
| Hirigintza-Arean
alako Sektorean
barne hartutako Azalera | | Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector |
| Plangintzaren
Kontrakioak | | 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

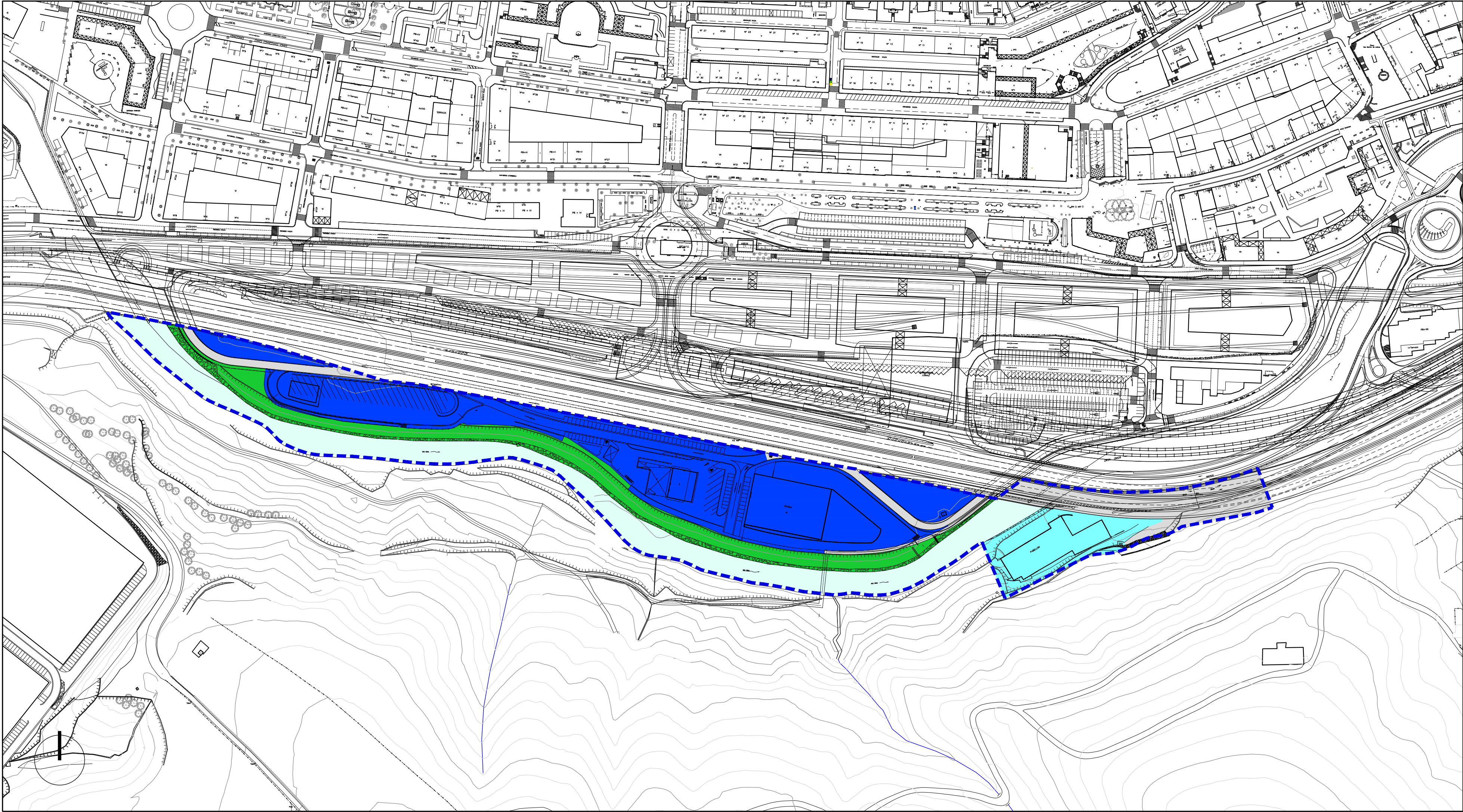
HIRIGINTZA AREA **A33** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



ETXE BIZITZA
RESIDENCIAL

Alde zaharreko etxebizitzarako lurzorua (E-1)

Zona residencial casco antiguo (R-1)

Etxadiko etxebizitzarako lurzorua (E-2)

Zona residencial en bloque en manzana (R-2)

Bloke lineal/isolatuko etxebizitzarako lurzorua (E-3)

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

Trinkotasun baxiko etxebizitzarako lurzorua (E-4)

Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

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

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

Baneketa horren arteko jarduera etekintsuentzako lurzorua (J.E-2)

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

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

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

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

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

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.)

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

Espazio libreen sistema orokorra (E.L.S.O.)

Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)

Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.)

Sistema general de red vial (S.G.R.V.)

Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.)

Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)

Ibai ibilguen sist. orokorra (I.S.O.)

Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

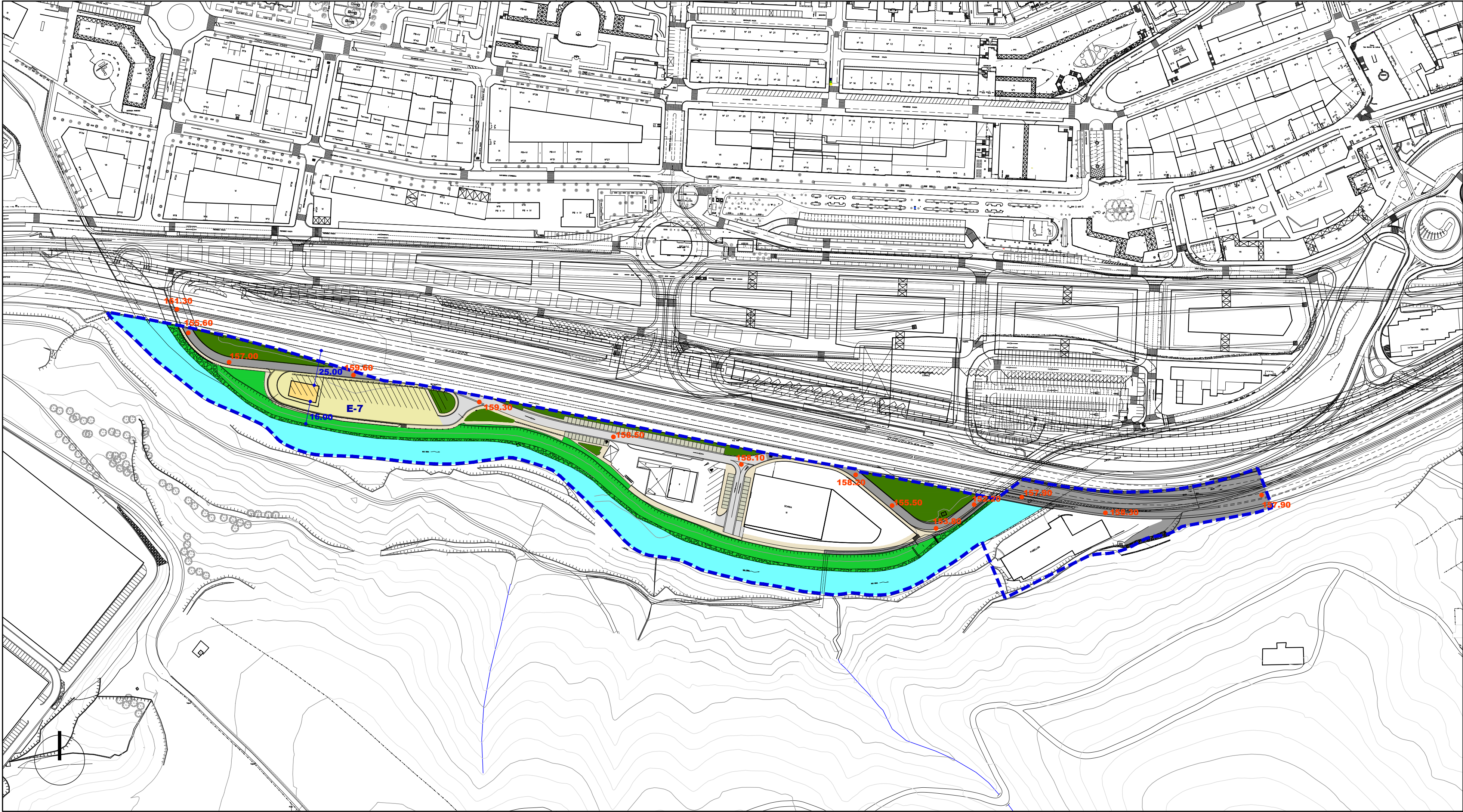
HIRIGINTZA AREA **A33** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorari Atxikitu (EKSO)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitu partzela

Erakunde Libreak Sist. Orokorari Atxikitu (ELSO)

Ibai-Ibilguen Sist. Orokorari (ISO)

Bide-Sarea Sist. Orokorari Atxikitu (BSO)

Trenbide-Sarearen Sist. Orokorari (TSO)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitu

Tokiko Erakunde Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Oinezko Erremu eta espazioak

Aparkalekuak

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoaren portuetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoaren estakian

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoaren lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatuaren lur-azalean

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHIEZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERELIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIGERTURA ETA ZERBITZUAK

