

EREMUAREN IZENA: A44. ARRIARAN Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A44. ARRIARAN
Azalera guztira: 16.015 m ²	Superficie total: 16.015 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: A44 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Arriaran errekatxoaren bi ertzetan kokatzen den landa-eremu bat da, San Pedro eliza inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A44 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un ámbito de carácter rural situado a ambos lados de la regata de Arriaran, desarrollado en torno a la Iglesia de San Pedro.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - 2010/01/29an behin betiko onartutako, Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta Hiria Antolatze Plan Bereziaren antolamenduari eustea (GAO 2010/02/08), A45 Arearen ezarritako jarduketa integratuaren eremuari dagokionez. - Lehendik dauden eraikinak finkatzea eta hobetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Urbanizazioak eta eraikigarritasun berriak Arriaran ibaiaren ibilguarekiko alorreko plangintzak agintzen dituen atzemanguneak errespetatuko dituzte. Arreta berezia jarriko zaio eraikuntza- eta urbanizazio-proposamen berriak paisaian integratzeari, bai eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrena izateari ere. Eraikin berrien paisaia-integrazioari buruzko azterlan bat idatziko da. 3. Helburuak: - Auzoko bizitegi landatar egungo itxurari eustea. - Espazio libre publiko berriak sortu edo lehendik daudenak birgaitzea eta hobetzea. - Aparkalekuak eta ekipamenduak ezartzea eta esparru horietarako azpiegiturak hobetuz. - Auzoa handitzeko aukera ematea bizi anitzeko bloke txikiko tipologiekin. - Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerroakaduraino eta profiletaraino. - Egungo bolumetriaren mugarekin, dauden eraikinak birgaitzea, etxebizitzetan horizontalki banatzea erraztuz. - Eliza eta frontoi ondoko eremuak aisiarako eremu gisa egokitzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Mantener la ordenación establecida en el Especial de ordenación Urbana de los Barrios de Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta aprobada definitivamente el 29/01/2010 (BOG 08/02/2010) en lo que respecta al ámbito de la actuación integrada establecida en el Área A44. - Consolidación y mejora de las edificaciones existentes. 2. Criterios medioambientales a considerar: La urbanización y nueva edificabilidad respetarán con respecto al cauce del río Arriaran los retiros indicados en el planeamiento sectorial. Se prestará especial atención a la integración paisajística de las nuevas propuestas edificatorias y de urbanización, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos en los nuevos diseños. Se redactará un estudio de integración paisajística de las nuevas edificaciones. 3. Objetivos: - Mantener el aspecto actual de barrio residencial rural. - Creación de nuevos espacios libres públicos o la rehabilitación y mejora de los existentes. - Dotación de aparcamientos, equipamientos y mejora de las infraestructuras. - Posibilitar la ampliación del barrio con tipologías de viviendas en pequeños bloques colectivos plurifamiliares. - Reedificación de las actuaciones propuestas en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados. - Rehabilitación de los edificios existentes dentro de su volumetría actual, facilitando su división horizontal en viviendas. - Acondicionar las zonas junto a la iglesia y el frontón a modo de zona de esparcimiento.



- Ondarreko A29 Arean kokatzen den estolderiaren sare orokorrarekin lotzea.
- Katalogatutako eraikinak babestea.

- Conexión con la red general de saneamiento situada en el Área A29 de Ondarre.
- Protección de los edificios catalogados.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
--	--

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

1. Clasificación del suelo:

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

(4B) Bizitegirako gunea
 Komunikaziorako bide-sarearen -SO-
 Ibai ibilguak (SO)
 Ekipamendu kolektiboa (SO)
 E3 Erljio ekipamendua.
 E10 Hilerria.

14.333 m² Zona residencial (R4)
 137 m² Sistema General de comunicación viaria
 491 m² Cauces fluviales (SG)
 1.054 m² Equipamiento colectivo (SG)
 859 m² E3 Equipamiento Religioso.
 195 m² E10 Cementerio

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 Orri grafikoa adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.
 Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoa).

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.

J.I.44.1 jarduketaren eremuan 2010/01/29an onaturako, Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta HAPBren antolamendua indarrean dago, ordenantza partikular honetan ezarritako zehaztapenekin.

En el ámbito de la actuación J.I.44.1, estará vigente el PEOU de los Barrios de Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta aprobado el 29/01/2010, con las precisiones establecidas en esta ordenanza particular.

J.I.44.1 jarduketaren eremuan urbanizatzeko jarduketa-programa bat onartu beharko da eta Z.44.1 jarduketaren xehetasun azterlan bat.

En la actuación J.I.44.1, deberá aprobarse un programa de actuación urbanizadora y en la actuación Z.44.1, un estudio de detalle.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

4. Edificabilidad urbanística.

Sestra gainea: 7.442 m²(s)

Sobre rasante: 7.442 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	3.014	857	0	136	541	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	2.638	797			-541	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	5.652	1.654	0	136	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m2(t)-

Sestra azpikoa*: 1.243 m²(s)

Bajo rasante*: 1.243 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	236	0	0	171	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		1.007			-171	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		1.243	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m2(t)-

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoa 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 -m ² (s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
J.I.44.1 P 44.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	1.080	755	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	1.080	755	0	0	Ordenado en actuación
J.I.44.1 P 44.2	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	1.080	755	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.080	755	0	0	Ordenado en actuación
Z.44.1 Arriaran 12-15	Gauzatutakoa ordezteko.	189	0	0	614	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	386	288	0	-614	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	575	288	0	0	Ordenado en actuación
Z.44.2 Arriaran 20	Gauzatutakoa ordezteko.	191	193	0	98	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	92	6	0	-98	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	283	199	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m ² (s)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
Gauzatutakoa ordezteko	380	193	0	712	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	2.638	1.804	0	-712	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	3.018	1.997	0	0	Total ordenado
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE
		USOS -m ² (t)-			

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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 handi-tu 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 zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

J.I.44.1eko jarduketaren Urbanizazio-proiektuak honako hau aurreikusiko du:

El proyecto de urbanización de la actuación J.I.44.1 contemplará:

- Estolderia A29 Arearekin lotzea.
- Jartzeko zoladurak mistoak proposatuko du, automobilen eta oinezkoen bizikidetzak ahalbidetzeko.
- GI-3192 errepidetik sarbidea hobetzea.

- La conexión del saneamiento con el Área A29.
- Propondrá pavimentos de tipo mixto para posibilitar la convivencia entre el automóvil y los peatones.
- Mejorar el acceso desde la carretera GI-3192.

Z.44.1eko jarduketarako urbanizazio-obra proiektu bat idatzi egingo da eta honako hau aurreikusiko du:

- Arriaran erreken ertza berdegune bezala jartzea.
- Espaloi baten eraikuntza, GI-3192 errepidera eta auzoko sarbidera paraleloki.

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

HAPOk aurreko plangintzan aurreikusitako antolamendua baliozkotzen du J.I.44.1 jarduketa integratuan, eraikigarritasun osoa etxebizitza librerako erabiltzea barne.

2/2006 Legearen aurreko legerian etxebizitza babestuen estandarrak betetzetik salbuetsitako jarduketa da, eta azken lege honen arabera behartua dago.

HAPOk hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarriaren multzoan etxebizitza babestuen estandarrak osorik betetzea aukeratzen du, eta jarduketaren defizita, guztira 2.160 m²(s)-ko etxebizitza-eraikigarritasunaren gainean, hurrengo da:

BSE:	432 m ² (s)	(20%)
ET:	432 m ² (s)	(20%)

Se redactará un proyecto de obras de urbanización para la actuación Z.44.1 que contemplará:

- El tratamiento como zona verde de la ribera de la regata de Arriaran.
- La construcción de una acera paralela al acceso al barrio y a la carretera GI-3192.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

El PGOU convalida en la actuación integrada J.I.44.1 la ordenación prevista en el planeamiento anterior, incluyendo destinar la totalidad de la edificabilidad a vivienda libre.

Se trata de una actuación exenta del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en la legislación anterior a la Ley 2/2006 y obligada de acuerdo a esta última.

El PGOU opta por el cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable, siendo el déficit de la actuación, sobre una edificabilidad residencial total de 2.160 m²(t), el siguiente:

VPS:	432 m ² (t)	(20%)
VT:	432 m ² (t)	(20%)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

- J.I.44.1. (Arriaran)
- Z.44.1. (Arriaran, 12-15)
- Z.44.2. (Arriaran, 20)

Azalera: 6.262 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 9.753 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

- J.I.44.1. (Arriaran)
- Z.44.1. (Arriaran, 12-15)
- Z.44.2. (Arriaran, 20)

Superficie: 6.262 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 9.753 m²

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	815	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	820	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	424	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	2.010	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	491	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	137	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	1.643	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	552	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos



Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	1.605	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	1.749	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	689	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	5.080	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	16.015	Total		

J.I.44.1 jarduketarako, Zonaketa Xehetua, 2010/01/29an onartutako Hiria Antolatze Plan Berezian (HAPB) agidutakoa zehazten du. Agiriaren artean kontraesanak izanez gero, HAPBan agindutakoa, lehentasuna izango du. Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

La zonificación pormenorizada viene a precisar la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) aprobada el 29/01/2010 para la actuación J.I.44.1. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PEOU. 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
E1 Arriarango Frontoia.	588	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Frontón de Arriaran.
E3 San Pedroren Eliza.	815	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de San Pedro.
E3 Elizari atxikitako lursaila	44	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Parcela adscrita a la Iglesia
E5 Kultur-Elkartea	232	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E5 Sociedad Cultural
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	185	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Infraestructuras y Servicios
E10 Hilerria	195	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E10 Cementerio
Guztira	2.059	Total		

San Pedroko Eliza (E3) eta Hilerria (E10) ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita daude. Gainontzeko ekipamendu guztiak zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita daude.

Los equipamientos de la Iglesia de San Pedro (E3) y el Cementerio (E10) quedan adscritos al sistema general (SG) de equipamientos colectivos. El resto de los equipamientos quedan adscritos al sistema de dotaciones públicas locales.

3. Eraikigarritasun fisiko xehetua. -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
3B/R3 J.I.44.1 P-44.1	350	1.108	1.458	377	1.835
3B/R3 J.I.44.1 P-44.2	350	1.108	1.458	376	1.834
Z.44.1. Arriaran Au. 12-15	287	420	707	156	863
Z.44.2. Arriaran Au. 12-15	94	291	385	98	483
Konsolidatutako guztira 3B, 4B Resto consolidado R3, R4	1.058	2.376	3.434	236	3.670
Guztira/ Total	2.139	5.303	7.442	1.243	8.685

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
E1 Arriarango Frontoia.	588	0	588	0	588
E3 San Pedroren Eliza.	815	0	815	0	815
E5 Kultur-Elkartea (P-44.3)	232	0	232	0	232
E5 Kultur-Elkartea (Erretore Etxea)	211	0	211	0	211
E7 Azpiegiturak eta zerbitzuak	185	0	185	185	370

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestrak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila:

- J.I.44.1: SS+PB+II+BC.
- Z.44.1: PB+I+BC / SS+II +BC
- Z.44.2: Egungoa.

Hegal horizontalerainoko altuera:

- J.I.44.1: 11,50 / 8,70 m.
- Z.44.1: 3,00 / 6,00 m.
- Z.44.2: Egungo garaiera.

Hegalkinak: Plan Bereziaren hirigintza arauen 25. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Xehetasun azterketak, proposatutako antolamenduen lerrokadurak, sestrak eta bolumen-konposizioa berrantolatu ahal izango ditu Z.44.1 jarduketan.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak:

J.I.44.1 jarduketa integratua:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.

B solairua: etxebizitza

I eta II solairuak: etxebizitza

BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

Z.44.1 jarduketa:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.

B solairua: etxebizitza / garajea

I eta II solairuak: etxebizitza

BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

Z.44.2 jarduketa:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.

B solairua: etxebizitza / garajea

I eta II solairuak: etxebizitza

BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

Eremuaren gainontzekoa:

Birgaitzeko jarduketan proposatutako erabilpenen adaketei kalte egin gabe, lehendik dauden eraikinen 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:

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

Actuaciones propuestas:

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

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

Perfil máximo:

- J.I.44.1: SS+PB+II+BC.
- Z.44.1: PB+I+BC / SS+II +BC.
- Z.44.2: Perfil actual.

Altura al alero horizontal:

- J.I.44.1: 11,50 / 8,70 m.
- Z.44.1: 3,00 / 6,00 m.
- Z.44.2: Altura actual.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el art. 25 de las normas urbanísticas del Plan Especial.

El estudio de detalle podrá redefinir las alineaciones, rasantes y composición volumétrica de la ordenación propuesta en la actuación Z.44.1.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso:

Actuación integrada J.I.44.1:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda.

Planta B: vivienda.

Plantas I y II: vivienda.

Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda.

Actuación Z.44.1:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda

Planta B: vivienda / garaje.

Plantas I y II: vivienda.

Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda.

Actuación Z.44.2:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda

Planta B: vivienda / garaje.

Plantas I y II: vivienda.

Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda.

Resto del Área:

Sin perjuicio de los cambios de uso propuestos en las actuaciones de rehabilitación, se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondientes.

Coefficientes 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.

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizientea</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	1,00	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,18	Anejos y aparcamiento en VPL	
Lurzati pribatua	0,10	Parcela privada	

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hauek:

Z.44.1. (Arriaran Auzoa, 12-15)

Z.44.2. (Arriaran Auzoa, 20)

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasunaren erabilpenen aldaketak eta birgaitzeko-jarduketak planteatzen dira.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintzako kudeaketa unitateak dira eta, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen dira.

Z.44.1 jarduketan, sustatzaileari dagokio ezarritako lerrokatutatik kanpo dagoen lurra (277 m²) kargarik gabe lagatzea eta azalera hori urbanizatzea.

J.I.44.1 (Arriaran) jarduketa:

Azalera / Superficie:

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu den esparruak 4 orri grafikoan mugatu da.

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Urbanizatzeko jarduketa-programa eta urbanizazio proiektua.
- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena: Publikoa.

Urbanizatu beharreko azalera: 2.541 m²

- Espazio libreen Tokiko Sistema: 1.113 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 1.428 m²

Ez da kontuan hartzen ez eraikigarriak diren lurzati pribatuen urbanizazioaren azalera. Hauek eraikuntza lanarekin batera egingo dira eta eraikuntza-proiektuetan sartuko dira.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

971

463

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 4 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de rehabilitación y cambio de uso de la edificabilidad previamente materializada.

Regimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados gráficamente, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

En la actuación Z.44.1., corresponderá al promotor la cesión, libre de cargas, de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas (277 m²) y la urbanización de dicha superficie

La actuación J.I.44.1 (Arriaran):

Azalera / Superficie: 4.828 -m²(s)-

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

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 4 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización.
- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa: Pública.

Superficie a urbanizar: 2.541 m²

- Sistema Local de espacios libres: 1.113 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 1.428 m²

Se excluye la superficie de las parcelas privadas no edificables que se urbanizarán junto con las obras de edificación y se incluirán en sus proyectos.

Partzelatzeko araubidea: Plan Berezian (HAPB) zehaztutako P-44.1 eta P-44.2 lurzatiak ezartzen dira, jabego pribatuari esleitzuko zaiola pribatuarentzat onurak eta zamak banatzeko idatziko den tresnan:

P-44.1.: 1.143 m²
P-44.2.: 940 m²

Lurzati biak hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietan dira.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-44 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaileei urbanizazio-proiektuei dagokienez, paisaia babesteko eta integratzeko neurriei dagokienez, bai eta diseinu berrietan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrena izateari dagokionez ere.

Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

Regimen de parcelación: Se establecen las parcelas P-44.1 y P-44.2 definidas en el Plan Especial (PEOU) asignables a la propiedad privada en el instrumento de distribución de beneficios y cargas que se redacte:

P-44.1.: 1.143 m²
P-44.2.: 940 m²

Ambas parcelas se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

Resto del Área:

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

Condiciones de gestión: Cada parcela actual se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea el mantenimiento o la rehabilitación del edificio existente.

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 de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-44.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

Se incentivarán las soluciones basadas en la naturaleza en la edificación y la urbanización.

IV BESTELAKOAK.

1. Etxebizitza kopurua.

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

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

26 Existentes en zonas residenciales
5 Viviendas a sustituir en actuaciones
30 Viviendas nuevas propuestas
56 Total de viviendas en el Área

		Etxebizitza kopurua			Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordeztuko Previas existentes a substituir		Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total	
J.I.44.1	P-44.1	0		12	12	
J.I.44.1	P-44.2	0		12	12	
Z.44.1	Arr. 12-15	2		2	4	
Z.44.2	Arriaran, 20	2		1	3	
Apaiz Etx.	Arriaran, 19	1		3	4	
Guztira jarduketak / Total actuaciones		5		30	35	

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

$$\frac{56}{1,43} = 39,07 \text{ etxeb./Ha}$$

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{5.652}{14.333} = 0,39 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

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	1.755	19	92,37
Ordezteko / A substituir			
Berriak / Nuevas	2.160	24	90,00
Guztira / Total	3.915	43	

Garapen Txikiko tipología (4B)

Tipología Bajo Desarrollo (R4)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.259	7	179,86
Ordezteko / A substituir	1.012	5	202,40
Berriak / Nuevas	478	6	135,45
Guztira / Total	1.737	13	

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	1.296 (60%)	14	92,57
Tasatuak / Tasadas	432 (20%)	5	86,40
Babes Soziala / Protección Social	432 (20%)	5	86,40
Guztira / Total	2.160 (100%)	24	

Adierazitako etxebizitzen kopurua orientagarria da; beraz, idazten diren 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.

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos 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. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:

Jarduketan ordezteko aparkalekuak:

Proposatutako aparkaleku berriak:

Jabetza pribatuko lursailetan

aparkaleku-plaza guztira:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

11 Existentes en zonas residenciales

3 Aparcamientos a sustituir en actuaciones

57 Nuevos aparcamientos propuestos

68 Total aparcamientos en parcelas privadas

Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 68}{5.652} = 0,30 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 50 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

2,11 plaza/etxebizitzako.

Proposatutako jarduketa guztiak erregulamendu bidez ezarritako gutxienezko aparkaleku-zuzkidura izango dute izandako etxebizitzarako eraikigarritasunaren arabera.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 2.399 m²koa da eta ondorezko estandarra honako hau da:

$$\frac{2.399}{14.333} = 16,74\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Arean guztira 1.005 m² azalera antolatzen da zuzkidura publikoetarako, bai lursail batean zein eraikitako eremuetan.