ZEHATZU GABEKO ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A33

AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

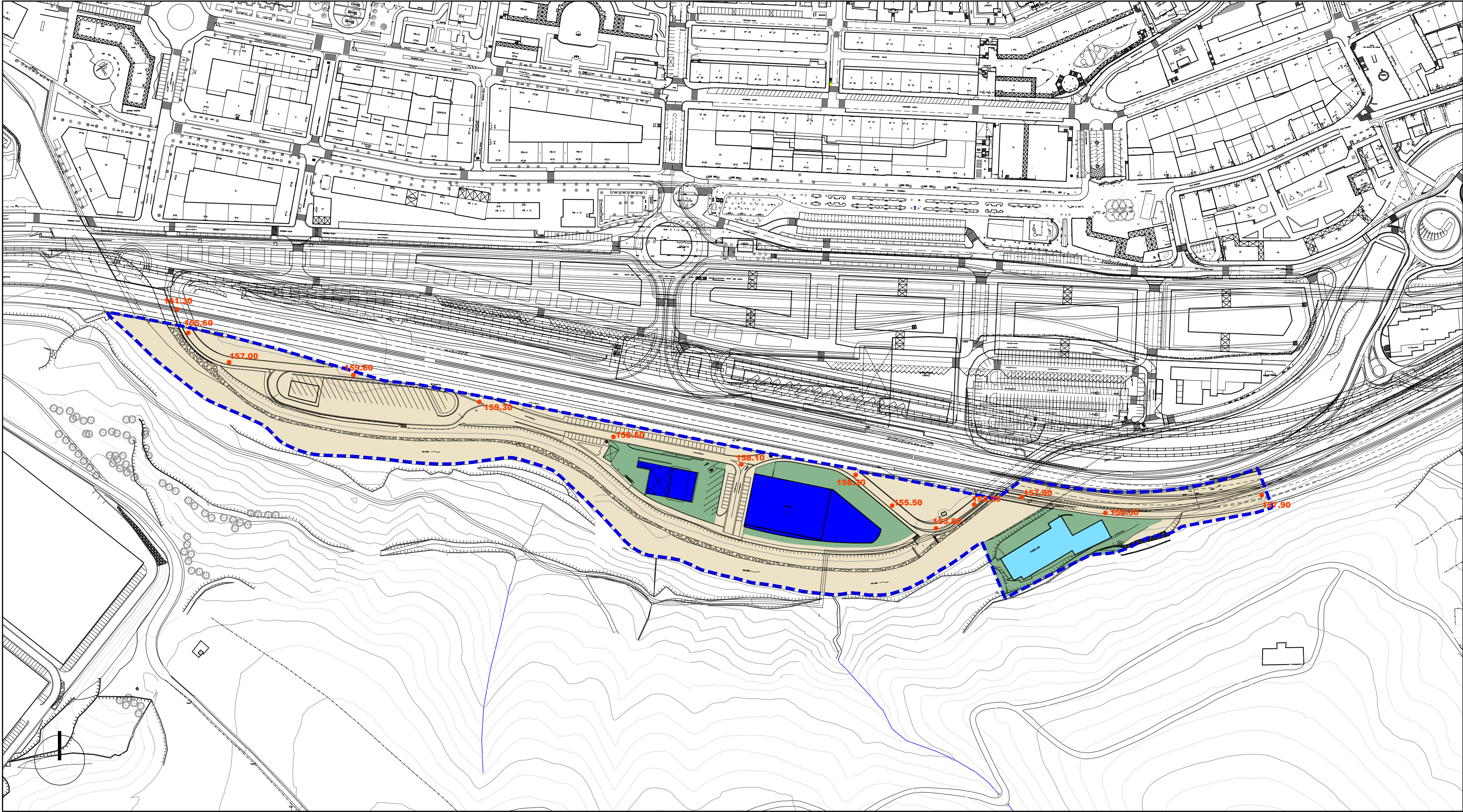
ESKALA

1/2000

ESCALA

SABAI

ARQUITECTURA



Ald Zaharreko Bizitegrako (1B)	Residencial Casco antiguo (R1)
Etxadi Blokeetan Bizitegrako (2B)	Residencial en Bloque en Manzana (R2)
Bloke Linealean Bizitegrako (3B)	Residencial en Bloque Lineal (R3)
Garapen Txikiako Bizitegrako (4B)	Residencial de Bajo Desarrollo (R4)
Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Meheinen 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 Lurzoru	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

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

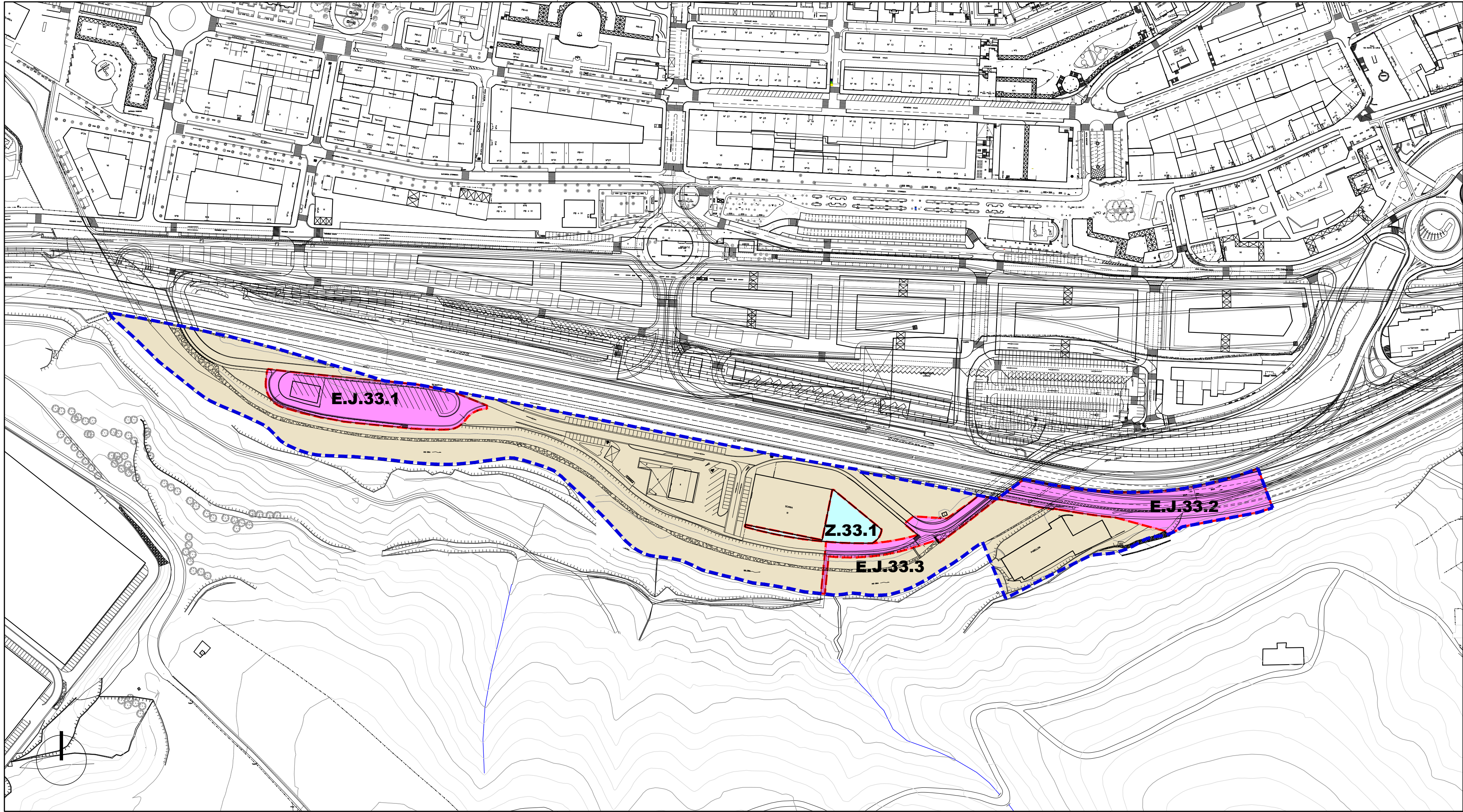
HIRIGINTZA AREA A33 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI ARQUITECTURA



Jarduketa Isolatua (A.1.1.)		Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratua (J.1.1.1.)		Actuaciones Integradas (J.1.1.1.)
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 **DELIMITACION del AMBITO**

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

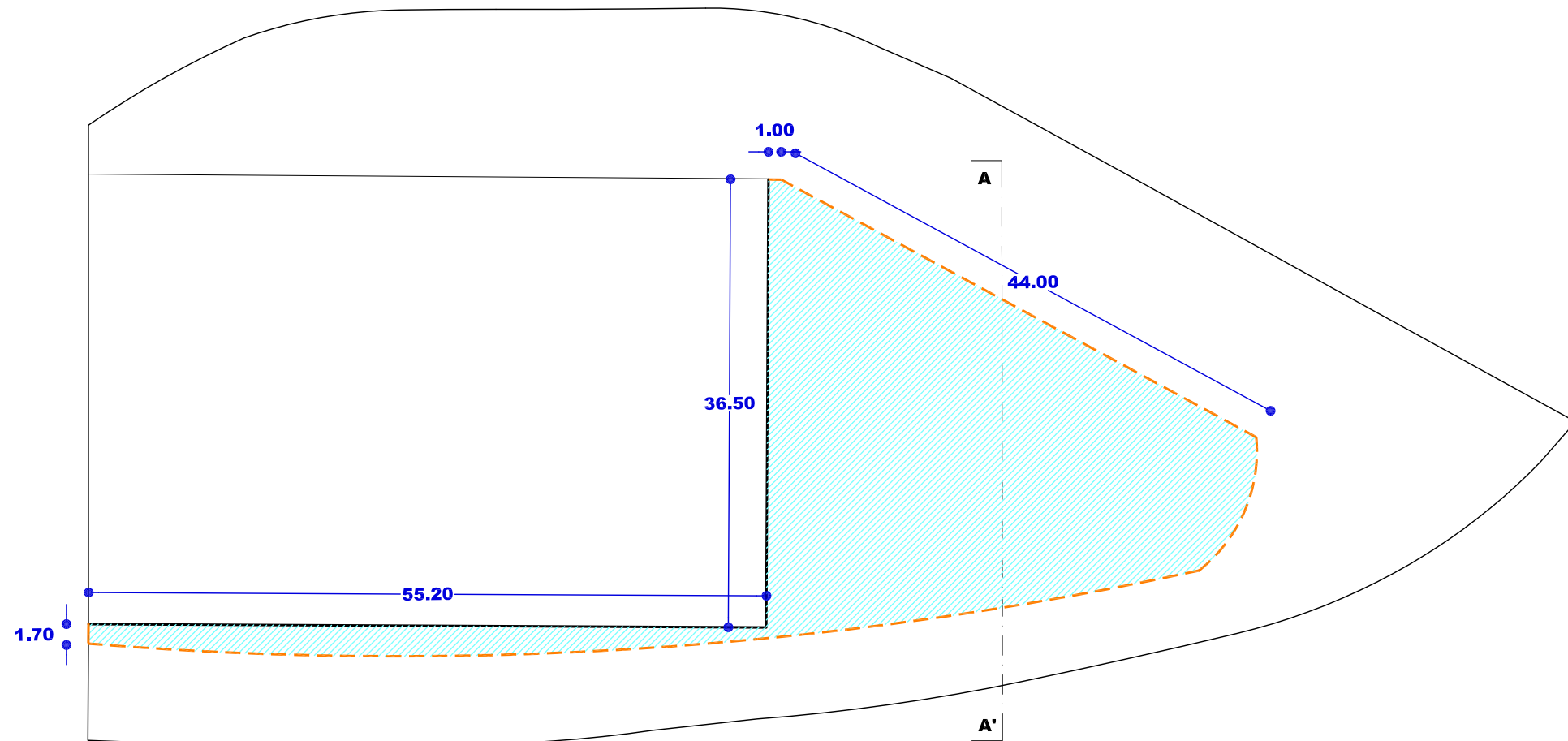
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A33 **ÁREA URBANÍSTICA**

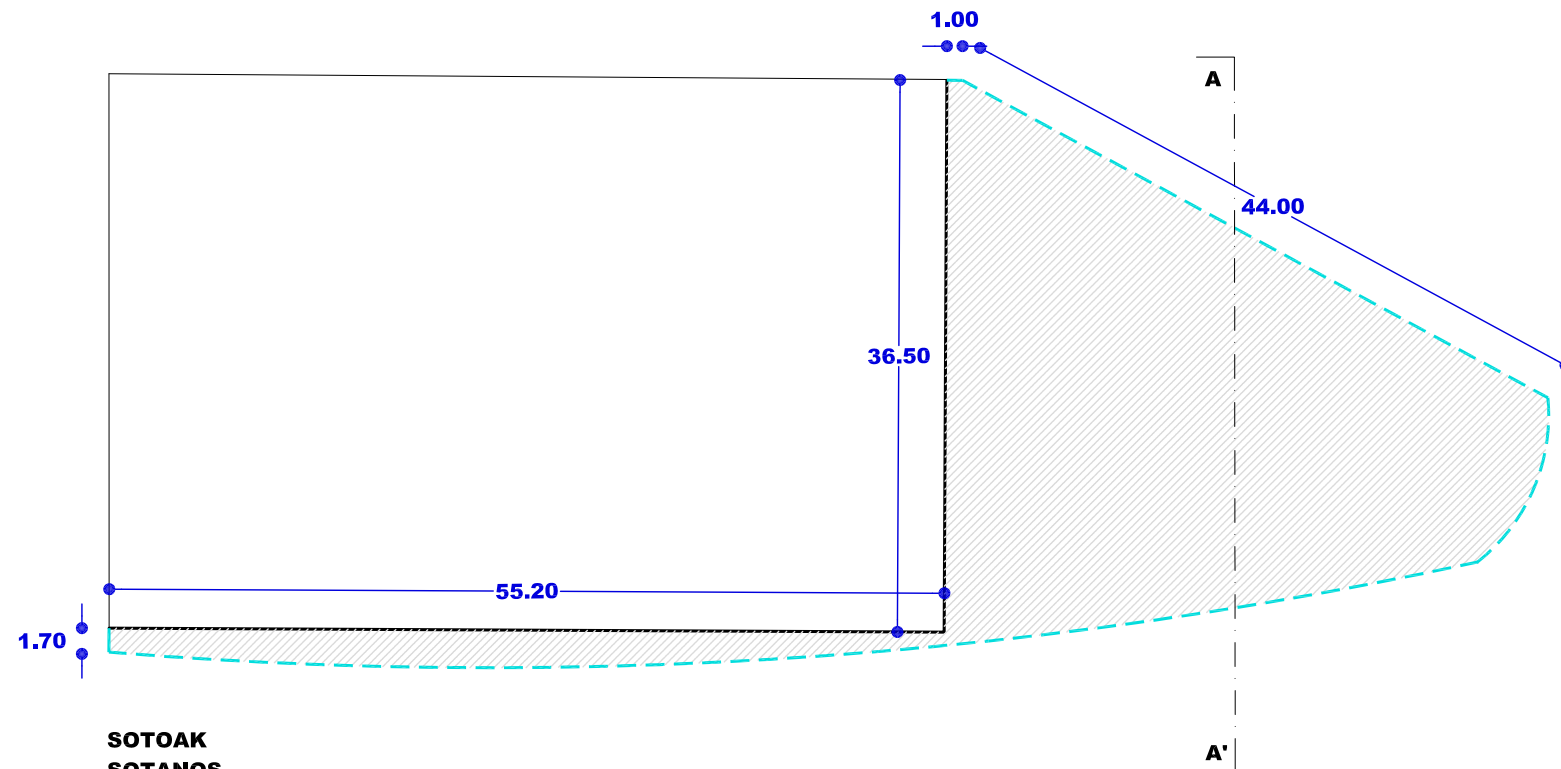
Orri Grafikoa 5 **Hoja Gráfica**

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

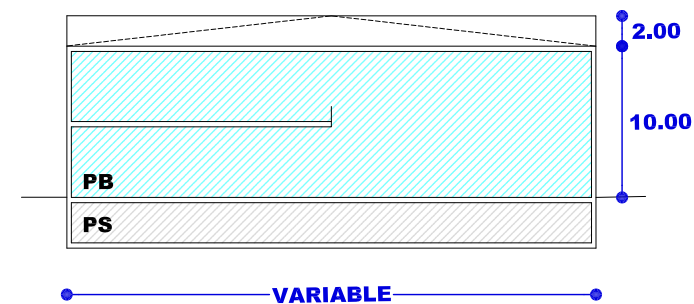
ESKALA 1/2000 **ESCALA**
SABAI



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.33.1)



SOTOAK
SOTANOS



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.33.1)

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

EREMUAREN IZENA: A34. DR. FLEMING Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A34. DR. FLEMING Hirigintza Area
Azalera guztira: 13.447 m ²	Superficie total: 13.447 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: A34 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Maldan garatutako eremu bat da, egun iristeko oso bide eskasa duela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A34 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito desarrollado en ladera que dispone de un precario acceso rodado.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - 2023ko maiatzaren 18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketan aurreikusitako antolamendua baliozkotzea. - Lehendik dauden lursailentzako bide-sarbidea hobetzea, egungo sarbidearen guztizko berrurbanizazioa Eremuko bizitegi-garapen batekin lotuz. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eremuko maldak hartuko dira kontuan bide berria garatzerakoan. Lehenetsuna izango du azterketa geotekniko bat egiteak, sortzen den ezpondaren segurtasuna eta egonkortasuna bermatzeko. HAPBk eta eremuaren urbanizazioak arreta berezia jarriko dute eraikin berrien paisaia-integrazioan, bai eta diseinu berrietan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena izateari dagokionez ere. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-34) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketek ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko. 3. Helburuak: - Jarduketa integratu bat zermugatzeko honako helburu hauekin: • Dr.Fleming Kalea aldatzea, Erauskin Kalearekin bide-lotunetik. • Bizitegirako garapen bat sustatzeko bloke txikiko eraikinekin. • A10 Arean aurreikusitako igogailu inklinatuarekin bat egitea urbanizazioa. • Espazio libre berriak sortzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Convalidar la ordenación prevista en la modificación del planeamiento anterior, aprobada el 18 de mayo de 2023. - Mejora del acceso viario a las parcelas existentes, asociando la reurbanización total del actual acceso con un desarrollo residencial en el Área. 2. Criterios medioambientales a considerar: Se tendrán en cuenta las pendientes del ámbito a la hora del desarrollo del nuevo vial. Será prioritario la realización de un estudio geotécnico que garantice la seguridad y la estabilidad del talud que se origine. El PEOU y la urbanización del ámbito prestarán especial atención a la integración paisajística de las nuevas edificaciones, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-34) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Delimitar una actuación integrada con el objeto de: • Modificar el trazado de Dr. Fleming Kaleadesde su intersección con Erauskin Kalea. • Promover un desarrollo residencial de viviendas de pequeño bloque. • Unir la urbanización con el elevador inclinado previsto en el Área A10. • Creación de nuevos espacios libres.

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

Espazio libre (Sistema Orokorra –SO-)

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

13.287 m² Zona residencial (R3)

160 m² Espacios libres (Sistema General –SG-)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoa adieraziz jarduerak eremuak hartzen dira kontuan.