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

$$\frac{25 \times (1.005)}{7.442} = 3,38 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

"Arriaraneko Dorrea-Etxea (A)" eta "San Pedro eliza (B)" eraikinak, balio arkeologikoa izan leza-keen gune baten barruan daude 1996/11/11ko ebazpenaren arabera (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 1997/07/01ekoa). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

"San Pedro eliza" eraikina, Euskadiko Kultura Ondarearen Ondasun inbentariatu edo sailkatua aitortua izateko proposatua izan da inguruak, Monumentu edo Monumentu Multzo kategoriarekin.

Arriaran auzoko "Apaiz etxea" (Dorre-Etxea) udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak da beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean dago.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 50 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

2,11 plazas/vivienda.

Todas las actuaciones propuestas dispondrán de la dotación mínima reglamentaria de aparcamiento en función la edificabilidad residencial resultante.

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 2.399 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 un total de 1.005 m² de superficie destinada a dotaciones públicas locales, en parcela o espacios edificados.

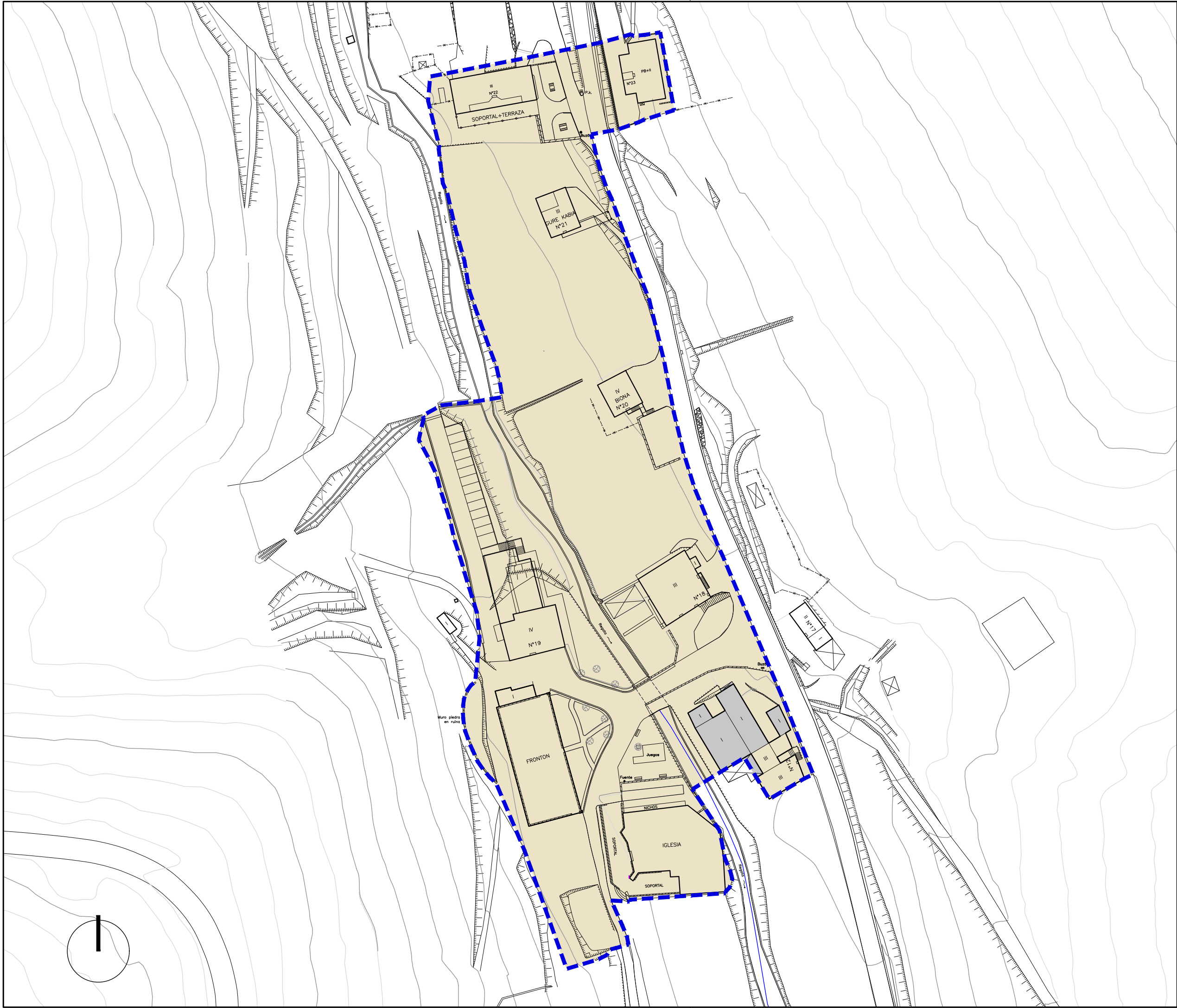
El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

Los edificios de la "Casa-Torre de Arriaran (A)" y de la "Iglesia de San Pedro (B)", se encuentran dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997), quedando sujetos al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

El edificio de la "Iglesia de San Pedro" está propuesto para ser declarados como Bien del Patrimonio Cultural de Euskadi, inventariado o calificado, con la categoría de Monumento o Conjunto Monumental.

La "Casa Cura" (Casa Torre) de Arriaran está considerada como bien inmueble propuesto para ser protegido a nivel municipal, quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados.



Hirigintza-Arean
ala Sektorean
barne hartutako Azalera

Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector

Plangintzaren
Kontrakok

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

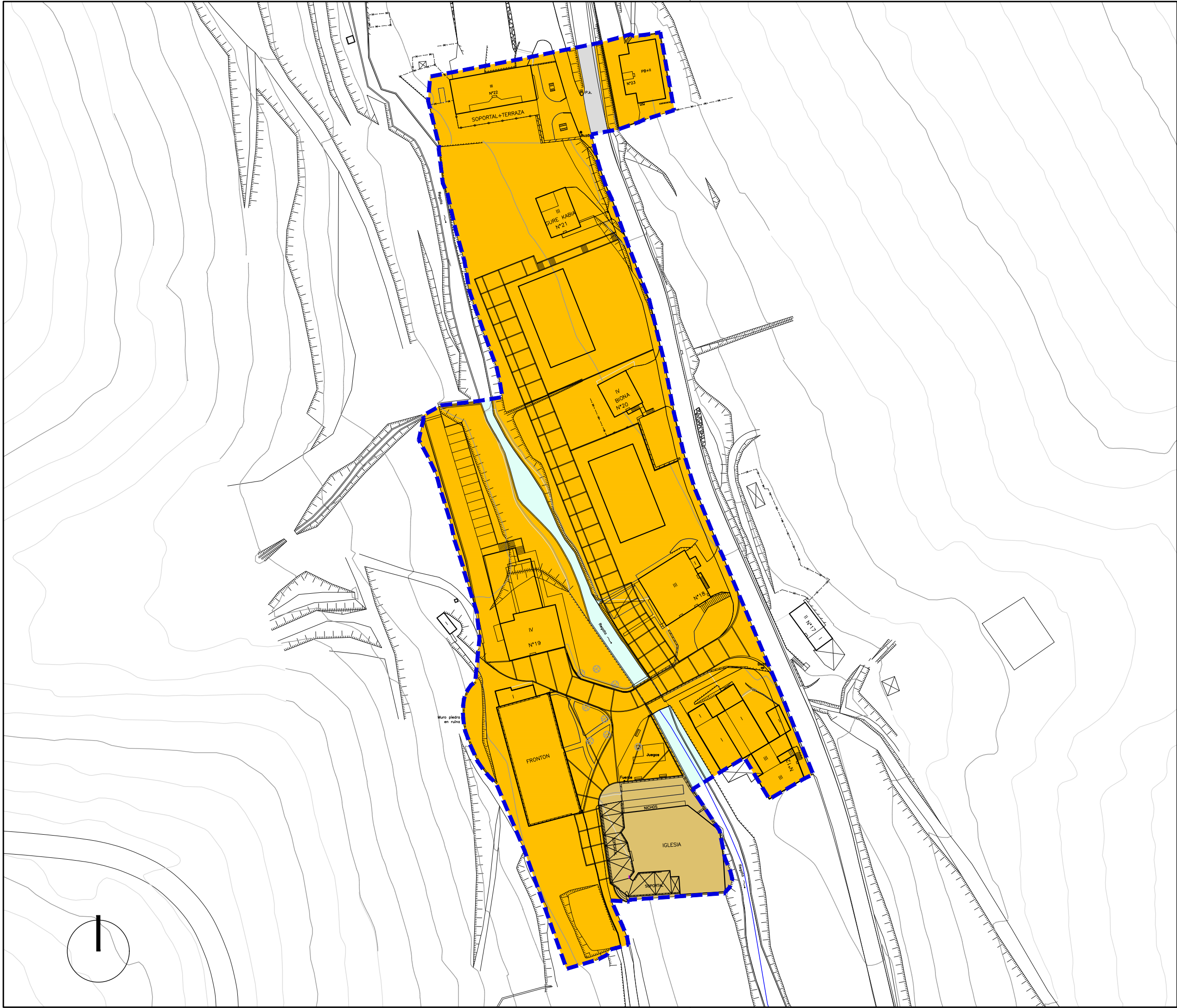
HIRIGINTZA AREA **A44** ÁREA URBANÍSTICA

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 **A44** 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 (EKS)

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 Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

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

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 **A44** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **3**

Hoja Gráfica

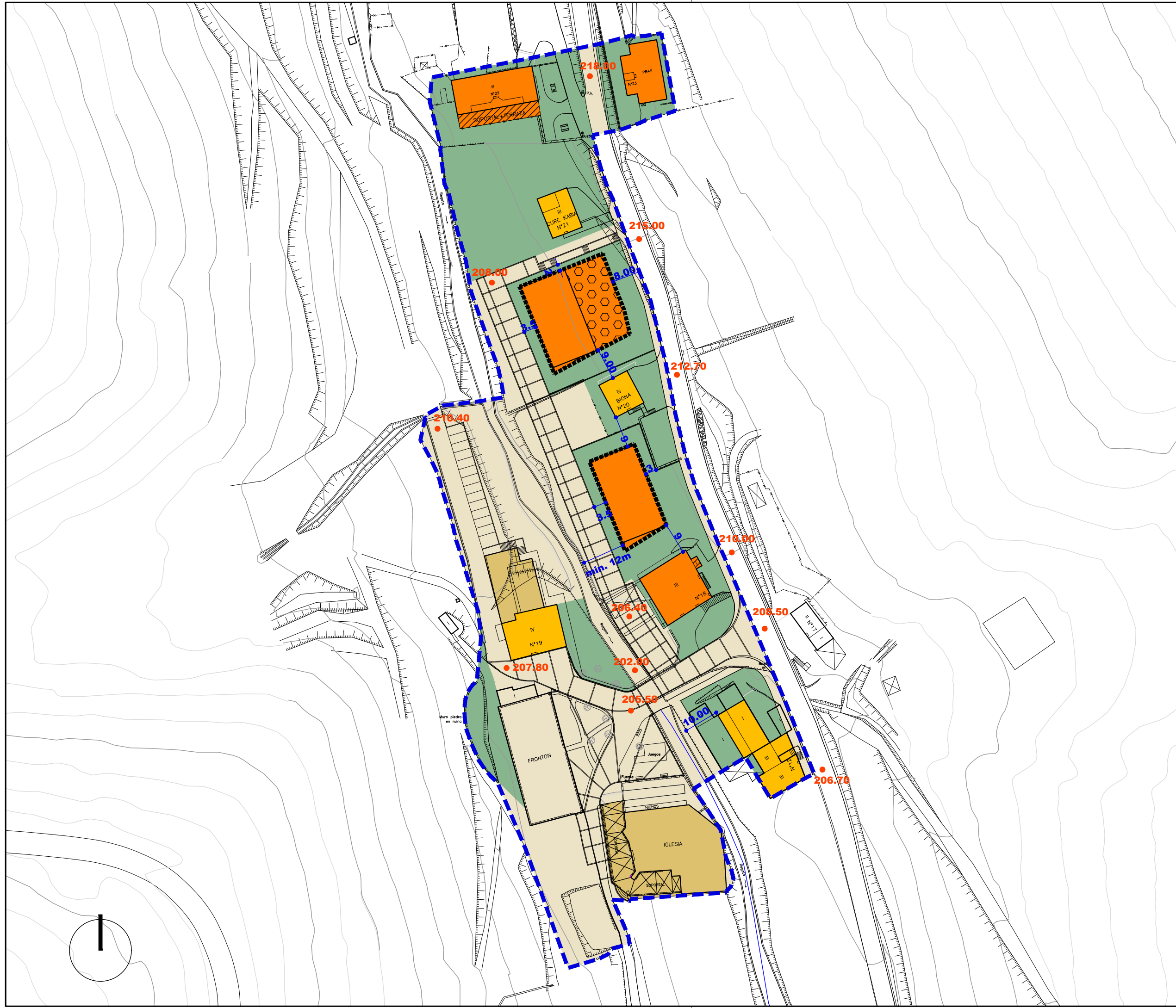
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

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.Baja, Servidumbre de uso público en porches

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60 COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A44** ÁREA URBANÍSTICA

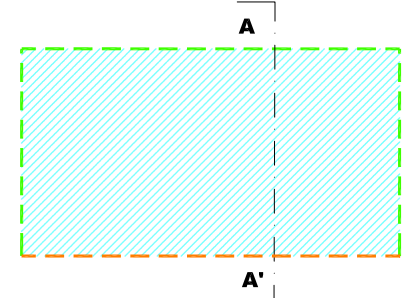
Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
PARCELAS PRIVADAS

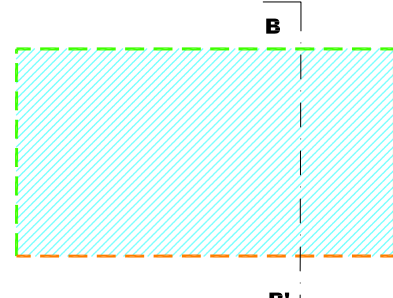
CALIFICACION PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

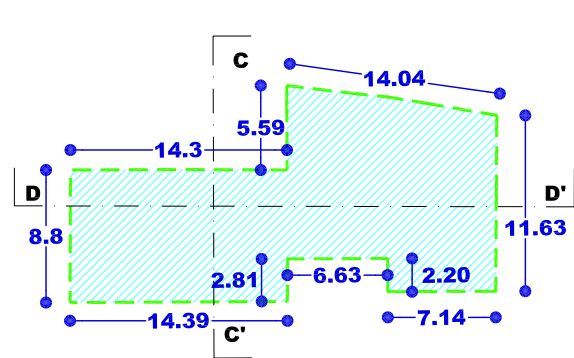
SABAI



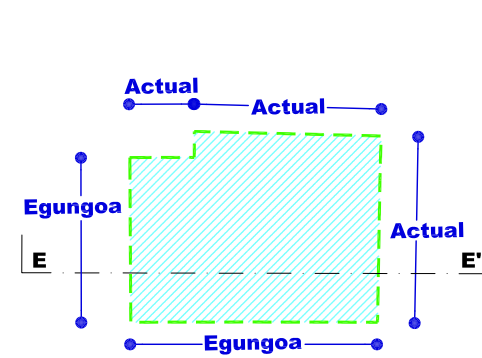
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)



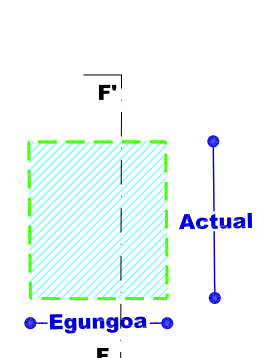
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)



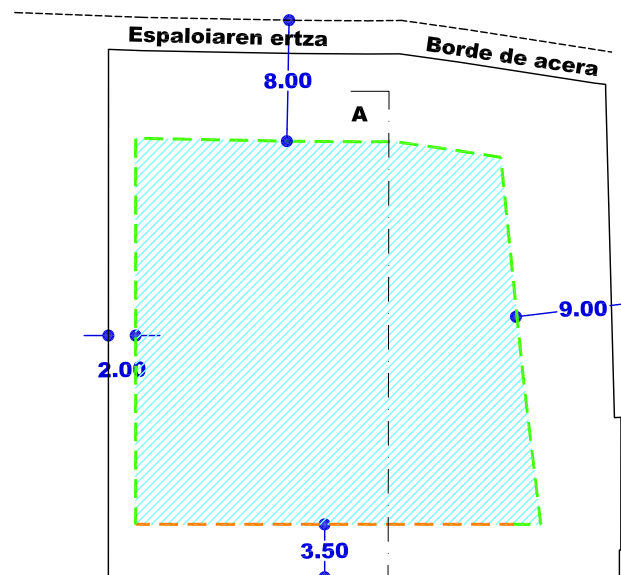
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.44.1)



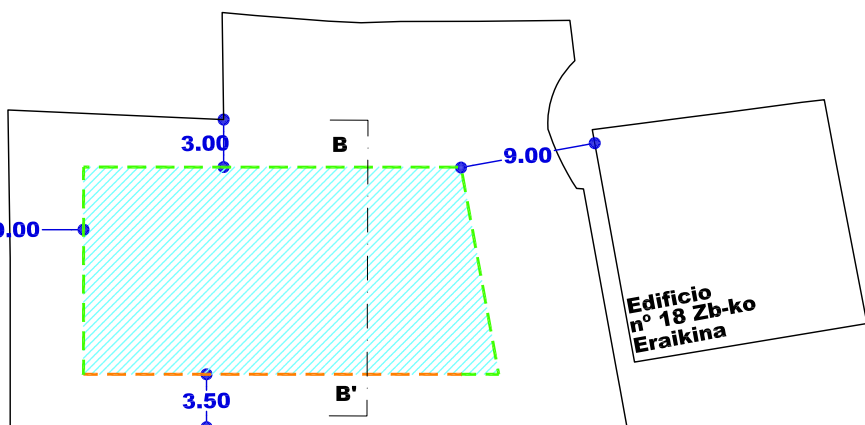
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA TIPO (1,2,3)
(ARRIARAN Nº 19)