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

Jarduketak guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, 2023/05/18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketaren ondoriozko antolamendu xehatuaren arabera (GAO 2023/06/01), bere bertsioa 3 eta 4 orri grafikoetan azaltzen dela.

J.I.34.1 jarduketaren eremuan (5 orri grafikoa), Urbanizatzeko Jarduketak Programa bat onartu beharko da.

Garatzeko eta onartzeko programa hau lau urteko epea ezartzen da HAPOaren behin betiko onespenez aurrera.

Gainontzeko jarduketetan, egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 7.570 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 la modificación del planeamiento anterior, aprobado el 18/05/2023 (BOG 01/06/2023), cuya versión se representa en las hojas gráficas 3 y 4.

Deberá aprobarse un Programa de actuación urbanizadora en el ámbito de la actuación J.I.34.1 (Hoja gráfica 5).

Para el desarrollo y aprobación de este programa se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 7.570 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	1.774	390	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	5.406					Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	7.180	390	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m2(t)-

Sestra azpikoa*: 3.828 m²(s)

Bajo rasante*: 3.828 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		3.828				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		3.828	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m2(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
J.I.34.1	Finkatua.	0		0		Consolidada.
	Proposatutako berria	5.406	3.828	0		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	5.406	3.828	0		Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS –m²(t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna 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 azalera mugatuta.

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. Urbanizatzeko baldintzak.

5. Condiciones de la urbanización.

Jarduketa guztiak lehendik dauden eta aldtzen ez diren zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Todas las actuaciones se conectarán a las infraestructuras de servicios existentes que no se modifican.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Aurreko plangintza orokorrak (2007ko AA.OOak) A34 eremuari 4.608 m2(s)-ko sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasuna esleitzen zion, eta horietatik:

El anterior planeamiento general (NN.SS.(2007)) atribuía al Área A34 una edificabilidad residencial sobrerasante de: 4.608 m²(t) de los que:

- Etxebizitza libre(EL): 3.078 m2(s)
- Babes Sozialeko Etx. (BSE): 1.530 m2(s).

- Vivienda libre (VL): 3.078 m²(t)
- Vivienda de Prot. Social (VPS): 1.530 m²(t).

BSE-tara bideratutako sabaia, eremuari egindako transferentziatik zetorren, 17/1994 Legea, ekainaren 30ekoa, AA.OOen (2007) S1 – Arizmendi- sektoreari dagokion eraikigarritasunari buruzkoa, zeinaren sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasuna 4.160 m² (t) baitzen, R4 etxebizitza librerako eta HAPO honetan jasotzen ez dena.

El techo destinado a VPS, procedía de la transferencia al Área, al amparo del art. 5.2 de la Ley 17/1994, de 30 de Junio, de la edificabilidad correspondiente al Sector S1 –Arizmendi- de las NN.SS.(2007) cuya edificabilidad residencial sobrerasante era de: 4.160 m²(t) destinada a vivienda libre R4, y que no se contempla en este PGOU.

Beasaingo Udalak egindako kontsultari, 2017/04/03an Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren Zuzendariak emandako erantzunaren arabera, S1 sektorearen klasifikazioa desagertzen bada, eremu horrek dakarren betebeharra ere desagertzen da A34 eremuan.

De acuerdo a la respuesta emitida en fecha 03/04/2017 por el Director de Vivienda del Dp. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, a consulta del Ayuntamiento de Beasain, la desclasificación del sector S1, exime al área A34 del cumplimiento de dicha obligación.

Aurreko plangintza orokorrak esleitzen zuen - 4.608 m²(s)- eta HAPOk antolatzen duen -5.406 m²(s)-ko bizitegi-eraikigarritasunaren aldea, 798 m²(s) hain zuzen ere, aurreko paragrafoan esandakoari salbuezpenez bat da.

Una excepción a esto último es la edificabilidad residencial correspondiente a la diferencia entre la atribuida por el planeamiento anterior -4.608 m²(t)- y la ordenada en el PGOU -5.406 m²(t)- de 798 m²(t)

Beraz:

Por tanto:

Gutxienez, aipatu 798 m²(s)-ko bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun horretatik, % 20 gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitze izango da, eta % 40 arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze.

Eta hau da etxebizitza-modalitate desberdinen banaketa osoa:

Librea: 5.086,80 m²(s)
BSE: 212,80 m²(s) (27% 798/g)
ET: 106,40 m²(s) (13% 798/g)
Guztira: 5.406,00 m²(s)

Como mínimo, el 20% de los citados 798 m²(t) de edificabilidad urbanística de uso residencial se destinará a la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

Siendo la distribución total de las distintas modalidades de vivienda:

Libre: 5.086,80 m²(t)
VPS: 212,80 m²(t) (27% s/798)
VT: 106,40 m²(t) (13% s/798)
Total: 5.406,00 m²(t)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduerak honen eremua: J.I.34.1.

Azalera: 11.008 m²

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 2.439 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak, 2023/05/18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketaren ondoriozko antolamendu xehatua (GAO 2023/06/01) eta bere bertsioa 3 –hiri-egitura – eta 4 –lurzati pribatuak- orri grafikoetan azaltzen dela, 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 la actuación siguiente: J.I.34.1.

Superficie: 11.008 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 2.439 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la modificación del planeamiento anterior, aprobado el 18/05/2023 (BOG 01/06/2023), cuya versión se representa 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 partzela	1.376	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Espazio libreak (SO)	161	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	1.971	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	1.647	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	211	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	452	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegitako (3B)	3.364	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	4.265	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	13.447	Total		

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

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

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 siguientes límites totales:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
J.I.34.1 Dr. Fleming	1.378	4.028	5.406	3.828	9.234
Konsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	670	1.492	2.164		1.774
Guztira/ Total(*)	2.048	5.522	7.570	3.828	11.398

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

J.I.34.1 jarduketa integratua:

Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak 2023/05/18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketan ezarritakoak izango dira, 6 orri grafikoan laburbiltzen direla.

Perfil: 3PS+PB+II+A+BC

1 eraikineko altuera: 14,20 m.

2 eta 3 eraikinen altuera: 13,00 m.

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak.

Proposatutako jarduketa integratua:

Bizitegirako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilerak, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapan koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapan koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
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 BSEtan	0,34		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50		Anejos y aparcamiento en VT
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	0,94		Anejos y aparcamiento en VPL
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60		Terciario, Comercial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71		Equipamiento colectivo privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.34.1 (Dr. Fleming)

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación integrada J.I.34.1:

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación serán los regulados en la modificación del planeamiento anterior, aprobado el 18/05/2023, que se resumen en la hoja gráfica 6.

Perfil: 3PS+PB+II+A+BC

Altura edificio 1: 14,20 m.

Altura edificios 2 y 3: 13,00 m.

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

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

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso.

Actuación integrada propuesta:

Usos residenciales, comerciales y terciarios de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

11.008

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

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatzeko proiektua:

- Dr.Fleming Kalearen trazadua aldatuko du, Erauskin Kalearekin bide-lotunetik.
- A10 Arean aurreikusitako igogailu inklinatuarekin bat egitea kontuan hartuko du.
- Espazio libre guztien tratamendua kontuan hartuko du.

Urbanizatu beharreko azalera: 6.029 m²

- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena: Pribatua.

Partzelatzeko araubidea: 2023/05/18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketan ezarritakoaren arabera, gero onurak eta zamak banatzeko tresnetan zuzentzeko aukera baldintzatu gabe.

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Urbanizazio-proiektuak paisaia lehengoratzeko programa bat izango du, eta sortzen diren lur-erazketetan mendi-mazelak egonkortzeko neurriak sartuko ditu.

Bide berriak eragindako lur-erazketako ezpondaren paisaia-integrazioari ekiteko orduan, eta geoteknikoki egonkortu ondoren, hormigoizko emultsioaren proiektzioaren bidez gainazala egonkortzea saihestuko da, eta ingurunean integratutako bioingeniaritza-tekniken bidez lehengoratu da.

Urbanizazio-proiektuak ezarriko ditu aplikatzekoak diren eta ingurumen-azterketa estrategikoaren 6. atalean adierazten diren neurri zuzentzaile orokorrak, bereziki higadura-arriskuak eta arrisku geoteknikoak minimizatzeko babes-neurrien eraginkortasunari buruzkoak, bai eta jasangarritasunerako neurriak ere, urbanizazioari eta eraikuntzaren antolamenduari eta baldintzei dagokienez.

Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-34 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

El proyecto de urbanización:

- Modificará el trazado de Dr. Fleming Kaleadesde su intersección con Erauskin Kalea.
- Contemplará la unión con el elevador inclinado previsto en el Área A10.
- Tratará la totalidad de los espacios libres.

Superficie a urbanizar: 6.029 m²

- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa: Privada.

Regimen de parcelación: Según lo determinado en la modificación del planeamiento anterior, aprobado el 18/05/2023, sin perjuicio de su corrección por los instrumentos de distribución de beneficios y cargas que se redacten.

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.

El proyecto de urbanización contará con un programa de restauración paisajística e introducirá medidas destinadas a estabilizar las laderas en los desmontes que se produzcan

A la hora de abordar integración paisajística del talud de desmonte originado por el nuevo vial, y una vez estabilizado geotécnicamente, se evitará la estabilización superficial de mismo mediante proyección de lechada de hormigón, procediéndose a la restauración mediante técnicas de bioingeniería integradas en el entorno.

El proyecto de urbanización establecerá las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico, en especial las que hace referencia a la eficiencia a las medidas protectoras para la minimización de riesgos de erosión y geotécnicos así como las medidas para la sostenibilidad en relación a la urbanización y la ordenación y condiciones de la edificación.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales 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-34

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

$$\frac{64}{1,33} = 48,17 \text{ etxeb./Ha}$$

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{7.180}{13.287} = 0,54 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Etxadi blokeko tipología (3B)	Tipología Bloque en manzana (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.774	13	136,46
Berriak / Nuevas	5406	51	106,00
Guztira / Total	7.180	64	

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	4.608,00	43	107,16
Libreak / Libres	478,80 (60%)	5	95,67
Tasatuak / Tasadas	106,40 (13%)	1	106,40
Babes Soziala / Protección Social	212,80 (27%)	2	106,40
Guztira / Total	5.406,00	51	

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:
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:
Proposatutako aparkaleku berriak:
Jabetza pribatuko lursailetan
aparkaleku-plaza guztira:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

$$\frac{25 \times 100}{7.180} = 0,35 \text{ pz./25 m}^2.$$

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 será inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

8 Existentes en zonas residenciales
0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones
92 Nuevos aparcamientos propuestos
100 Total aparcamientos en parcelas privadas
Estándar de aparcamiento resultante:

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 19 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,86 plaza/etxebizitzako.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloiaren azalera izan ezik, 1.971 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{1.971}{13.287} = 14,83\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Arean 1.376 m²-ko azalera bat antolatzen da beste zuzkidura publikotarako.

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

$$\frac{25 \times 1.376}{7.570} = 4,54 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 19 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,86 plazas/vivienda.

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

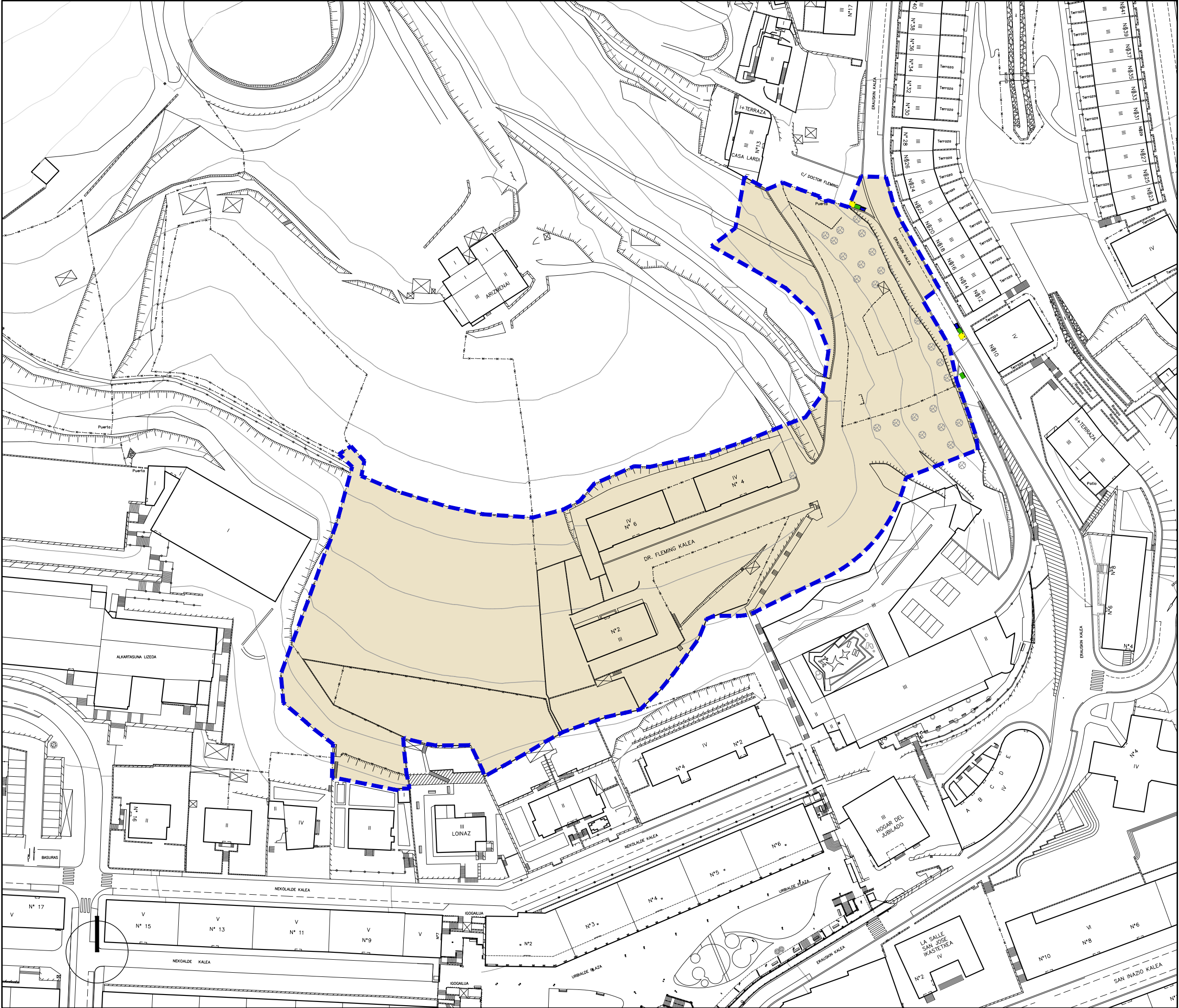
La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 1.971 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el área una superficie de 1.376 m² destinada a otras dotaciones públicas.

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



- 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 URBANISTICA PARTICULAR

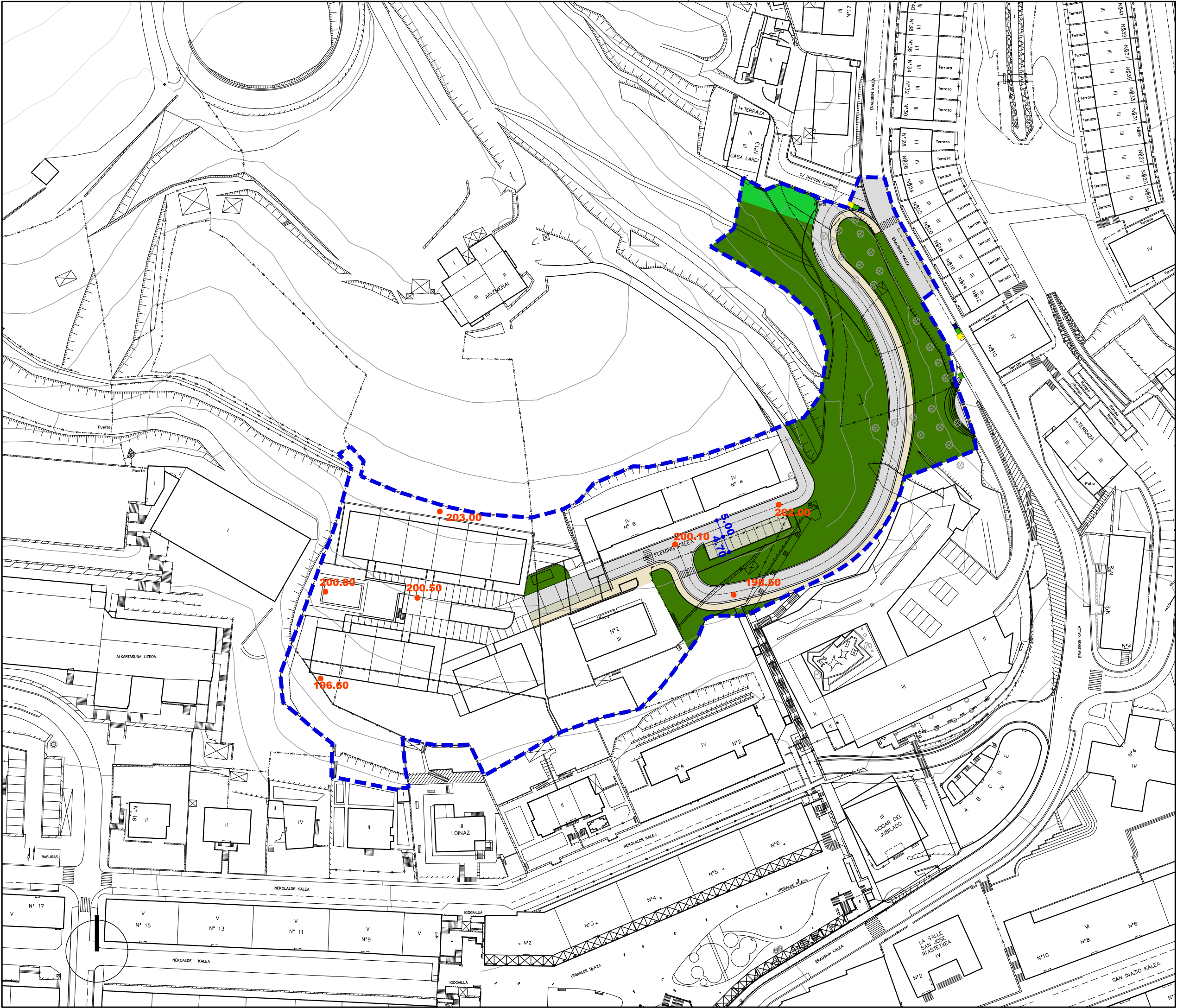
HIRIGINTZA AREA **A34** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)

Red 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 pribatu lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROL ARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