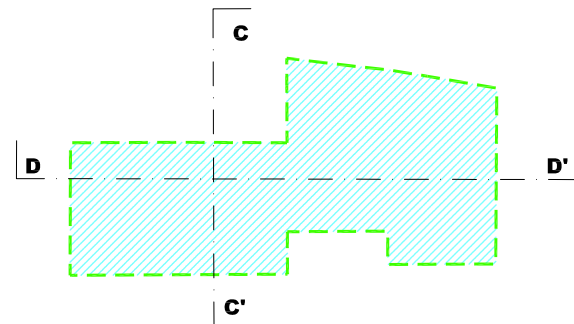
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.44.2)



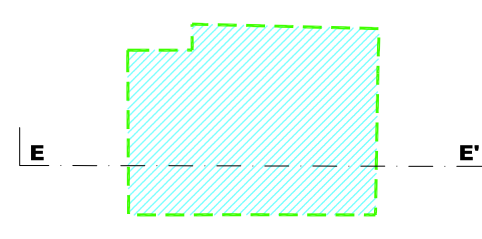
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



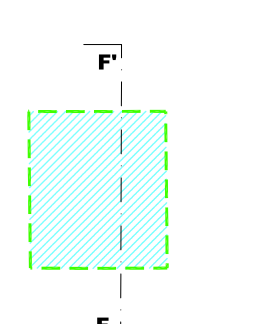
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



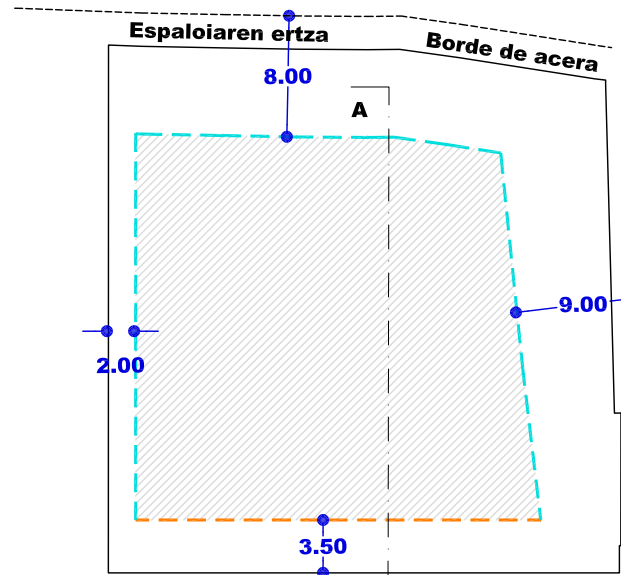
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.44.1)



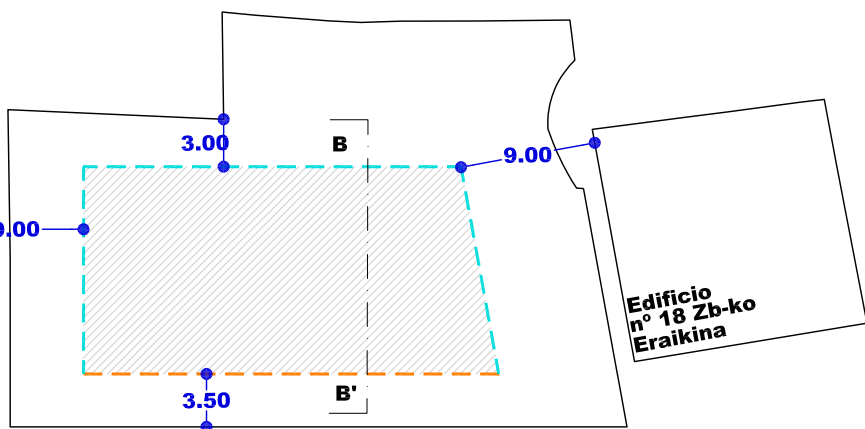
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(ARRIARAN Nº 19)



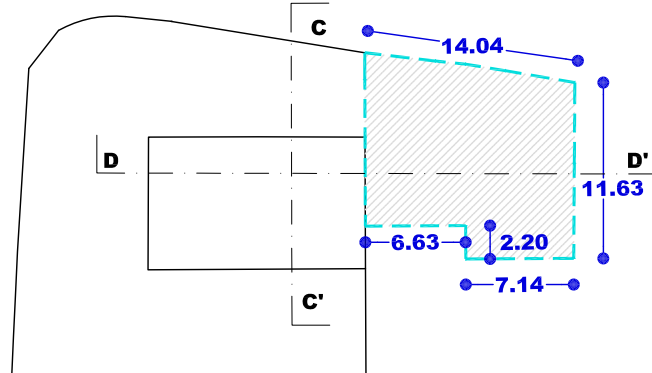
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.44.2)



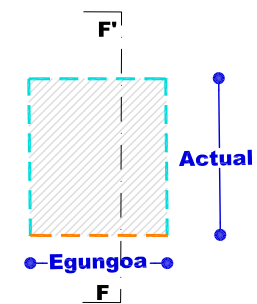
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.44.1-P.44.1)



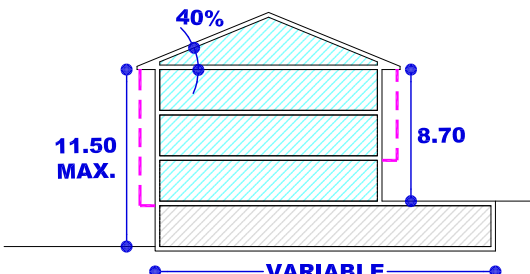
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.44.1-P.44.2)



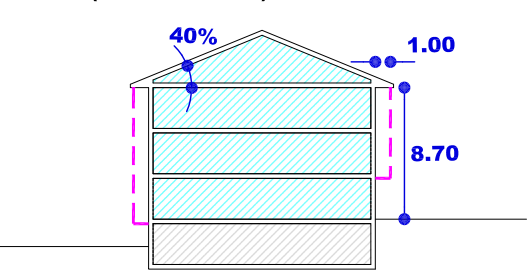
SOTOAK
SOTANOS
(Z.44.1)



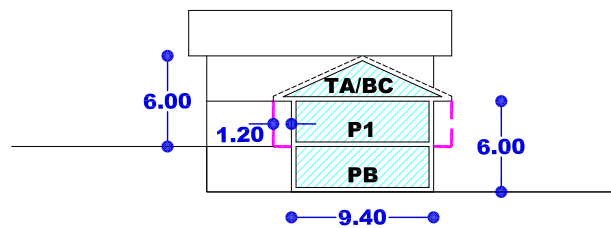
SOTOAK
SOTANOS
(Z.44.2)



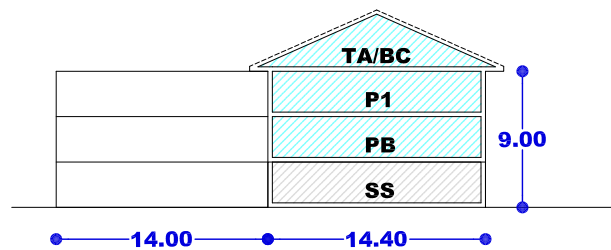
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'



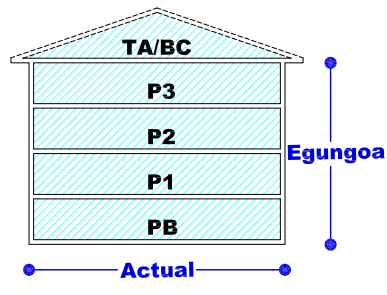
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'



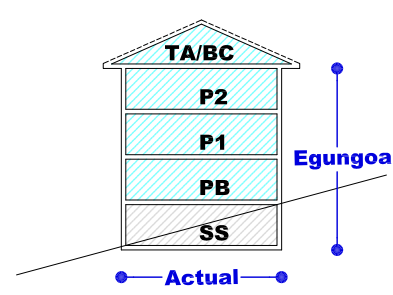
SEKZIO OROKORRA CC'
SECCION TIPO CC'



SEKZIO OROKORRA DD'
SECCION TIPO DD'



SEKZIO OROKORRA EE'
SECCION TIPO EE'



SEKZIO OROKORRA FF'
SECCION TIPO FF'

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



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A44** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **6** Hoja Gráfica

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A45. GARIN Hirigintza Area.	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A45.GARIN.
Azalera guztira: 17.348 m ²	Superficie total: 17.348 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: A45 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. GI-3192 errepidearen ondoan kokatzen den landa-eremu bat da eta San Sebastian Elizaren inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A45 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un ámbito de carácter rural situado al pie de la carretera GI-3192 y que se desarrolla en torno a la Iglesia de San Sebastián

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - 2010/01/29an behin betiko onartutako, Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta Hiria Antolatzeko Plan Bereziaren antolamenduari eustea (GAO 2010/02/08), A45 Arearen ezarritako jarduketa integratuaren eremuari dagokionez. - Lehendik dauden eraikinak finkatzea eta hobetzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Mantener la ordenación establecida en el Especial de ordenación Urbana de los Barrios de Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta aprobada definitivamente el 29/01/2010 (BOG 08/02/2010) en lo que respecta al ámbito de la actuación integrada establecida en el Área A45. - Consolidación y mejora de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Arreta berezia jarriko zaio eraikuntza- eta urbanizazio-proposamen berriak paisaian integratzeari, bai eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrena izateari ere. Eraikin berrien paisaia-integrazioari buruzko azterlan bat idatziko da. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A45) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan	2. Criterios medioambientales a considerar: Se prestará especial atención a la integración paisajística de las nuevas propuestas edificatorias y de urbanización y en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se redactará un estudio de integración paisajística de las nuevas edificaciones. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A45) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Auzoko bizitegi landatar egungo itxurari eustea. - Espazio libre publiko berriak sortu edo lehendik daudenak birgaitzea eta hobetzea. - Aparkalekuak eta ekipamenduak ezartzea eta esparru horietarako azpiegiturak hobetuz. - Auzoa handitzeko aukera ematea garapen txikiko etxebizitza tipologiekin, bi bizitzako etxe atxikiekin eta bizitza anitzeko bloke txikiak ere onartuz. - Egungo bolumetriaren mugarekin, dauden eraikinak birgaitzea, etxebizitzetan horizontalki banatzea erraztuz. - Ur beltzak eremuan jarriko den araztegira bideratzea. - Katalogatutako eraikinak babestea.	3. Objetivos: - Mantener el aspecto actual de barrio residencial rural. - Creación de nuevos espacios libres públicos o la rehabilitación y mejora de los existentes. - Dotación de aparcamientos, equipamientos y mejora de las infraestructuras. - Posibilitar la ampliación del barrio con tipologías de viviendas de bajo desarrollo, bifamiliares, adosadas e incluso admitiendo pequeños bloques colectivos plurifamiliares. - Rehabilitación de los edificios existentes dentro de su volumetría actual, facilitando su división horizontal en viviendas. - Derivar las aguas residuales hacia una depuradora a situar en el Área - Protección de los edificios catalogados.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

(4B) Bizitegirako gunea
Ekipamendu kolektiboa (SO)
E3 Erlijio ekipamendua.
E10 Hilerria.

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

16.952 m² Zona residencial (R4)
396 m² Equipamiento colectivo (SG)
282 m² E3 Equipamiento Religioso.
114 m² E10 Cementerio

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 grafikoa).

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

J.I.45.1. jarduketaren eremuan 2010/01/29an onarturako, Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta HAPBren antolamendua indarrean dago, ordenantza partikular honetan ezarritako zehaztapenekin.

J.I.45.1 jarduketaren eremuan urbanizatzeko jarduketa-programa bat onartu beharko da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 8.393 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.

En el ámbito de la actuación J.I.45.1., estará vigente el PEOU de los Barrios de Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta aprobado el 29/01/2010, con las precisiones establecidas en esta ordenanza particular.

En la actuación J.I.45.1, deberá aprobarse un programa de actuación urbanizadora.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 8.393 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	1.842	406	0	0	1.729	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	3.973	1.959	213		-1.729	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	5.815	2.365	213	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.135 m²(s)

Bajo rasante*: 1.135 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	91	0	0	203	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	37	899			-95	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	37	990	0	0	108	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
J.I.45.1 P 45.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	810	480	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	810	480	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.2	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	810	480	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	810	480	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.3	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	320	160	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	320	160	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.4	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	320	160	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	320	160	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.1 Garin 2W	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	76	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	76			-76	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	76	0	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.2 Garin Au.3	Gauzatutakoa ordezteko.	146	0	0	176	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	118	127		-176	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	264	127	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.3 Garin Au.5	Gauzatutakoa ordezteko.	218	145	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	302	235			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	520	380	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.4 Garin Au.6	Gauzatutakoa ordezteko.	94		0	302	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	151	151		-302	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	245	151	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.5 Garin Au.7	Gauzatutakoa ordezteko.	140		0	113	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	336	170	147	-113	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	476	170	147	0	Ordenado en actuación
Z.45.6 Garin Au.8	Gauzatutakoa ordezteko.	143		0	374	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	61	136		-374	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	204	136	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.7 Garin Au.9	Gauzatutakoa ordezteko.	269		0	217	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	78	251		-217	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	347	251	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.8 Garin 930	Gauzatutakoa ordezteko.			0	130	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	213	120	28	-130	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	213	120	28	0	Ordenado en actuación
Z.45.9 Garin Au.10	Gauzatutakoa ordezteko.	98		0	336	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	139	120	38	-336	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	237	120	38	0	Ordenado en actuación
Z.45.10 Garin 923	Gauzatutakoa ordezteko.		50	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	117	47			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	117	97	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.11 Garin 906	Gauzatutakoa ordezteko.		0	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	159	123			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	159	123	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m ² (s)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Gauzatutakoa ordezteko	1.108	195	0	1.725	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	4.010	2.760	213	-1.725	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	5.117	2.955	213	0	Total ordenado
	Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
	USOS -m ² (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 jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerrako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara konektatuko dira.

J.I.45.1eko jarduketaren Urbanizazio-proiektuak honako hau aurreikusiko du:

- Estolderia Arean kokatuko den araztegi batekin lotzea, Arriaraneko urtegira isuri zuzenak baztertzeko.
- Garingo egungo bizitegi nukleotik hilerriaren bidearen trazatua aldatzea
- Jartzeko zoladurak mistoak proposatuko du, automobilen eta oinezkoen bizikidetzak ahalbidetzeko.
- GI-3192 errepidetik sarbidea hobetzea.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

HAPOk aurreko plangintzan aurreikusitako antolamendua baliozkotzen du J.I.45.1 jarduketa integratuan, eraikigarritasun osoa etxebizitza liberako erabiltzea barne.

2/2006 Legearen aurreko legerian etxebizitza babestuen estandarrak betetzetik salbuetsitako jarduketa da, eta azken lege honen arabera behartua dago.

HAPOk hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren multzoan etxebizitza babestuen estandarrak osorik betetzea aukeratzen du, eta jarduketaren defizita, guztira 2.260 m²(s)-ko etxebizitza-eraikigarritasunaren gainean, hurrengo da:

BSE: 452 m²(s) (20%)
ET: 452 m²(s) (20%)

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

El proyecto de urbanización de la actuación J.I.45.1 contemplará:

- La conexión del saneamiento con una depuradora en el Área que evite los vertidos directos al embalse de Arriaran.
- Modificar el trazado del vial actual del núcleo residencial de Garín, hasta el cementerio.
- Propondrá pavimentos de tipo mixto para posibilitar la convivencia entre el automóvil y los peatones.
- Mejorar el acceso desde la carretera GI-3192.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

El PGOU convalida en la actuación integrada J.I.45.1 la ordenación prevista en el planeamiento anterior, incluyendo destinar la totalidad de la edificabilidad a vivienda libre.

Se trata de una actuación exenta del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en la legislación anterior a la Ley 2/2006 y obligada de acuerdo a esta última.

El PGOU opta por el cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable, siendo el déficit de la actuación, sobre una edificabilidad total residencial de 2.260 m²(t), el siguiente:

VPS: 452 m²(t) (20%)
VT: 452 m²(t) (20%)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

- J.I.45.1. (Garin)
- Z.45.1. (Garin Au. 2W)
- Z.45.2. (Garin Au.3)
- Z.45.3. (Garin Au.5)
- Z.45.4. (Garin Au.6)
- Z.45.5. (Garin Au.7)
- Z.45.6. (Garin Au.8)
- Z.45.7. (Garin Au.9)
- Z.45.8. (Garin Au.930)
- Z.45.9. (Garin Au.10)
- Z.45.10. (Garin Au.923)
- Z.45.11. (Garin Au.13X).

Azalera: 13.446 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 3.902 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

- J.I.45.1. (Garin)
- Z.45.1. (Garin Au. 2W)
- Z.45.2. (Garin Au.3)
- Z.45.3. (Garin Au.5)
- Z.45.4. (Garin Au.6)
- Z.45.5. (Garin Au.7)
- Z.45.6. (Garin Au.8)
- Z.45.7. (Garin Au.9)
- Z.45.8. (Garin Au.930)
- Z.45.9. (Garin Au.10)
- Z.45.10. (Garin Au.923)
- Z.45.11. (Garin Au.13X)

Superficie: 13.446 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 3.902 m²

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	282	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	149	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	1.203	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	1.379	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	2.229	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	270	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.643	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	1.386	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	3.593	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	5.214	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	17.348	Total		

J.I.45.1 jarduketarako, Zonaketa Xehetua, 2010/01/29an onartutako Hiria Antolatzeko Plan Berezian (HAPB) agidutakoa zehazten du. Agirien artean kontraesanak izanez gero, HAPO honetan agindutakoa, lehentasuna izango du.

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

La zonificación pormenorizada viene a precisar la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) aprobada el 29/01/2010 para la actuación J.I.45.1. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en este Plan General.

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
E3 San Sebastianen Eliza.	282	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de San Sebastián.
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	121	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela del Barrio. Edificio.
E5 Eskola. Atxikitako lursaila	153	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela. Parcela adscrita
E5 Harraska. Latsarria	28	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Lavadero. Edificio
E5 Harraska. Atxikitako lursaila.	20	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E5 Lavadero. Parcela adscrita
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	415	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Infraestructuras y Servicios
E8 Zehaztu gabe	501	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar
E10 Hilerria	114	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E10 Cementerio

Guztira 1.634 Total

San Sebastianeko Eliza (E3) eta Hilerria (E10) ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita daude. Gainontzeko ekipamendu guztiak zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita daude.

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

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

Los equipamientos de la Iglesia de San Sebastián (E3) y el Cementerio (E10) quedan adscritos al sistema general (SG) de equipamientos colectivos. El resto de los equipamientos quedan adscritos al sistema de dotaciones públicas locales.