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

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

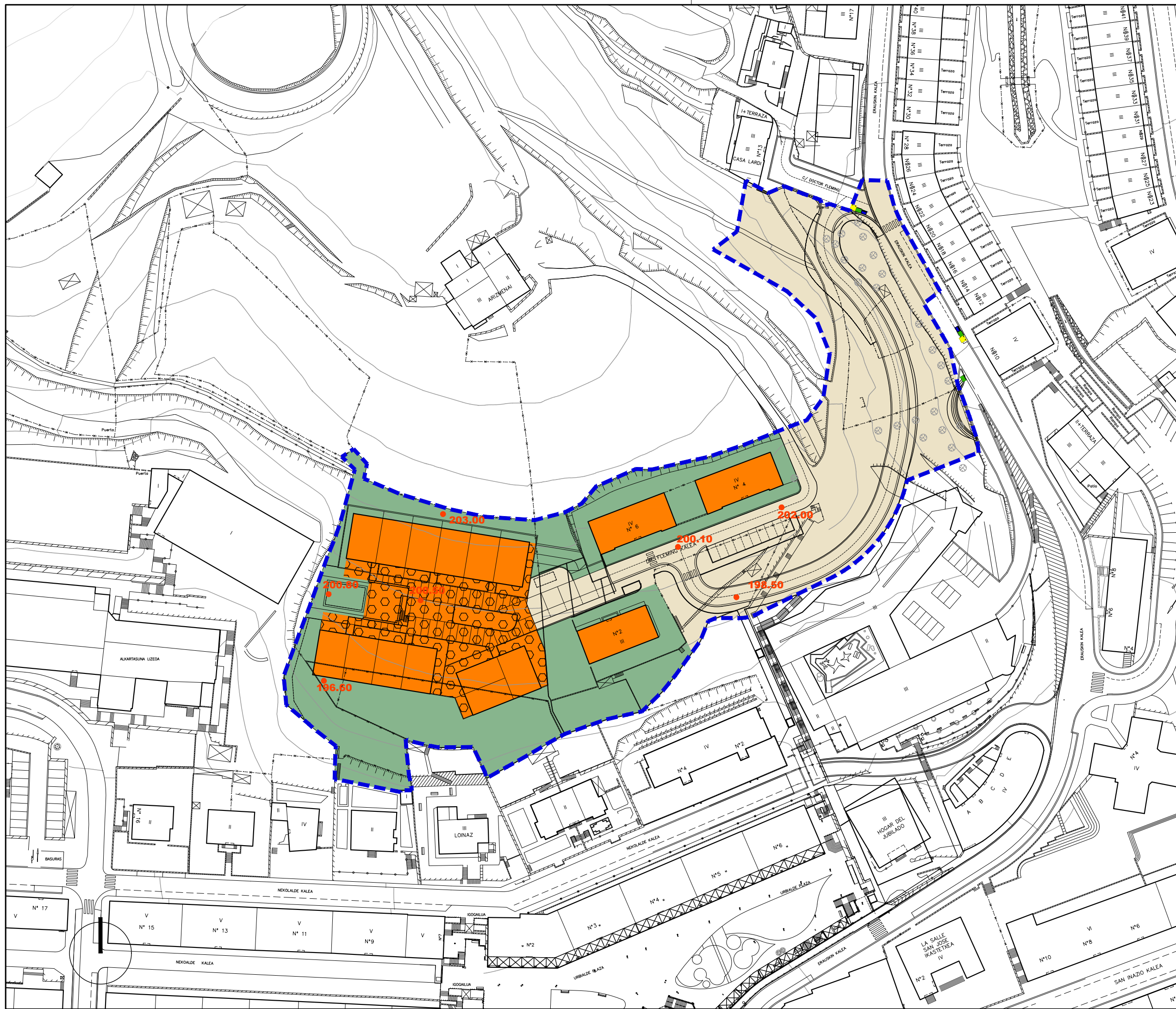
HIRIGINTZA AREA **A34** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)		Residencial Casco antiguo (R1)
Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)		Residencial en Bloque en Manzana (R2)
Bloke Linealean Bizitegirako (3B)		Residencial en Bloque Lineal (R3)
Garapen Txikiko Bizitegirako (4B)		Residencial de Bajo Desarrollo (R4)
Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (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.Bajo, Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan		Edificable en P. Bajo
Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian		Edificable en P.Bajo, Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA ——— ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES

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

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

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

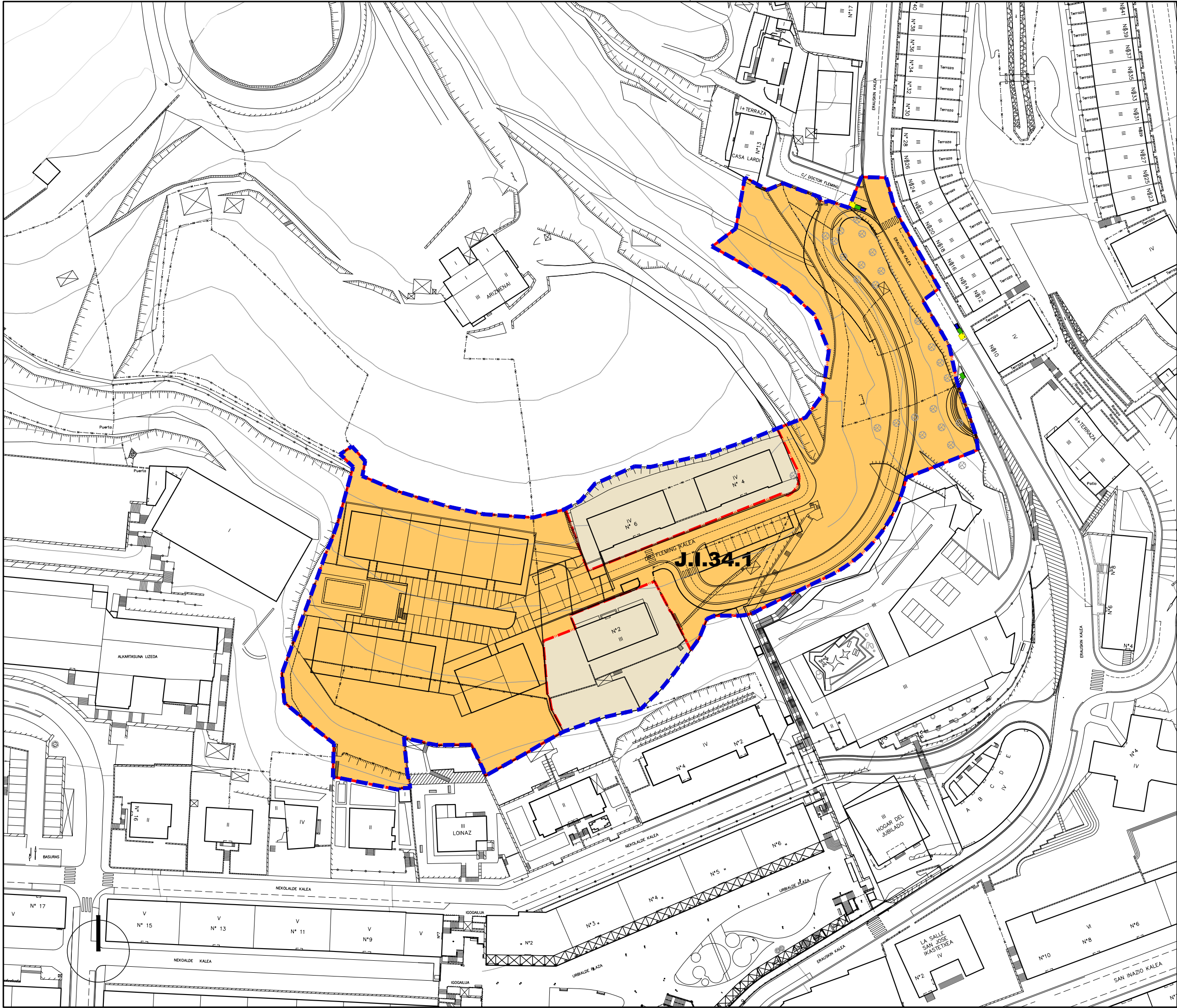
HIRIGINTZA AREA A34 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 4 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI



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

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

EREMUAREN
MUGAKETA DELIMITACION
del AMBITO



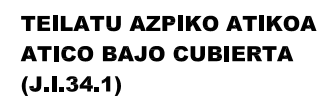
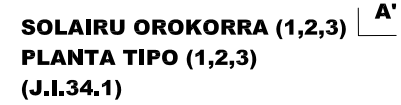
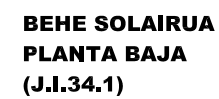
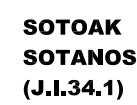
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A34** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA



-

EREMUAREN IZENA: A35. GARIN-ENEA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A35. GARIN-ENEA
Azalera guztira: 13.409 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A35 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Herrigunearen iparraldean kokaturik eta Erauskin kalearen zehar garatzen den etxebizitza elkarri atxikien multzoak, izaera ematen dion eremua da.	Superficie total: 13.409 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A35 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito que se caracteriza por el conjunto de viviendas adosadas que se desarrollan a lo largo de Erauskin kalea, al norte del núcleo urbano.
I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK. 1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Erreka gaineen kokatzen den garapeneko plangintzak eskuratutako lurzorua, tokiko espazio libreen sistemari atxekitzea. - Dagoen parkearen zehar, Untsain errekaen naturalizazioa eta hobekuntza. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Orokorrean, bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A35 Areak ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. 3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN. 1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Añadir al sistema local de espacios libres el suelo obtenido por el planeamiento de desarrollo, situado sobre la regata. - Mejora y naturalización de la regata Untsain a su paso por el parque existente. 2. Criterios medioambientales a considerar: En general, al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A35 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. 3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado.
II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA 1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua 2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa) (4B) Bizitegirako gunea Ibai ibilguak (SO) 3. Lurzorua garatzea eta programatzea. 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 grafikoa).	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 1. Clasificación del suelo: Suelo urbano 2. Calificación global: (Hoja gráfica 2) 12.820 m ² Zona residencial (R4) 589 m ² Cauces fluviales (SG) 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: 8.962 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 8.962 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	8.819	143	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	8.819	143	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.517 m²(s)

Bajo rasante*: 1.517 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	1.412	0	0	105	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		1.412	0	0	105	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 jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalerara mugatuta.

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. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehenetik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

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: 13.469 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: 13.469 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	2.929	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	589	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	1.135	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	427	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	2.779	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	1.040	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	4.111	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	399	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	13.409	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
E4 Atxikitako lursaila	708	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E4 Parcela adscrita.
Guztira	708	Total		

E4 ekipamenduaren lurzati zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita dago.

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

Aprobetxamenduzko erabilaren partzelek edo azpizonek egun dituen eraikigarritasun fisikoak mantenduko dute.

La parcela de equipamiento E4 queda adscrita al sistema de dotaciones públicas locales (SL).

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 3B, 4B Resto consolidado R3, R4	5.151	3.811	8.962	1.517	10.479
Guztira/ Total	5.151	3.811	8.962	1.517	10.479

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerrako partzelen edo azpizonek 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. Fisikoa/ Edif. Física total
E4 Hezkuntzarako zuzkidura	400	400	800	400	1.200

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)
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67		Vivienda tasada autonómica (VT)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R4
Aparkaleku eta eranskinak BSEtan	0,34		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50		Anejos y aparcamiento en VT
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	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 partzela zatiezina dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-35 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Aurreikusitako espazio libreen zabalpena, neurri konpentsatzaile gisa Untsain errekaen ertzetan ingurumena lehengoratzeko kontuan hartuko du, lurpeko ibilgua naturalizatzea eta azaltzea barne eta lehendik dagoen parkearen irisgarritasuna hobetzea.

Bioingeniaritzako teknikak lehenetsiko dira, behar izanez gero.

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.

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-35.

La ampliación de los espacios libres prevista incluirá como medida compensatoria la recuperación ambiental de las márgenes de la regata Untsain, incluyendo naturalizar y descubrir el cauce soterrado y mejorando la accesibilidad al parque existente.

Se priorizarán las técnicas de bioingeniería en el caso que sean necesarias

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

$$\frac{60}{1,28} = 46,80 \text{ etxeb./Ha}$$

2. Densidad del ámbito.

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{8.819}{12.820} = 0,69 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

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	2.538	24	105,75

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	6.281	36	174,47

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.

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

$$\frac{25 \times 48}{8.819} = 0,14 \text{ pz./25 m}^2.$$

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.

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.

48 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 39 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,45 plaza/etxebizitzako.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 39 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,45 plazas/vivienda.

7. Tokiko berdeguneke eta espazio libreke zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 4.732 m²koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

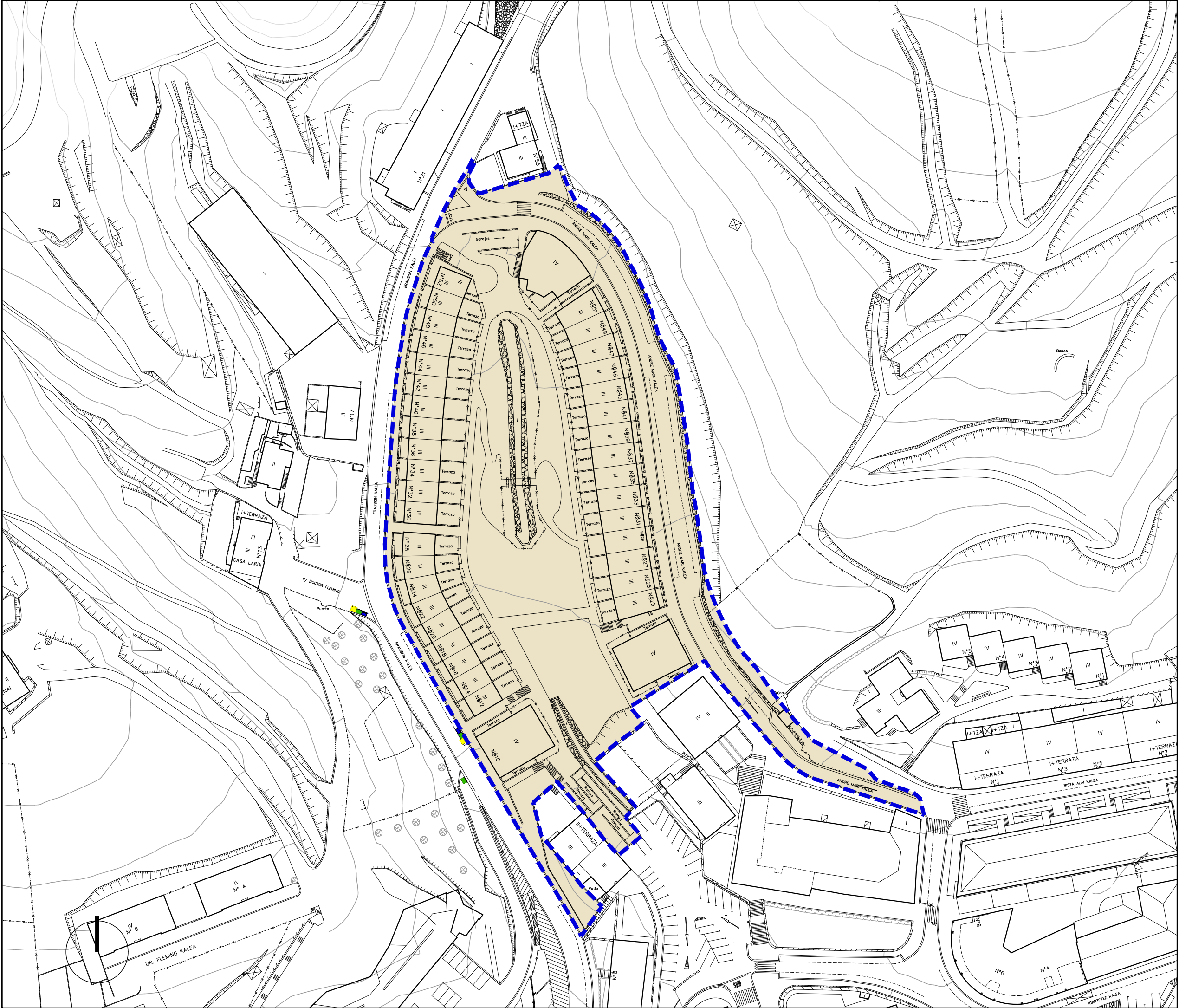
$$\frac{4.732}{12.820} = 36,91\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

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 4.732 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
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 URBANISTICA PARTICULAR

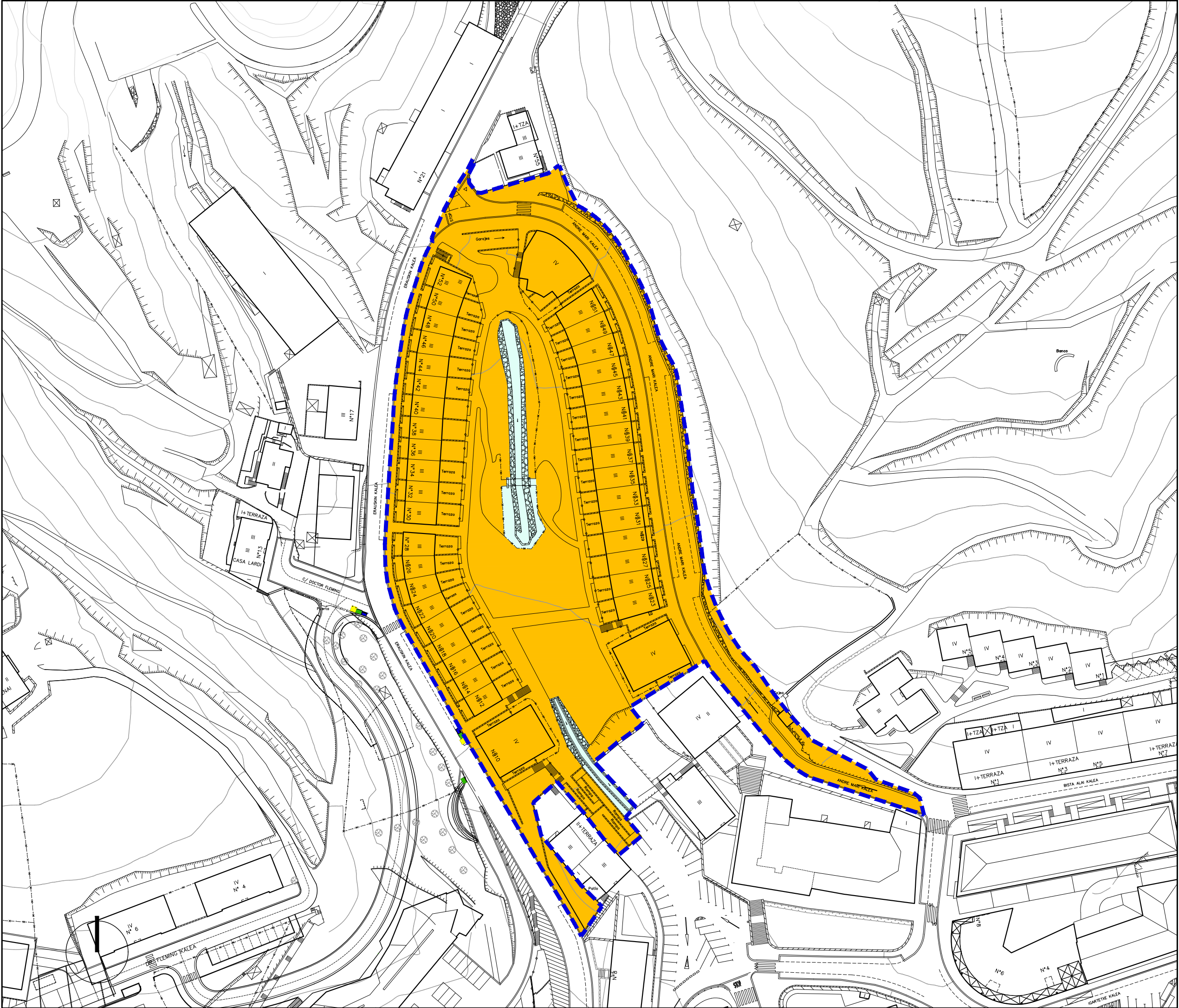
HIRIGINTZA AREA **A35** ÁREA URBANÍSTICA