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. Fisiko/ Edif. Física total
3B/R3 J.I.45.1 P-45.1	400	650	1.050	240	1.290
3B/R3 J.I.45.1 P-45.2	400	650	1.050	240	1.290
4B/R4 J.I.45.1 P-45.3	200	200	400	80	480
4B/R4 J.I.45.1 P-45.4	200	200	400	80	480
4B/R4 Z.45.1	39	0	39	37	76
4B/R4 Z.45.2	178	213	391	0	391
4B/R4 Z.45.3	380	520	900	0	900
4B/R4 Z.45.4	148	248	396	0	396
4B/R4 Z.45.5	319	474	793	0	793
4B/R4 Z.45.6	137	203	340	0	340
4B/R4 Z.45.7	251	347	598	0	598
4B/R4 Z.45.8	152	209	361	0	361
4B/R4 Z.45.9	153	242	395	0	395
4B/R4 Z.45.10	97	39	136	78	214
4B/R4 Z.45.11	123	36	159	123	282
Kontsolidatutako guztira 4B Resto consolidado R4	631	354	985	257	1.242
Guztira/ Total	3.808	4.585	8.393	1.135	9.528

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. Fisiko/ Edif. Física total
E3 San Sebastianen Eliza.	282	186	468	0	468
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	122	122	244	122	366
E5 Harraska. Latsarria	28	0	28	0	28
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	150	0	150	150	300
E8 Zehaztu gabe	150	0	150	150	300

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestrak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila:

P-45.1 eta P-45.2 lursailak: SS+PB+I+BC
 P-45.3 eta P-45.4 lursailak: SS+PB+ BC
 Z.45.1.: SS+PB
 Z.45.2tik Z.45.9ra: Egungoa
 Z.45.10. eta Z.45.11: SS/PB+P1+BC

Hegal horizontalerainoko altuera:

P-45.1 eta P-45.2 lursailak: 8,70 / 5,70 m.
 Z.45.1tik Z.45.11ra: Egungo garaiera

Hegalkinak: Plan Bereziaren hirigintza arauen 25. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

J.I.45.1 jarduketa integratua:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.
 B solairua: etxebizitza
 I solairua: etxebizitza
 BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.
Z.45.1tik Z.45.11ra zuzkidurako jarduketak:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.
 B solairua: etxebizitza / garajea / Merkataritza / 3gr Sektorekoa.

I eta II solairuak: etxebizitza
 BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

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:

Erabilera	Haztapan koefizienteak	Coeficiente de ponderación	Uso
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	1,00	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	1,00	Vivienda de promoción libre (VPL) R4	
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,18	Anejos y aparcamiento en VPL	
Lurzati pribatua	0,10	Parcela privada	

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

Actuaciones propuestas

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

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

Perfil maximo:

Parcelas P-45.1 y P-45.2: SS+PB+I+BC
 Parcelas P-45.3 y P-45.4: SS+PB+ BC
 Z.45.1.: SS+PB
 Z.45.2. a Z.45.9.: Perfil actual
 Z.45.10. y Z.45.11: SS/PB+P1+BC

Altura al alero horizontal:

Parcelas P-45.1 a P-45.4: 8,70 / 5,70 m.
 Z.45.1. a Z.45.11: Altura actual

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el art. 25 de las normas urbanísticas del Plan Especial.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación integrada J.I.45.1:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda
 Planta B: vivienda
 Planta I: vivienda
 Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda

Actuaciones de dotación Z.45.1 a Z.45.11:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda
 Planta B: vivienda / garaje / Comercial / Terciario.

Plantas I y II: vivienda.

Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda.

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hauek:

Z.45.1. (Garin Au. 2W)	480
Z.45.2. (Garin Au.3)	232
Z.45.3. (Garin Au.5)	686
Z.45.4. (Garin Au.6)	240
Z.45.5. (Garin Au.7)	666
Z.45.6. (Garin Au.8)	189
Z.45.7. (Garin Au.9)	510
Z.45.8. (Garin Au.930)	562
Z.45.9. (Garin Au.10)	627
Z.45.10. (Garin Au.923)	474
Z.45.11. (Garin Au.13X).	646

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasunaren erabilpenen aldaketak eta birgaitzeko-jarduketak planteatzen dira.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintzako kudeaketa unitateak dira eta, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzenak dira.

Z.45.1tik Z.45.9ra jarduketan, sustatzaileari dagokio ezarritako lerrokatutatik kanpo dagoen lurra kargarik gabe lagatzea.

J.I.45.1 (Garin) jarduketa:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Urbanizatzeko jarduketa-programa eta urbanizazio proiektua.
- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena: Publikoa.

Urbanizatu beharreko azalera: 3.666 m²

- Espazio libreen Tokiko Sistema: 1.379 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 2.287 m²

Ez da kontuan hartzen ez eraikigarriak diren lurzati pribatuen urbanizazioaren azalera. Hauek eraikuntza lanarekin batera egingo dira eta eraikuntza-proiektuetan sartuko dira.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

480
232
686
240
666
189
510
562
627
474
646

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 5 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de rehabilitación y cambio de uso de la edificabilidad previamente materializada.

Regimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados gráficamente, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

En las actuaciones Z.45.3 a Z.45.9, corresponderá al promotor la cesión, libre de cargas, de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas.

La actuación J.I.45.1 (Garin):

8.134

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.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización.
- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa: Pública

Superficie a urbanizar: 3.666 m²

- Sistema Local de espacios libres: 1.379 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 2.287 m²

Se excluye la superficie de las parcelas privadas no edificables que se urbanizarán junto con las obras de edificación y se incluirán en sus proyectos.

Partzelatzeko araubidea: Plan Berezian (HAPB) zehaztutako P-45.1; P-45.2; P-45.3 eta P-45.4 lurzatiak ezartzen dira, jabego pribatuari esleitzuko zaiola pribatuarentzat onurak eta zamak banatzeko idatziko den tresnan:

P-45.1.:	1.069m ²
P-45.2.:	870 m ²
P-45.3.:	617 m ²
P-45.4.:	903 m ²

Lurzati guztiak hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen dira.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta kontentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-45 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorre urbanizazio-proiektuei dagokienez, paisaia babesteko eta integratzeko neurriei dagokienez.

Oro har, Garingo nukleoaren bistaratzeak babestuko dira, bai nukleotik kanpoko ingurunea, bai kanpotik. Horretarako, eraikinaren inpaktuak zainduko dira, baldin eta paisaiaren ezaugarriak ezkutatu edo alda baditzaizkete, bai eta elementu zirrargarriak jartzeari dagozkionak ere.

Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

Regimen de parcelación: Se establecen las parcelas P-45.1; P-45.2; P-45.3 y P-45.4 definidas en el Plan Especial (PEOU) asignables a la propiedad privada en el instrumento de distribución de beneficios y cargas que se redacte:

P-45.1.:	1.069 m ²
P-45.2.:	870 m ²
P-45.3.:	617 m ²
P-45.4.:	903 m ²

Todas ellas se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

Resto del Área:

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

Condiciones de gestión: Cada parcela actual se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea el mantenimiento o la rehabilitación del edificio existente.

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 de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-45.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo de Garín, tanto del entorno exterior desde el núcleo como desde el exterior. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como los relativos a la colocación de elementos impactantes.

Se incentivarán las soluciones basadas en la naturaleza en la edificación y la urbanización.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

11 Existentes en zonas residenciales
8 Viviendas a sustituir en actuaciones
34 Viviendas nuevas propuestas
45 Total de viviendas en el Área

		Etxebizitza kopurua		Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total	
J.I.45.1	P-45.1	0	6	6	
J.I.45.1	P-45.2	0	6	6	
J.I.45.1	P-45.3	0	2	2	
J.I.45.1	P-45.4	0	2	2	
Z.45.1	Garin Au. 2W	0	1	1	
Z.45.2	Garin Au.3	1	1	2	
Z.45.3	Garin Au.5	1	3	4	
Z.45.4	Garin Au.6	1	1	2	
Z.45.5	Garin Au.7	1	3	4	
Z.45.6	Garin Au.8	1	1	2	
Z.45.7	Garin Au.9	1	2	3	
Z.45.8	Garin Au.930	0	2	2	
Z.45.9	Garin Au.10	1	1	2	
Z.45.10	Garin Au.923	0	1	1	
Z.45.11	Garin Au.13X	0	1	1	
	Garin Au 11	1	1	2	

Guztira jarduketak

8

34

42

Total actuaciones

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{45}{1,70} = 26,55 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{(5,815 + 37)}{16,952} = 0,35 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

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.)
Berriak / Nuevas	1.620	12	135,00

Garapen Txikiko tipología (4B)

Tipología Bajo Desarrollo (R4)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.842	11	167,45
Ordezteko / A substituir	1.362	8	
Berriak / Nuevas	2.390	22	125,07
Guztira / Total	4.232	33	

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Tasatuak 3B/ Tasadas 3R	1.620 (71,68%)	12	135,00
Tasatuak 4B/ Tasadas 4R	640 (28,32%)	4	160,00

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:

Jarduketan ordezteko aparkalekuak:

Proposatutako aparkaleku berriak:

Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

$$\frac{25 \times 84}{(5.815 + 37)} = 0,36 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 25 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

2,41 plaza/etxebizitzako.

Proposatutako jarduketa guztiak erregulatu bidez ezarritako gutxienezko aparkaleku-zukidura izango dute izandako etxebizitzarako eraikigarritasunaren arabera. Baita, eraikin bat etxebizitzetan horizontalki zatitzen denean ezarriko zaio ere.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zukidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 1.430 m²koa da eta ondorezko estandarra honako hau da:

$$\frac{1.430}{16.952} = 8,44\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos 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.

3 Existentes en zonas residenciales

1 Aparcamientos a sustituir en actuaciones

81 Nuevos aparcamientos propuestos

84 Total aparcamientos en parcelas privadas

Estándar de aparcamiento resultante:

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 25 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

2,41 plazas/vivienda.

Todas las actuaciones propuestas dispondrán de la dotación mínima reglamentaria de aparcamiento en función la edificabilidad residencial resultante. Se aplicará también a los casos de división horizontal de un edificio en viviendas.

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 1.430 m², resultando un estándar del:

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

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Arean guztira 1.352 m² azalera antolatzen da zuzkidura publikoetarako, bai lursail batean zein eraikitako eremuetan.

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

$$\frac{25 \times (149 + 1.203)}{8.393} = 4,03 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

“San Sebastian elizaren (B)” eraikinak, balio arkeologikoa izan lezakeen gune baten barruan dago 1996/11/11ko ebazpenaren arabera (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 1997/07/01ekoa). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

“San Sebastian eliza” eraikina, Euskadiko Kultura Ondarearen Ondasun inbentariatu edo sailkatua aitortua izateko proposatua izan da inguruak, Monumentu edo Monumentu Multzo kategoriarekin.

Garineko “Harraska” eta “Serotegi” enea udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak dira beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean daude.

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 1.352 m² de superficie destinada a dotaciones públicas locales, en parcela o espacios edificados.

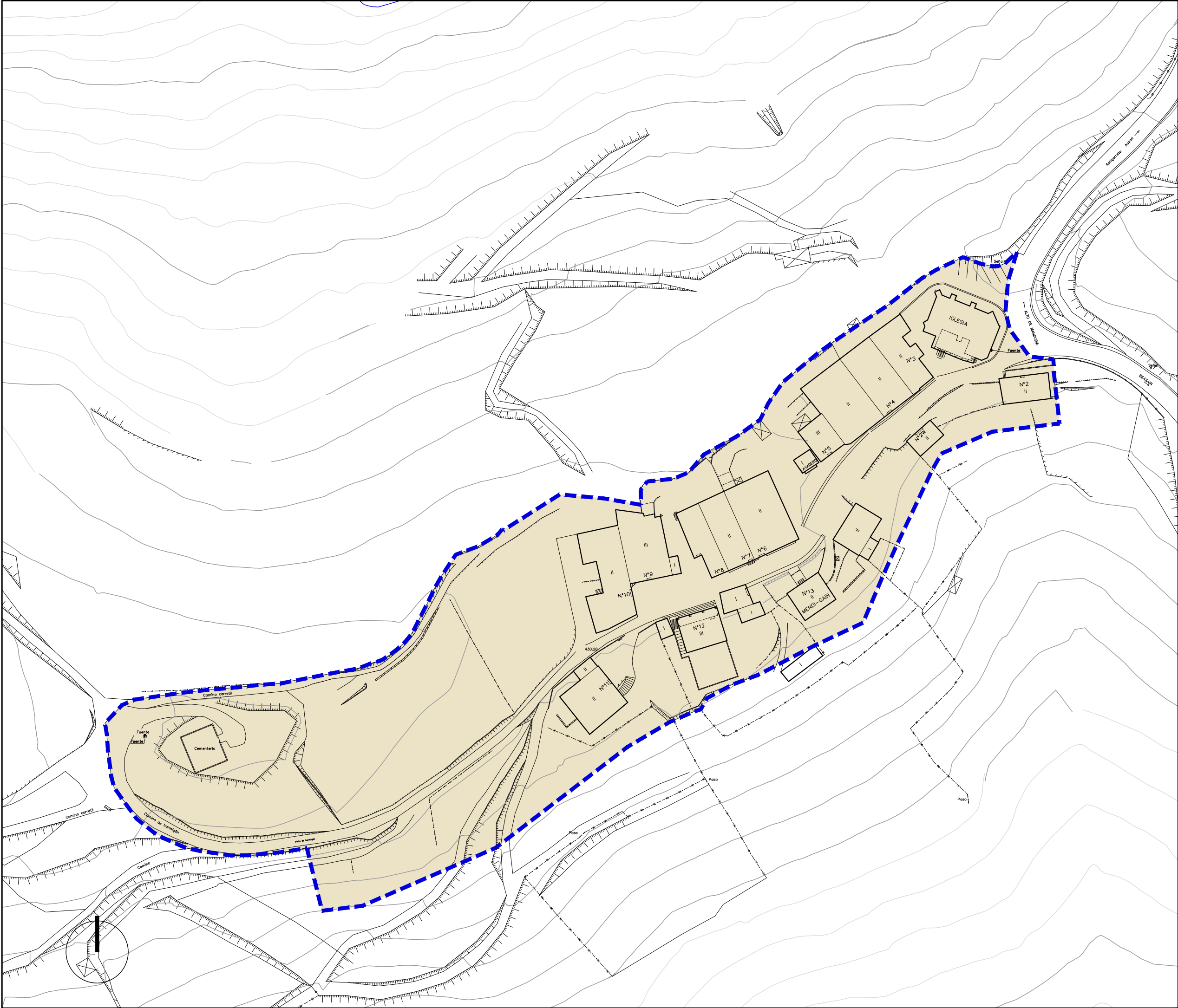
El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

El edificio de la “Iglesia de San Sebastián (B)”, se encuentran dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997), quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

El edificio de la “Iglesia de San Sebastián” está propuesto para ser declarados como Bien del Patrimonio Cultural de Euskadi, inventariado o calificado, con la categoría de Monumento o Conjunto Monumental.

El “Lavadero de Garin” y la casa “Serotegi” están considerados como bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal, quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados.



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

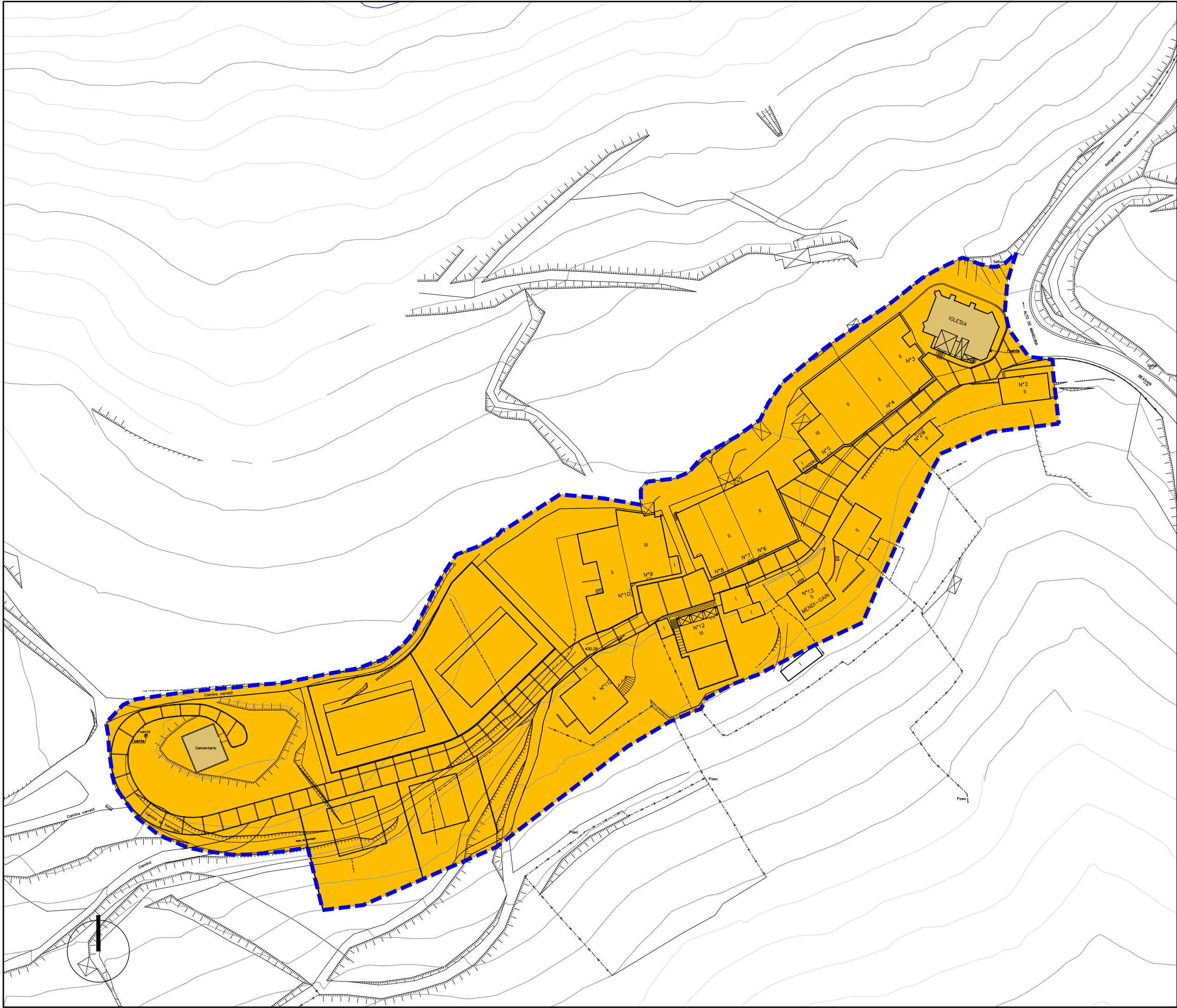
HIRIGINTZA AREA **A45** ÁREA URBANÍSTICA

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/islatu
etxebizitzarako
lurzorua (E-3)

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

Trinkotasun txikiko
etxebizitzarako
lurzorua (E-4)

Zona residencial de
bajo desarrollo
(R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

Ekipamenduen
sistema orokorra
(E.S.O.)

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

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

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

Bidesarearen sistema
orokorra
(B.S.O.)

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

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

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

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

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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO

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

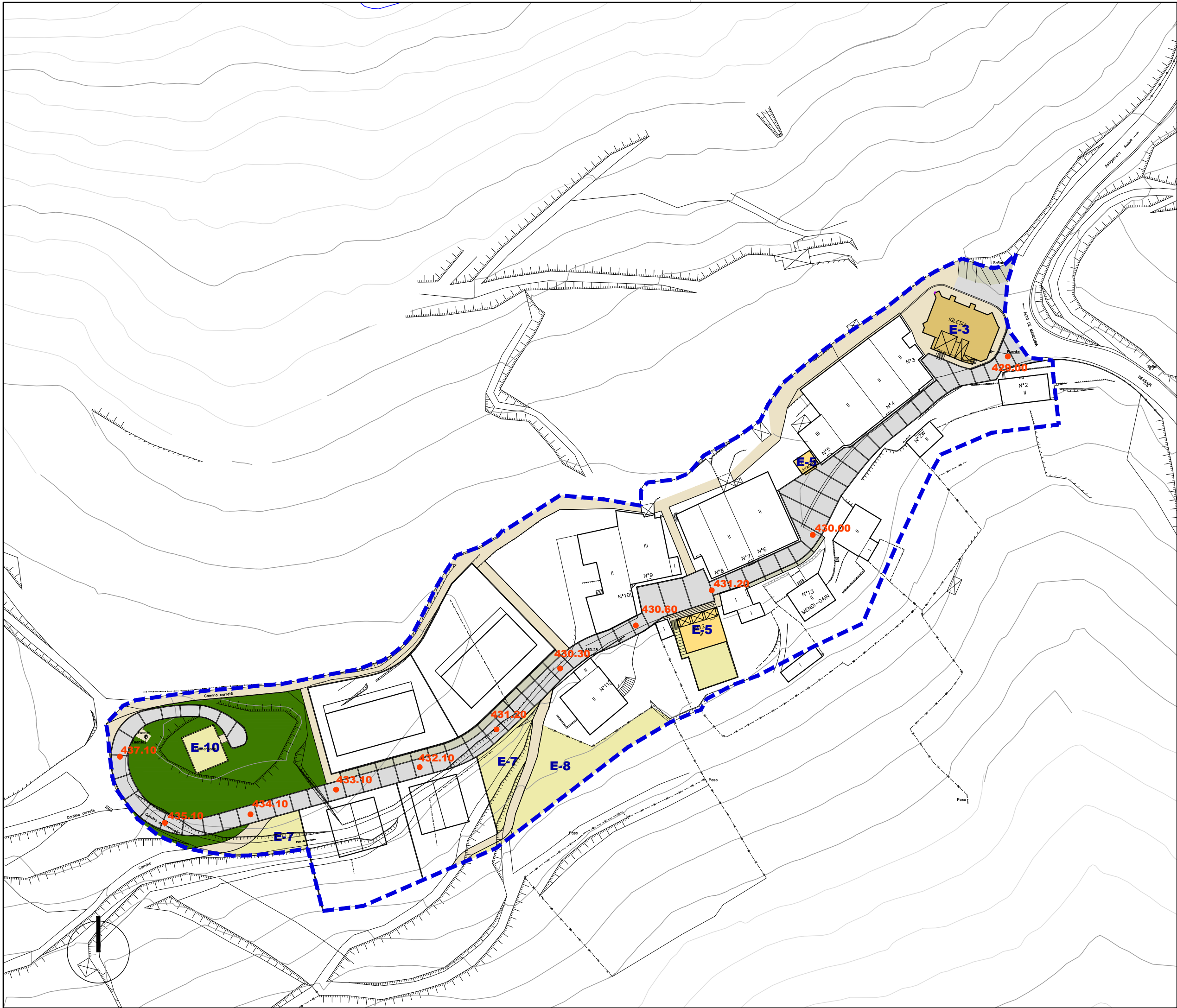
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A45** **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 (EKS)		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 (ISO)		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 estalkian		Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENEZKO LERROKADURA		ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	16.60	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	250.00	PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	
KIROLARAKO	E-1	DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2	CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERLIGIOSOA	E-3	RELIGIOSO
HEZKUNTZARAKO	E-4	EDUCATIVO
KULTURAKO	E-5	CULTURAL
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO	E-6	SANITARIO Y ASISTENCIAL
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK	E-7	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ZEHATZU GABEKO	E-8	POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10	CEMENTERIO
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

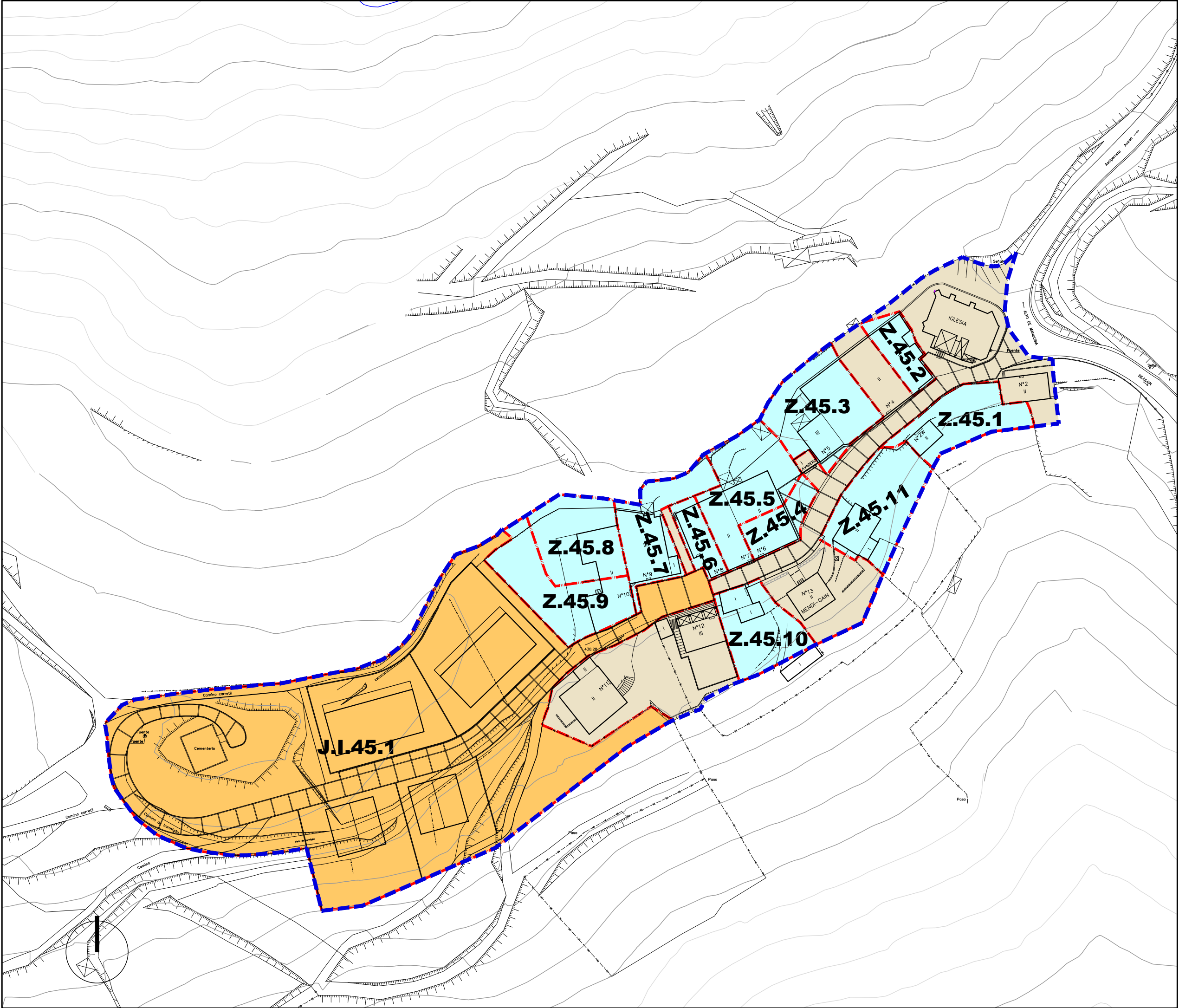
HIRIGINTZA AREA **A45** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ESCALA





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

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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

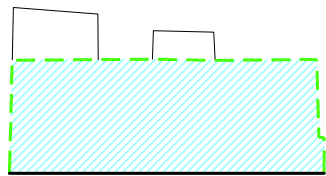
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A45** AREA URBANISTICA

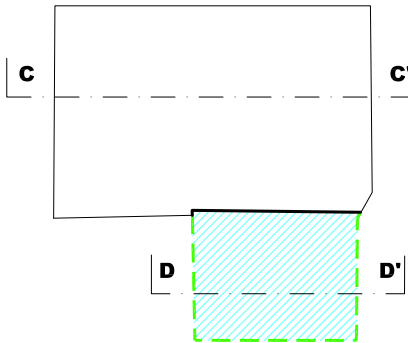
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

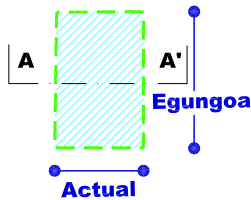
ESKALA 1/1000 ESCALA SABAI



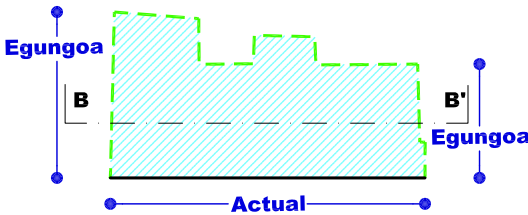
SOLAIRUA OROKORRA (1)
PLANTA TIPO (1)
(Z.45.2)



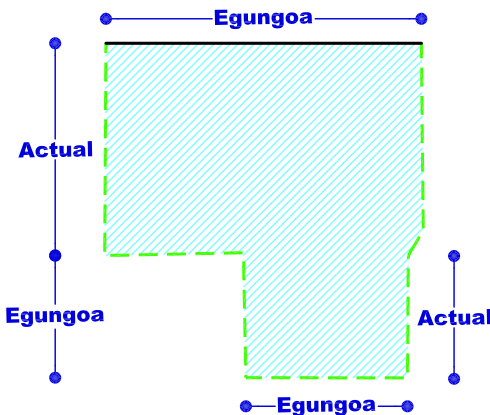
SOLAIRUA OROKORRA (1)
PLANTA TIPO (1)
(Z.45.3)



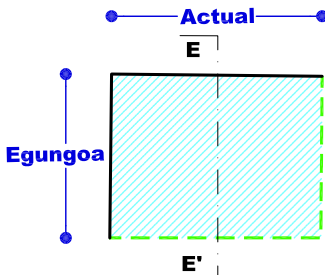
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.1)



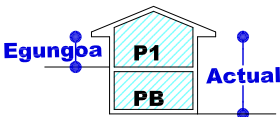
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.2)



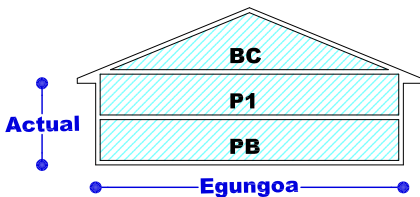
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.3)



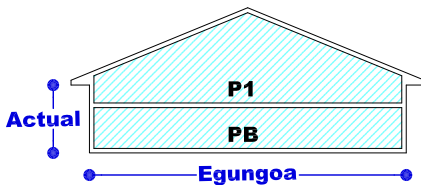
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.4)



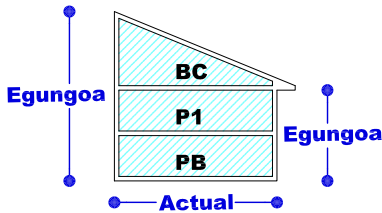
SEKZIO OROKORA AA'
SECCIÓN TIPO AA'
(Z.45.1)



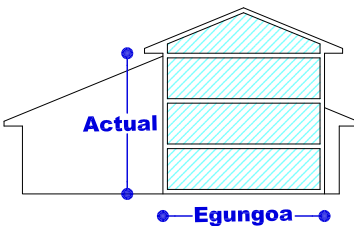
SEKZIO OROKORA BB'
SECCIÓN TIPO BB'
(Z.45.2)



SEKZIO OROKORA CC'
SECCIÓN TIPO CC'
(Z.45.3)

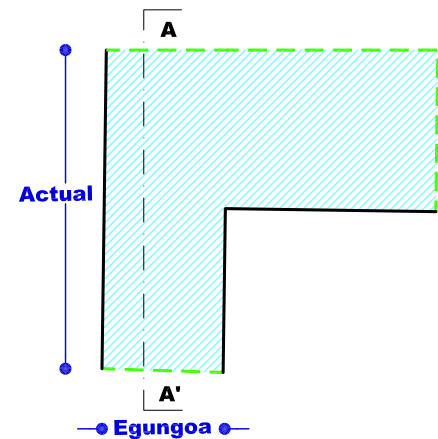


SEKZIO OROKORA EE'
SECCIÓN TIPO EE'
(Z.45.4)

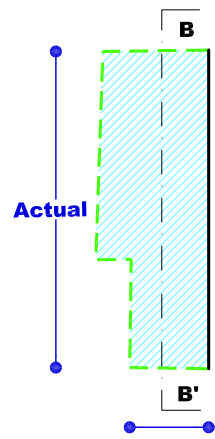


SEKZIO OROKORA DD'
SECCIÓN TIPO DD'
(Z.45.3)

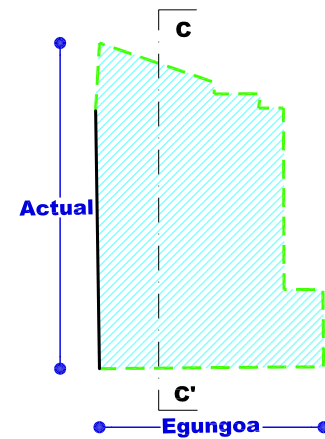
Nahitaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Gehieneko lerrokadura	Alineación máxima
Sestra gainetik	Sobre rasante
Gehieneko lerrokadura	Alineación máxima
Sestra azpitik	Bajo rasante
Partzelaren muga	Límite de parcela
Gehieneko hegala	Vuelo máximo
Mehelina	Medianera
Sestragaineko eraikigarria	Edificable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



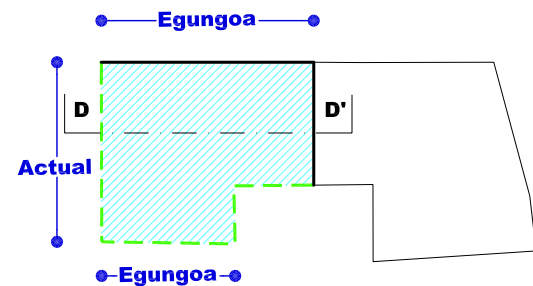
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.5)



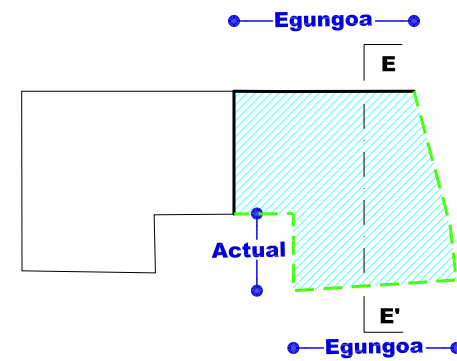
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.6)



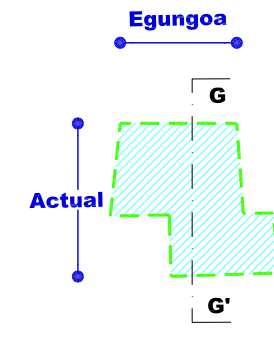
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.7)



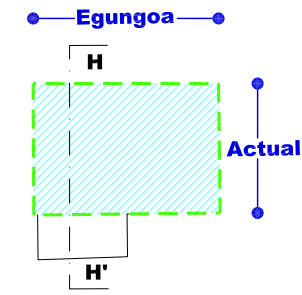
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.8)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.9)



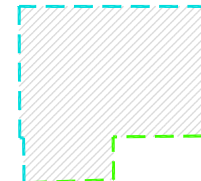
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.10)



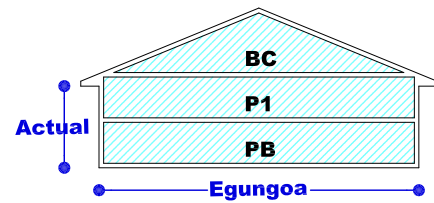
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.11)



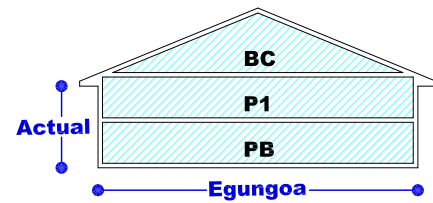
SOTOA
SOTANO
(Z.45.10)



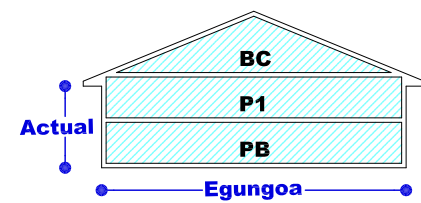
SOTOA
SOTANO
(Z.45.11)



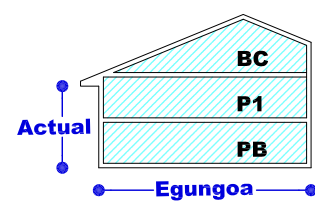
SEKZIO OROKORA AA'
SECCIÓN TIPO AA'
(Z.45.5)



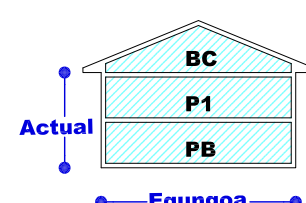
SEKZIO OROKORA BB'
SECCIÓN TIPO BB'
(Z.45.6)



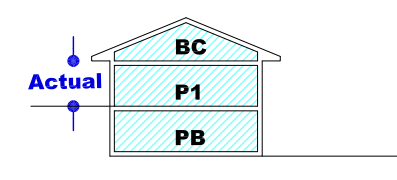
SEKZIO OROKORA CC'
SECCIÓN TIPO CC'
(Z.45.7)



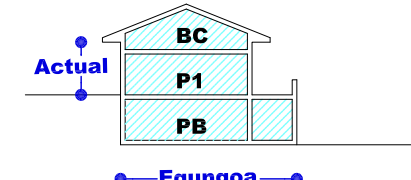
SEKZIO OROKORA DD'
SECCIÓN TIPO DD'
(Z.45.8)



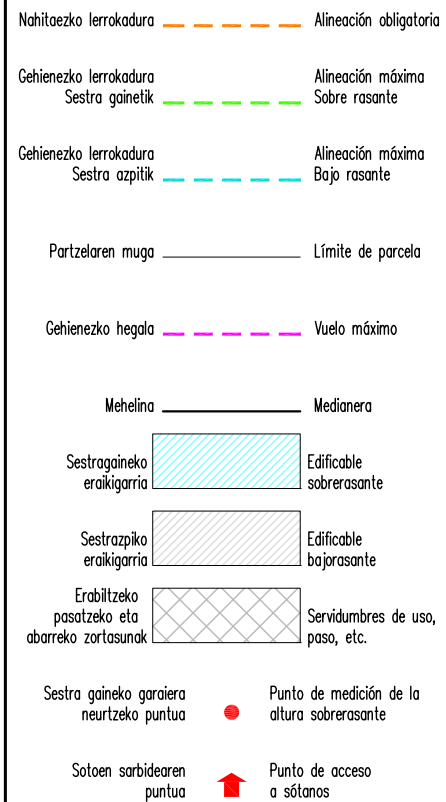
SEKZIO OROKORA EE'
SECCIÓN TIPO EE'
(Z.45.9)



SEKZIO OROKORA GG'
SECCIÓN TIPO GG'
(Z.45.10)



SEKZIO OROKORA HH'
SECCIÓN TIPO HH'
(Z.45.11)



EREMUAREN IZENA: A46. ASTIGARRETA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A46. ASTIGARRETA
Azalera guztira: 6.197 m ²	Superficie total: 6.197 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: A46 H.A-k aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuarekiko azaleraren murrizketa oso nabargarria du. Arriaran urtegiaren gainean kokatzen den landa-eremu bat da, eta Tourseko San Martin Eliza inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A46 presenta una notable reducción de superficie con respecto a la que tenía el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito de carácter rural situado sobre el embalse de Arriaran y que se desarrolla en torno a la Iglesia de San Martin de Tours.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinak finkatzea, gaur egun dituzten ezaugarriak aldatu gabe. - Elizarekin mugakidea den tokian antolaketa osatzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes con sus actuales características. - Completar la ordenación del ámbito en la parte colindante con la Iglesia.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-46 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak. Arreta berezia eskainiko zaio proposamen berriak paisaian integratzeari. Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.	2. Criterios medioambientales a considerar: Se deberán tener en cuenta las medidas de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-46. Se prestará especial atención a la integración paisajística de las nuevas propuestas. Se incentivarán las soluciones basadas en la naturaleza en la edificación y la urbanización.
3. Helburuak: - Auzoko bizitegi landatar egungo itxurari eustea. - Tourseko S. Martin elizaren ondoan espazio libreen eta haurrentzako jolastokiko eremu bat sortzea. - Aparkalekuak eta ekipamenduak ezartzea eta esparru horietarako azpiegiturak hobetuz. - Auzoa handitzeko aukera ematea etxe atxikiekin tipologia batekin ala bi familientzako blokeekin. - Egungo bolumetriaren mugarekin, dauden eraikinak birgaitzea, etxebizitzetan horizontalki banatzea erraztuz. - Katalogatutako eraikinak babestea. - Komun publikoen zuzkidura.	3. Objetivos: - Mantener el aspecto actual de barrio residencial rural. - Creación de una zona de espacios libres y para juego de niños junto a la Iglesia de S. Martín de Tours. - Dotación de aparcamientos, equipamientos y mejora de las infraestructuras. - Posibilitar la ampliación del barrio con una tipología de viviendas adosadas o de bloques bifamiliares. - Rehabilitación de los edificios existentes dentro de su volumetría actual, facilitando su división horizontal en viviendas. - Protección de los edificios catalogados. - Dotación de aseos públicos.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

(4B) Bizitegirako gunea
Ekipamendu kolektiboa (SO)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

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

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

J.I.46.1. jarduketaren eremuan urbanizatzeko jarduketa-programa bat onartu beharko da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 2.454 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

5.705 m² Zona residencial (R4)
492 m² Equipamiento colectivo (SG)

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.

En la actuación J.I.46.1., deberá aprobarse un programa de actuación urbanizadora.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 2.454 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	1.061	172	0	0	251	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	650	320				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	1.711	492	0	0	251	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 733 m²(s)

Bajo rasante*: 733 m²(t)

ERABILPENAK –m2(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	413	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		320				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		320	0	0	413	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan. (Antolatutako guztira).

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas. (Total ordenado).

		ERABILPENAK –m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag. JJEE	
J.I.46.1 P-46.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	650	640	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	650	640	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS –m²(t)-				

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna 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 jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerrako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduerak ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

J.I.46.1eko jarduketaren Urbanizazio-proiektuak honako hau aurreikusiko du:

- Estolderia Arean kokatuko den araztegi batekin lotzea, Arriaraneko urtegira isuri zuzenak baztertzeko.
- Jartzeko zoladurak mistoak proposatuko du, automobilen eta oinezkoen bizikidetzak ahalbidetzeko.
- GI-3192 errepidetik sarbidea hobetzea.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

HAPOk aurreko plangintzan aurreikusitako etxebizitza-eraikigarritasuna murrizten du J.I.46.1 jarduketa integratuan, eraikigarritasun osoa etxebizitza librerako erabiltzea mantenduz. 2/2006 Legearen aurreko legerian etxebizitza babestuen estandarrak betetzetik salbuetsitako jarduketa da, eta azken lege honen arabera behartua dago.

HAPOk hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren multzoan etxebizitza babestuen estandarrak osorik betetzea aukeratzen du, eta jarduketaren defizita, guztira 650 m²(s)-ko etxebizitza-eraikigarritasunaren gainean, hurrengoan da:

BSE:	130 m ² (s)	(20%)
ET:	130 m ² (s)	(20%)

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

El proyecto de urbanización de la actuación J.I.46.1 contemplará:

- La conexión del saneamiento con el con una depuradora en el Área que evite los vertidos directos al embalse de Arriaran.
- Propondrá pavimentos de tipo mixto para posibilitar la convivencia entre el automóvil y los peatones.
- Mejorar el acceso desde la carretera GI-3192.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

El PGOU reduce en la actuación integrada J.I.46.1 la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento anterior, manteniendo destinar la totalidad de la edificabilidad a vivienda libre.

Se trata de una actuación exenta del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en la legislación anterior a la Ley 2/2006 y obligada de acuerdo a esta última.

El PGOU opta por el cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable, siendo el déficit de la actuación, sobre una edificabilidad total residencial de 650 m²(t), el siguiente:

VPS:	130 m ² (t)	(20%)
VT:	130 m ² (t)	(20%)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:
 J.I.46.1 (Astigarreta).

Azalera:	2.655 m ²
----------	----------------------

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.	Azalera:	3.542 m ²
---------------	----------	----------------------

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:
 J.I.46.1 (Astigarreta).

Superficie:	2.655 m ²
-------------	----------------------

Suelo urbano consolidado:

Resto.	Superficie:	3.542 m ²
--------	-------------	----------------------

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 (SO)	492	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	148	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	211	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	342	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	764	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	78	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	882	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	1.493	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	1.787	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	6.197	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
E3 Tourseko S.Martin Eliza	492	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de S.Martin de Tours.
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	91	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela del Barrio. Edificio.
E5 Eskola. Atxikitako lursaila	63	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela. Parcela adscrita
E5 Harraska. Latsarria	42	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Lavadero. Edificio
E5 Harraska. Atxikitako lursaila.	39	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Lavadero. Parcela adscrita
E7 Azp.eta Zerbitzuak Komunak	25	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Infr. y Servicios. Aseos.
E7 Azp. eta Zerbitzuak. Lursaila	99	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Infr.y Servicios. Parcela
Guztira	851	Total		

Tourseko San Martin Eliza (E3) ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago. Gainontzeko ekipamendu guztiak zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita daude.

El equipamiento de la Iglesia de San Martín de Tours (E3) queda adscrito al sistema general (SG) de equipamientos colectivos. El resto de los equipamientos quedan adscritos al sistema de dotaciones públicas locales.

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
4B/R4 J.I.46.1	500	470	970	320	1.290
Kontsolidatutako guztira 4B					
Resto consolidado R4	748	736	1.484	413	1.897
Guztira/ Total	1.248	1.206	2.454	733	3.187

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. Fisiko/ Edif. Física total
E3 Tourseko S.Martin Eliza	492	0	492	0	492
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	91	0	91	91	182
E5 Harraska. Latsarria	42	0	42	0	42
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	100	0	100	100	200

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

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

J.I.46.1 jarduketa integratua:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: SS+PB+I+BC

Hegal horizontalerainoko altuera: 7,80 / 5,70 m.

Hegalkinak: 6 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 48-49. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

J.I.46.1 jarduketa integratua:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.

B solairua: etxebizitza

I solairua: etxebizitza

BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

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:

Erabilera	Haztapen koefizientea	Coeficiente de ponderación	Uso
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	1,00		Vivienda de promoción libre (VPL) R4
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,18		Anejos y aparcamiento en VPL
Lurzati pribatua	0,10		Parcela privada

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.46.1 (Astigarreta)

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

Actuación integrada J.I.46.1:

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

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

Perfil máximo: SS+PB+I+BC .

Altura al alero horizontal: 7,80 / 5,70 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 6 y a los art. 48-49 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 J.I.46.1:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda

Planta B: vivienda

Planta I: vivienda

Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda

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)-

2.655

Hiri-lurzoru finkatugabeen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Urbanizatzeko jarduketa-programa eta urbanizazio proiektua.
- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena: Pribatua

Urbanizatu beharreko azalera: 1.548 m²

- Espazio librean Tokiko Sistema: 246 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 1.302 m²

Ez da kontuan hartzen ez eraikigarria den lurzati pribatuen urbanizazioaren azalera. Honek eraikuntza lanarekin batera egingo da eta eraikuntza-proiektuetan sartuko dira.

Partzelatzeko araubidea: P-46.1., lurzatie ezartzen da, jabetza pribatuari esleitzeko zatiak onurak eta zama banatzeko idatziko den tresnan:

P-46.1.: 982 m²

Lurzatie hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen da.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu behar dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-46 eremu ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorre urbanizazio-proiektuei dagokienez, paisaia babesteko eta integratzeko neurriei dagokienez, bai eta diseinu berrietan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrena izateari dagokionez ere.

Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

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.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización.
- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa: Privada

Superficie a urbanizar: 1.548 m²

- Sistema Local de espacios libres: 246 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 1.302 m²

Se excluye la superficie de la parcela privada no edificable que se urbanizará junto con las obras de edificación y se incluirán en su proyecto.

Regimen de parcelación: Se establece la parcela P-46.1., asignable a la propiedad privada en el instrumento de distribución de beneficios y cargas que se redacte:

P-46.1.: 982 m²

Que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

Resto del Área:

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

Condiciones de gestión: Cada parcela actual se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea el mantenimiento o la rehabilitación del edificio existente.

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 de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-46.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

Se incentivarán las soluciones basadas en la naturaleza en la edificación y la urbanización.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

4 Existentes en zonas residenciales
2 Viviendas a sustituir en actuaciones
7 Viviendas nuevas propuestas
11 Total de viviendas en el Área

		Etxebizitza kopurua		Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total	
J.I.46.1	P-46.1	0	5	5	
Astigarreta Auzoa 4		1	1	2	
Astigarreta Auzoa 6		1	1	2	
Guztira jarduketak		2	7	9	
Total actuaciones					

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{11}{0,57} = 19,28 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{1.711}{5.705} = 0,30 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.061	4	265,25
Ordezteko / A substituir	666	2	
Berriak / Nuevas	650	7	146,22
Guztira / Total	1.711	11	

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Tasatuak / Tasadas	650 (100%)	5	130,00

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

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

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

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. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

1 Existentes en zonas residenciales
1 Aparcamientos a sustituir en actuaciones
17 Nuevos aparcamientos propuestos
18 Total aparcamientos en parcelas privadas
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 18}{1.537} = 0,29 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 7 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

2,28 plaza/etxebizitzako.

Proposatutako jarduketa guztiak erregulamendu bidez ezarritako gutxienezko aparkaleku-zuzkidura izango dute izandako etxebizitzarako eraikigarritasunaren arabera. Baita, eraikin bat etxebizitzetan horizontalki zatitzen denean ezarriko zaio ere.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloiaren azalera izan ezik, 664 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{664}{5.705} = 11,64\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Arean guztira 851 m² azalera antolatzen da zuzkidura publikoetarako, bai lursail batean zein eraikitako eremuetan.

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

$$\frac{25 \times (226 + 133)}{2.454} = 3,66 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

"*Tourseko San Martin elizaren (B)*" eraikinak, balio arkeologikoa izan lezakeen gune baten barruan dago 1996/11/11ko ebazpenaren arabera (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 1997/07/01ekoa). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

"*Tourseko San Martin eliza*" eraikina, Euskadiko Kultura Ondarearen Ondasun inbentariatu edo sailkatua aitortua izateko proposatua izan da inguruak, Monumentu edo Monumentu Multzo kategoriarekin.

Astigarretako "*Harraska*" eta "*Iturria*" udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak dira beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean dago.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 7 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

2,28 plazas/vivienda.

Todas las actuaciones propuestas dispondrán de la dotación mínima reglamentaria de aparcamiento en función la edificabilidad residencial resultante. Se aplicará también a los casos de división horizontal de un edificio en viviendas.

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 664 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 un total de 851 m² de superficie destinada a dotaciones públicas locales, en parcela o espacios edificados.

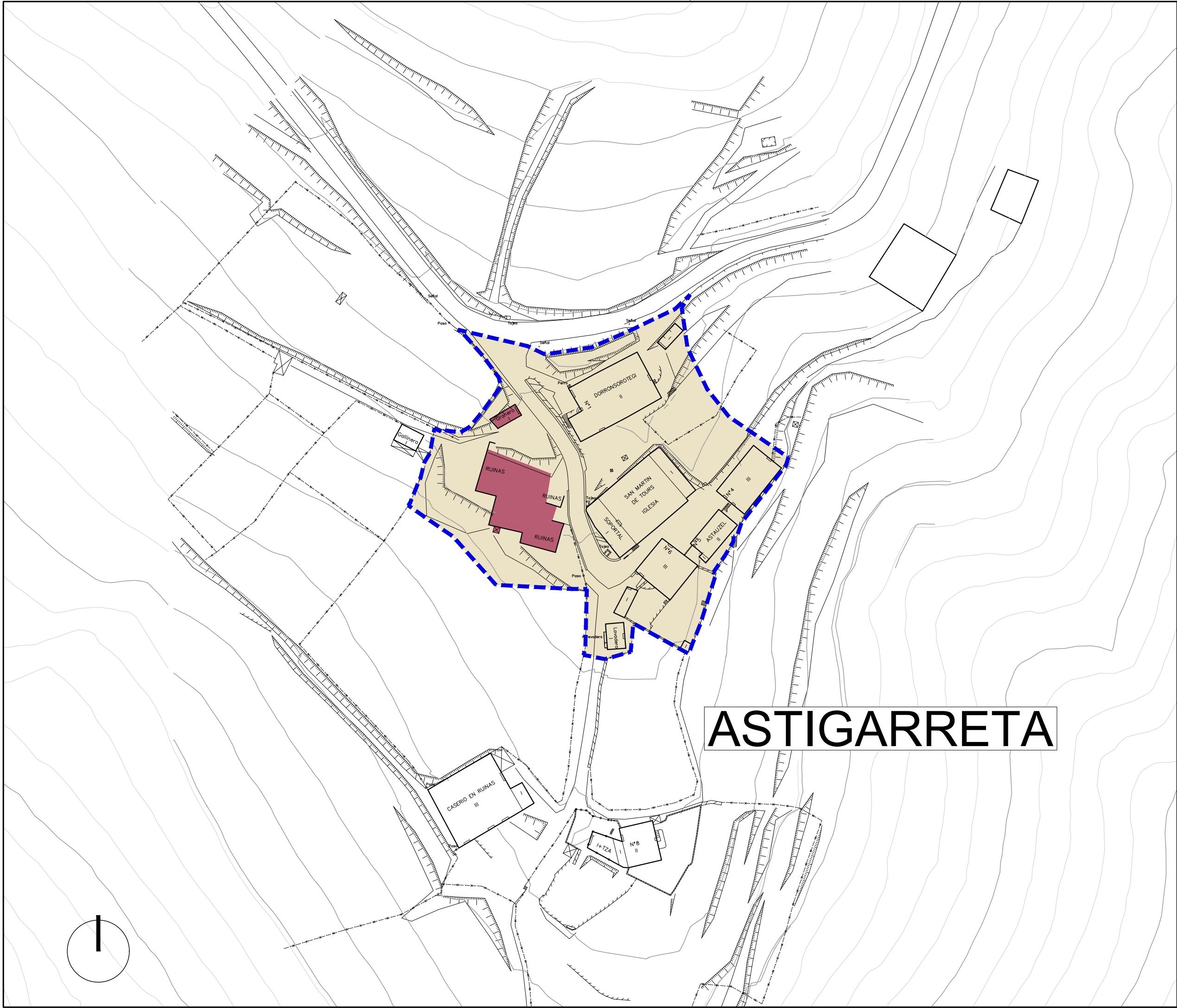
El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

El edificio de la "*Iglesia de San Martín de Tours (B)*", se encuentran dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997), quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

El edificio de la "*Iglesia de San Martín de Tours*" está propuesto para ser declarados como Bien del Patrimonio Cultural de Euskadi, inventariado o calificado, con la categoría de Monumento o Conjunto Monumental.

El "*Lavadero de Astigarreta*" y la "*Fuente*" están considerados como bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal, quedando sujetos al régimen previsto para los edificios catalogados.



ASTIGARRETA

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

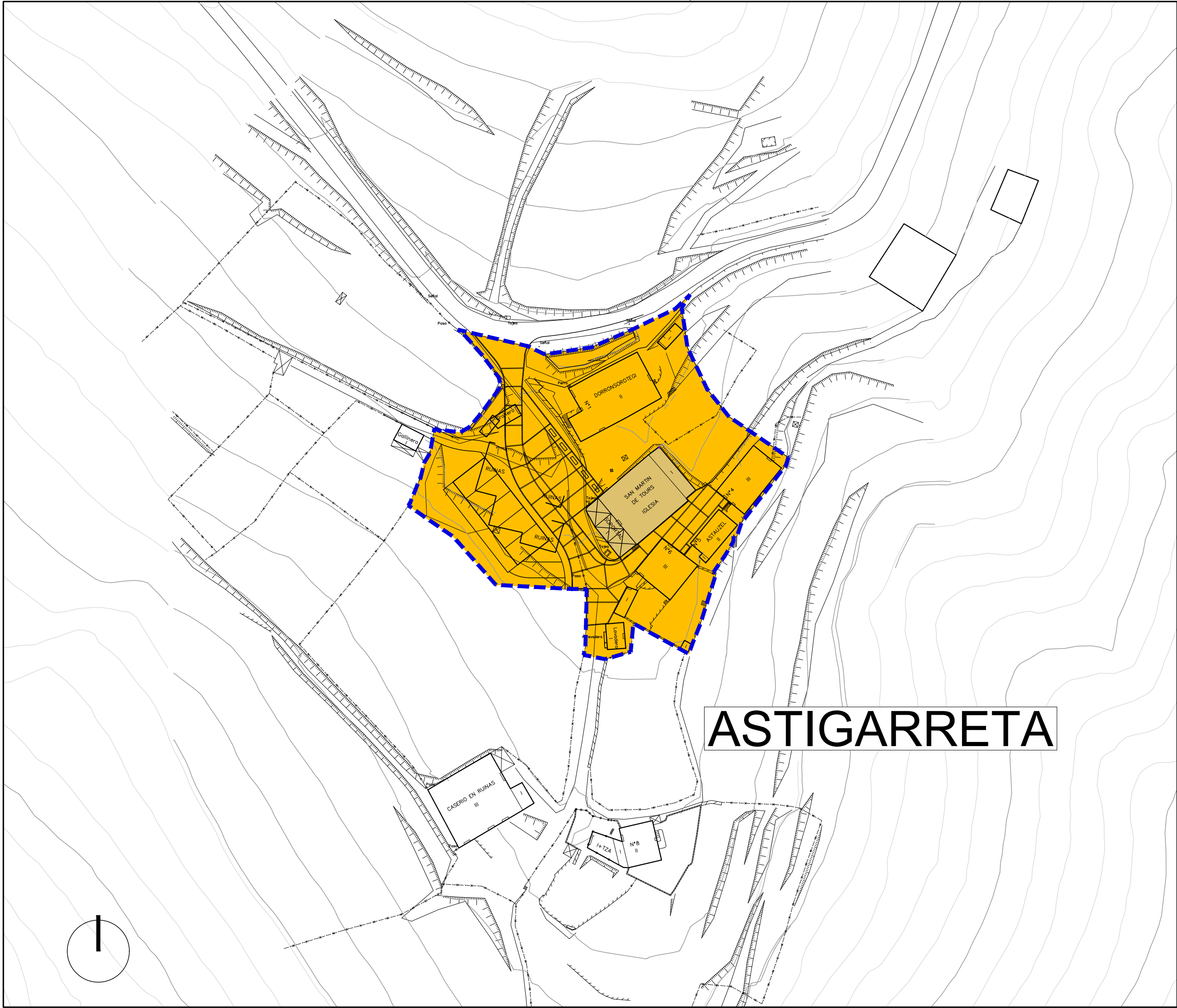
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A46** 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 harmen
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

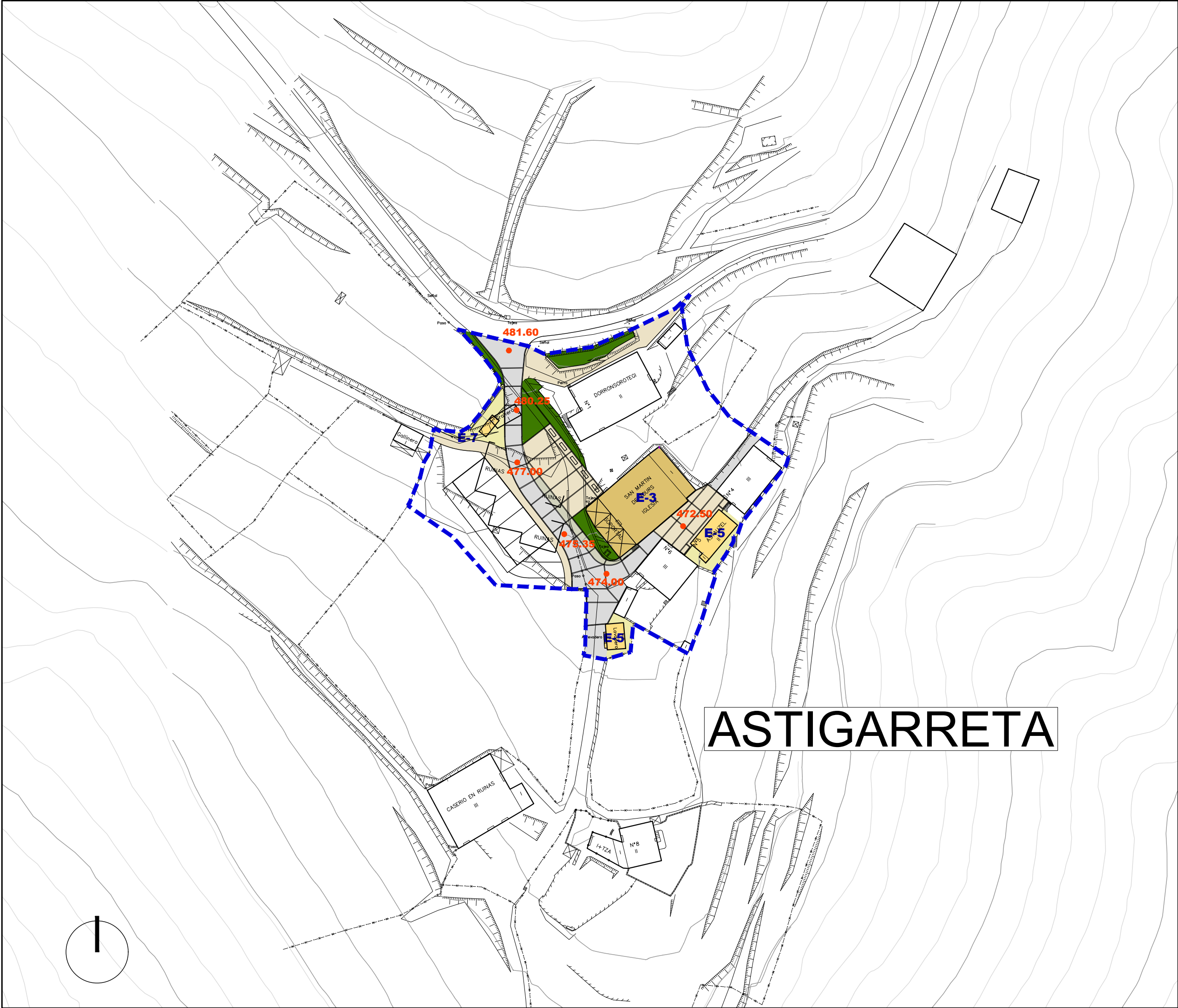
HIRIGINTZA AREA **A46** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorra Atxikitua (EKS)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorra Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorra 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 estakian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

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

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

DEPORTIVO
CIVICO-ADMINISTRATIVO
RELIGIOSO
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

A46

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

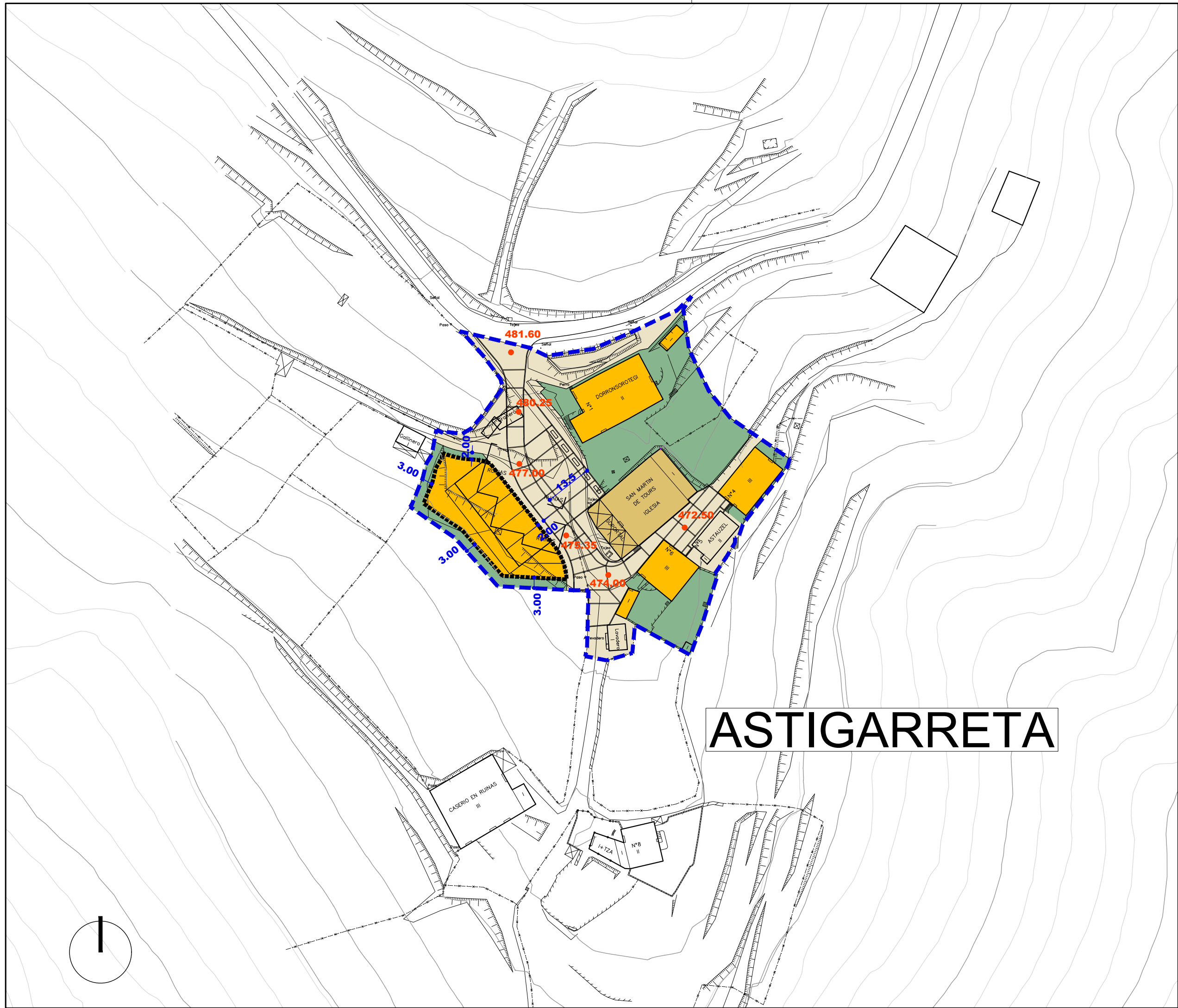
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

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 Lurzoruak	Suelo de Uso y Dominio Público
Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina	Edificio de Equipamiento Colectivo Privado
Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan	Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan	Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian	Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie
DERRIGORREZKO LERROKADURA	ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENEZKO LERROKADURA	ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	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

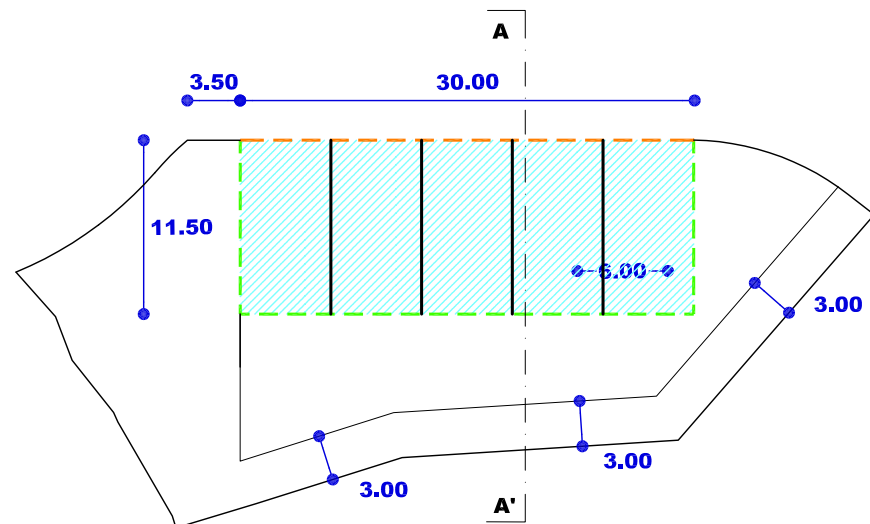
HIRIGINTZA AREA A46 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 4 **Hoja Gráfica**

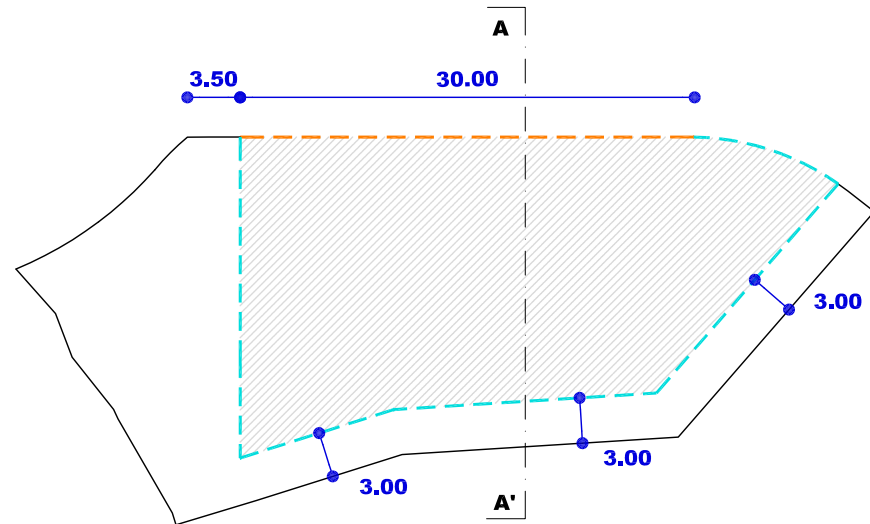
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

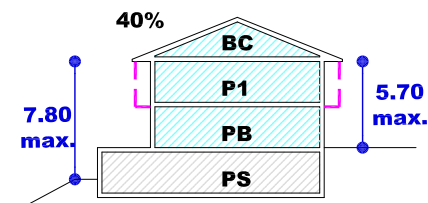
SABAI



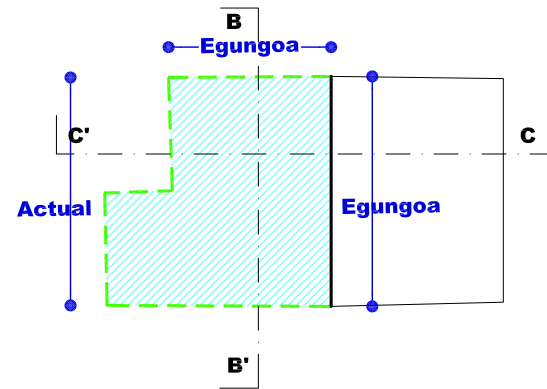
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(J.I.46.1-P.46.1)



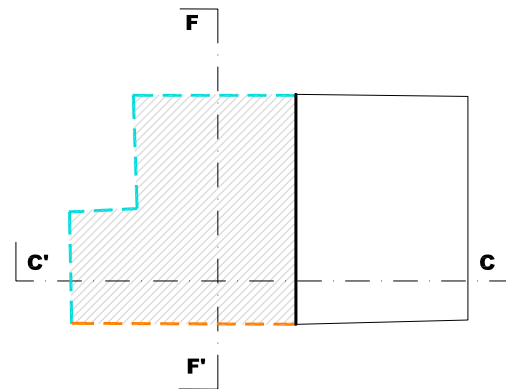
SOTOAK
SOTANOS



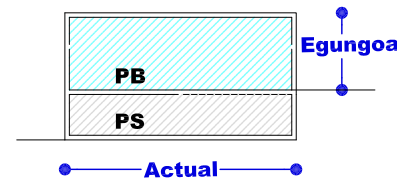
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.46.1)



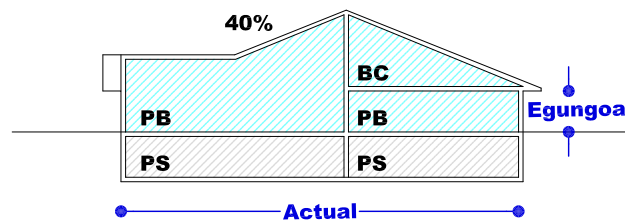
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(ASTIGARRETA N° 1)



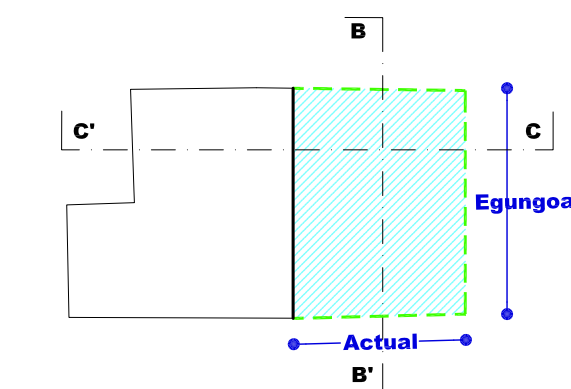
SOTOA
SOTANOS
(ASTIGARRETA N° 1)



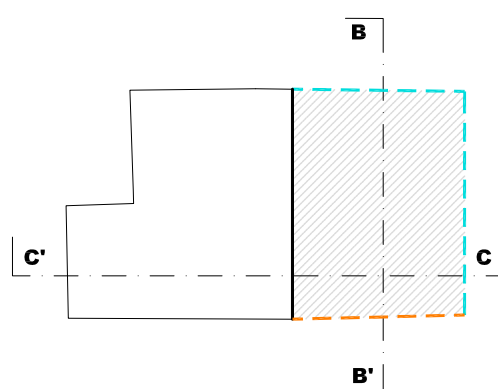
SEKZIO OROKORRA FF'
SECCION TIPO FF'
(ASTIGARRETA N° 1 eta N° 1W)



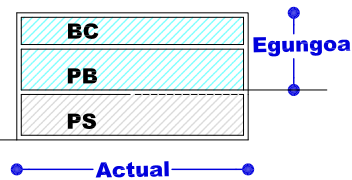
SEKZIO OROKORRA CC'
SECCION TIPO CC'
(ASTIGARRETA N° 1 eta N° 1W)



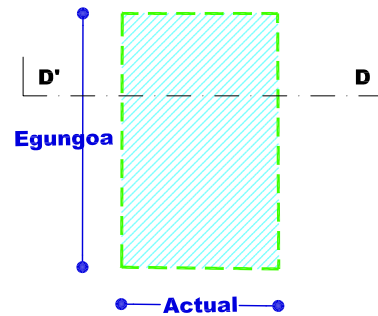
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(ASTIGARRETA N° 1W)



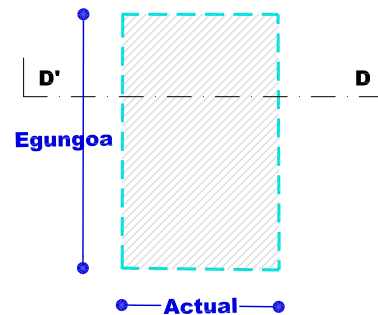
SOTOA
SOTANOS
(ASTIGARRETA N° 1W)



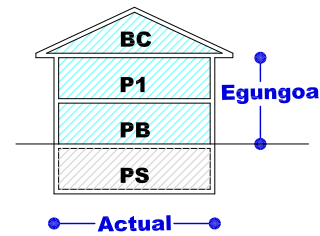
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'
(ASTIGARRETA N° 1 eta N° 1W)



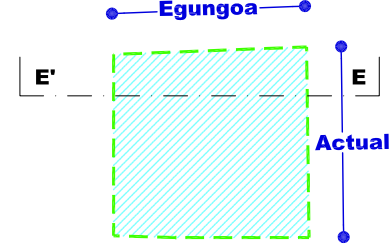
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(ASTIGARRETA N° 4)



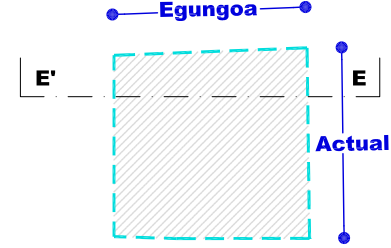
SOTOA
SOTANOS
(ASTIGARRETA N° 4)



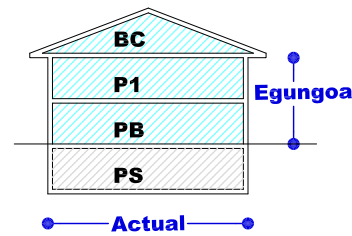
SEKZIO OROKORRA DD'
SECCION TIPO DD'
(ASTIGARRETA N° 4)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(ASTIGARRETA N° 6)



SOTOA
SOTANOS
(ASTIGARRETA N° 6)



SEKZIO OROKORRA EE'
SECCION TIPO EE'
(ASTIGARRETA N° 6)

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



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A46** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **6** Hoja Gráfica

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A47. ARATZ MATXINBENTA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A47. ARATZ MATXINBENTA
Azalera guztira: 8.649 m ²	Superficie total: 8.649 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: A47 H.A-k aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuarekiko azaleraren murrizketa oso nabargarria du. Beasaingo udalerriaren ipar-mendebaldean kokatzen den landa-eremu bat da, Azpeitia eta Ezkio-Itsaso udalerrien ondoan, eta San Martin Eliza inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A47 presenta una notable reducción de superficie con respecto a la que tenía el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito de carácter rural situado al Noroeste del término municipal de Beasain, colindante con Azpeitia y Ezkio-Itsaso, que se desarrolla en torno a la Iglesia de San Martin.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinak finkatzea eta hobetzea. - Eliza eta frontoiarekin mugakidea den tokian antolaketa osatzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación y mejora de las edificaciones existentes. - Completar la ordenación del ámbito en la parte colindante con la Iglesia y el frontón.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Lehentasunezkoa da Ibaieder ibaiari ahalik eta kalte gutxien eragitea, Batasunaren intereseko habitata (haltzadi kantauriarra) eta bisoi europarraren intereseko eremua baitaude. Gipuzkoako Lurralde Historikoan Mustela Lutreola bisoi europarra (Linnaeus, 1761) Kudeatzeko Plana onartzen duen 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren zehaztapenak hartuko dira kontuan, bereziki honako hauek: - Interes bereziko eremuetan, banaka edo beste plan edo proiektu batzuekin batera, espeziea kontserbatzean edo berreskuratzean zuzeneko edo zeharkako eragin nabarmena duen edozein plan edo proiektu buruzko txostena egin beharko du Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuak, eta Kudeaketa Plan honen helburuetan izango dituen ondorioak behar bezala ebaluatzen direla zainduko du. - Ebaluazio horretan, besteak beste, espezieari, uren kalitateari eta habitatai eragin dakizkiekeen kalteak jasoko dira, eta, aurreikusten den eraginaren arabera, horiek gauzatzeko datarik egokienak zehaztuko dira, eta espeziearen ugalketarako epe kritiko gisa martxoaren 15etik uztailaren 31ra artekoa ezarriko da. - Bidegorria eta eraikin berriak egiteko proiektuak ukitutako ertzetako ingurumena	2. Criterios medioambientales a considerar: Resulta prioritaria la minimización de afecciones al río Ibaieder, con presencia de hábitats de interés comunitario (aliseda cantábrica) y área de interés del visón europeo. Se tendrán en cuenta las determinaciones de la Orden Foral de 12 de mayo de 2004 por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo Mustela Lutreola (Linnaeus, 1761) en el THG, especialmente lo siguiente: - Cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta, sobre la conservación o recuperación de la especie en las áreas de interés especial, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, deberá ser sometido a informe preceptivo del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien velará por una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre los objetivos del presente Plan de Gestión. - Dicha evaluación contemplará, entre otros aspectos, las posibles afecciones a la especie, a la calidad de las aguas y de hábitat, determinando, en función de su afección previsible, las fechas óptimas para su ejecución, estableciendo como período crítico para la reproducción de la especie el comprendido entre el 15 de marzo y el 31 de julio - El proyecto de ejecución del bidegorri y de las nuevas edificaciones deberá incorporar la

lehengoratzeari jaso beharko du, eta ibai-ibilguen eta hari lotutako landare eta autoktonoaren lotura-funtzioa berreskuratzeko eta sustatzeko neurriak hartuko dira, espezieen fluxuarekiko lurralde-iragazkortasuna bultzatuz.

- Era berean, nekazaritza-lurzorua estrategiko-en gaineko eragina minimizatuko da.

Arreta berezia eskainiko zaio proposamen berrien paisaia-integrazioari, Paisaia-integrazioari buruzko Azterlan bat eginez.

Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

3. Helburuak:

- Auzoko bizitegi landatar egungo itxurari eustea.
- Espazio libre publiko berriak sortu edo lehendik daudenak birgaitzea eta hobetzea.
- Aparkalekuak eta ekipamenduak ezartzea eta esparru horietarako azpiegiturak hobetzea.
- Auzoa handitzeko aukera ematea lau etxebizitza atxikiekiko tipologiek.
- Egungo bolumetriaren mugarekin, dauden eraikinak birgaitzea, etxebizitzetan horizontalki banatzea erraztuz.
- Ur beltzak eremu barruan jarriko den araztegi bideratzea.
- Katalogatutako eraikinak babestea.

restauración ambiental de los márgenes afectados, adoptándose medidas recuperación y fomento de la función conectora de los cauces fluviales y de la vegetación autóctona ligada a él, favoreciendo la permeabilidad territorial al flujo de las especies.

- Se minimizará, de la misma manera, la afección a los suelos agrarios estratégicos.

Se prestará especial atención a la integración paisajística de las nuevas propuestas, mediante la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística.

Se incentivarán las soluciones basadas en la naturaleza en la edificación y la urbanización

3. Objetivos:

- Mantener el aspecto actual de barrio residencial rural.
- Creación de nuevos espacios libres públicos o la rehabilitación y mejora de los existentes.
- Dotación de aparcamientos, equipamientos y mejora de las infraestructuras.
- Posibilitar la ampliación del barrio con una tipología de cuatro viviendas adosadas.
- Rehabilitación de los edificios existentes dentro de su volumetría actual, facilitando su división horizontal en viviendas.
- Derivar las aguas residuales hacia una depuradora a situar dentro del Área.
- Protección de los edificios catalogados.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoak)

(4B) Bizitegirako gunea
Ekipamendu kolektiboa (SO)
Ibai ibilguak (SO)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

6.699 m² Zona residencial (R4)
474 m² Equipamiento colectivo (SG)
1.476 m² Cauces fluviales (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

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

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

J.I.47.1. jarduketaren eremuan urbanizatzeko jarduketa-programa bat onartu beharko da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 3.641 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.

En la actuación J.I.47.1., deberá aprobarse un programa de actuación urbanizadora.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 3.641 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	1.735	514	0	98	690	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	767	527			-690	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	2.502	1.041	0	98	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 160 m²(s)

Bajo rasante*: 160 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		160				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		160	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

		ERABILPENAK -m²(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag. JJEE	
Jarduerak/ Actuaciones	J.I.47.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	Materializada a sust.
	P-47.1	Proposatutako berria	520	320	0	Nueva propuesta
		Jardueran antolatutakoa	520	320	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m²(t)-				

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

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

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Z.47.1	Gauzatutakoa ordezteko.	92	62	0	92	Materializada a sust.
Matxinbenta	Proposatutako berria	66			-92	Nueva propuesta
Auzoa 2W	Jardueran antolatutakoa	158	62	0	0	Ordenado en actuación
Z.47.2	Gauzatutakoa ordezteko.	77	43	0	77	Materializada a sust.
Matxinbenta	Proposatutako berria	31			-77	Nueva propuesta
Auzoa 2	Jardueran antolatutakoa	108	43	0	0	Ordenado en actuación
Z.47.3	Gauzatutakoa ordezteko.	244	3	0	73	Materializada a sust.
Matxinbenta	Proposatutako berria	0	69		-73	Nueva propuesta
Auzoa 3	Jardueran antolatutakoa	244	72	0	0	Ordenado en actuación
Z.47.4	Gauzatutakoa ordezteko.	394	274	0		Materializada a sust.
Matx. Au. 4	Proposatutako berria	77	-77			Nueva propuesta
Apaiz Etxea	Jardueran antolatutakoa	471	197	0	0	Ordenado en actuación
Z.47.5	Gauzatutakoa ordezteko.	146	73	0	143	Materializada a sust.
Matxinbenta	Proposatutako berria	73	70		-143	Nueva propuesta
Auzoa 9	Jardueran antolatutakoa	219	143	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
USOS –m²(t)-						

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK –m2(s)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Gauzatutakoa ordezteko	953	455	0	385	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	767	382	0	-385	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	1.720	837	0	0	Total ordenado
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE
USOS –m²(t)-					

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

J.I.47.1eko jarduketaren Urbanizazio-proiektuak honako hau aurreikusiko du:

- Auzoa lotzea Ibaiederreko korridorearen bidegorriarekin.
- Estolderia Arean, araztegi batekin lotzea aurreikusiko du, Ibaiederreko urtegira isuri zuzenak baztertzeko.
- Jartzeko zoladurak mistoak proposatuko du, automobilen eta oinezkoen bizikidetzaz ahalbidetzeko.
- GI-2635 errepidetik sarbidea hobetzea.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

El proyecto de urbanización de la actuación J.I.47.1 contemplará:

- La conexión del barrio con el “bidegorri” del corredor del Ibaieder.
- La conexión del saneamiento con el con una depuradora, que evite los vertidos directos al embalse de Ibaieder.
- Propondrá pavimentos de tipo mixto para posibilitar la convivencia entre el automóvil y los peatones.
- Mejorar el acceso desde la carretera GI-2635.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

HAPOk aurreko plangintzan aurreikusitako etxebizitza-eraikigarritasuna murrizten du J.I.47.1 jarduketa integratuan, eraikigarritasun osoa etxebizitza librerako erabiltzea mantenduz.

2/2006 Legearen aurreko legerian etxebizitza babestuen estandarrak betetzetik salbuetsitako jarduketa da, eta azken lege honen arabera behartua dago.

HAPOk hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarriaren multzoan etxebizitza babestuen estandarrak osorik betetzea aukeratzen du, eta jarduketaren defizita, guztira 520 m²(s)-ko etxebizitza-eraikigarritasunaren gainean, hurrengo da:

BSE:	104 m ² (s)	(20%)
ET:	104 m ² (s)	(20%)

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

El PGOU reduce en la actuación integrada J.I.47.1 la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento anterior, manteniendo destinar la totalidad de la edificabilidad a vivienda libre.

Se trata de una actuación exenta del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en la legislación anterior a la Ley 2/2006 y obligada de acuerdo a esta última.

El PGOU opta por el cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable, siendo el déficit de la actuación, sobre una edificabilidad total residencial de 520 m²(t), el siguiente:

VPS:	104 m ² (t)	(20%)
VT:	104 m ² (t)	(20%)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

- J.I.47.1. (Aratz-Matxinbenta)
- Z.47.1. (Matxinbenta Au. 2W)
- Z.47.2. (Matxinbenta Au.2)
- Z.47.3. (Matxinbenta Au.3)
- Z.47.4. (Matxinbenta Au.5 –Apaiz Etxea-)
- Z.47.5. (Matxinbenta Au.9)

Azalera: 3.162 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 5.487 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

- J.I.47.1. (Aratz-Matxinbenta)
- Z.47.1. (Matxinbenta Au. 2W)
- Z.47.2. (Matxinbenta Au.2)
- Z.47.3. (Matxinbenta Au.3)
- Z.47.4. (Matxinbenta Au.5 –Apaiz Etxea-)
- Z.47.5. (Matxinbenta Au.9)

Superficie: 3.162 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 5.487 m²

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	474	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	224	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	778	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	705	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	1.476	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	818	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	45	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	910	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	1.572	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	1.647	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 8.649 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
E1 Frontoia. Eraikina.	190	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Frontón. Edificio.
E1 Frontoia. Atxikitako lursaila	197	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Frontón. Parcela adscrita.
E2 Administrazioa	34	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Administrativo
E3 S.Martin Eliza	474	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de S.Martin
E7 Azp. eta Zerbitzuak. Lursaila	581	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Inf. y Servicios. Parcela
Guztira	1.476	Total		

San Martin Eliza (E3) ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago. Gainontzeko ekipamendu guztiak zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita daude.

El equipamiento de la Iglesia de San Martín (E3) queda adscrito al sistema general (SG) de equipamientos colectivos. El resto de los equipamientos quedan adscritos al sistema de dotaciones públicas locales.

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
4B/R4 J.I.47.1	400	280	680	160	840
4B/R4 Z.47.1	62	158	220	0	220
4B/R4 Z.47.2	43	108	151	0	151
4B/R4 Z.47.3	72	244	316	0	316
4B/R4 Z.47.4	197	471	668	0	668
4B/R4 Z.47.5	143	219	362	0	362
Kontsolidatutako guztira 4B Resto consolidado R4	502	742	1.244	0	1.244
Guztira/ Total	1.419	2.222	3.641	160	3.801

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
E1 Frontoia. Eraikina.	189	0	189	0	189
E2 Administrazioa	34	34	68	0	68
E3 S.Martin Eliza	474	131	605	0	605

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

Actuaciones propuestas

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

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

Gehieneko profila:

P-47.1: SS+PB+I+BC
Z.47.1: PB+II
Z.47.2: PB+II
Z.47.3: PB+II+BC
Z.47.4: PB+II+BC
Z.47.5: PB+I+BC

Hegal horizontalerainoko altuera:

P-47.1: 7,80 / 5,70 m.
Z.47.1tik Z.47.5ra: egungoa

Hegalkinak: 6 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 48-49. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

J.I.47.1 jarduketa integratua:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.
B solairua: etxebizitza
I solairua: etxebizitza
BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

Z.47.1tik Z.47.5ra zuzkidurako jarduketak:

B solairua: etxebizitza / garajea
I eta II solairuak: etxebizitza
BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztaperen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztaperen koefizienteak</u>	<u>Koeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	1,00		Vivienda de promoción libre (VPL) R4
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,18		Anejos y aparcamiento en VPL
Lurzati pribatua	0,10		Parcela privada

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hauek:

Z.47.1. (Matxinbenta Au. 2W)
Z.47.2. (Matxinbenta Au. 2)
Z.47.3. (Matxinbenta Au. 3)
Z.47.4. (Matxinbenta Au. 5)
Z.47.5. (Matxinbenta Au. 9)

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

Perfil maximo:

P-47.1: SS+PB+I+BC
Z.47.1: PB+II
Z.47.2: PB+II
Z.47.3: PB+II+BC
Z.47.4: PB+II+BC
Z.47.5: PB+I+BC

Altura al alero horizontal:

P-47.1: 7,80 / 5,70 m.
Z.47.1 a Z.47.5: actual

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 6 y a los art. 48-49 de la normativa urbanística general.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación integrada J.I.47.1:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda
Planta B: vivienda
Planta I: vivienda