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

SISTEMA OROKORRAK SISTEMAS GENERALES

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

EREMUAREN MUGAKETA **DELIMITACION del AMBITO**

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

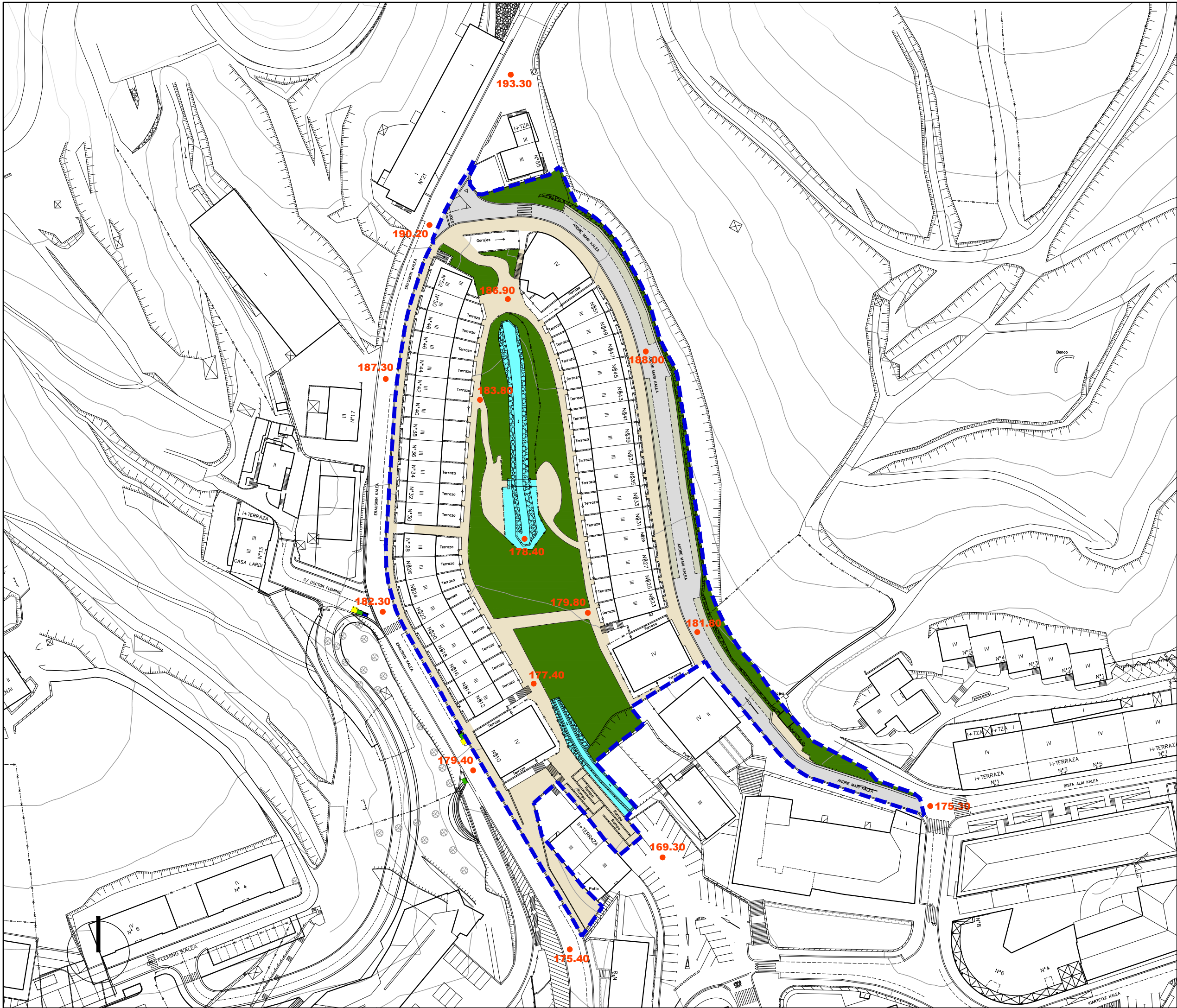
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A35 **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 (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)		Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)		Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak		Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea		Red Viaria Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta 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 — 16.60 — COTAS		
SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES		
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK KIROL ARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERLIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK ZEHATZU GABEKOAK ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK HILERRIA	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS E-1 DEPORTIVO E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO E-3 RELIGIOSO E-4 EDUCATIVO E-5 CULTURAL E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS E-8 POR DETERMINAR E-9 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES E-10 CEMENTERIO	
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

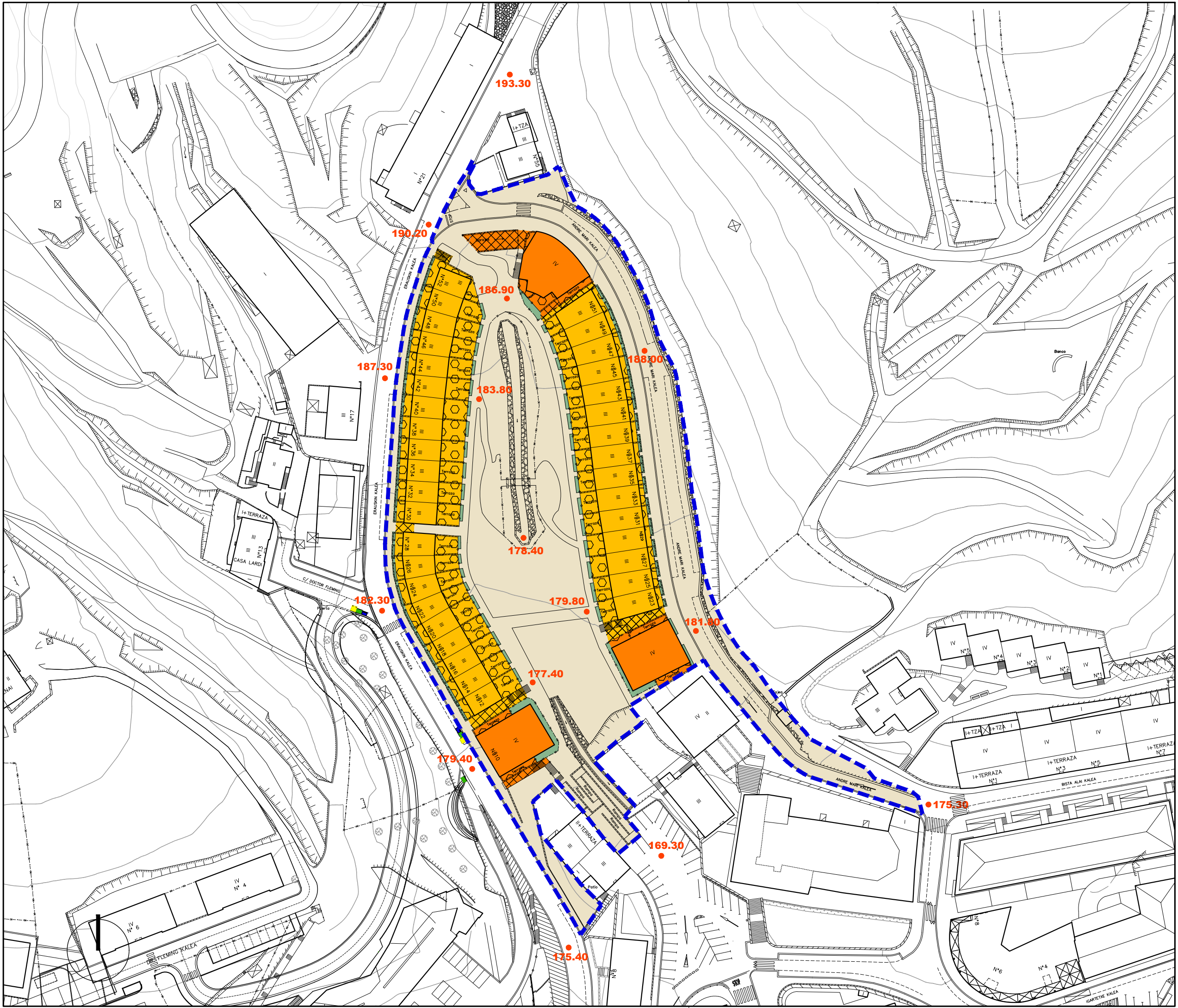
HIRIGINTZA AREA A35 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**





Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegirako (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiko Bizitegirako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu 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

GEHIENETZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

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 **A35** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACION PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI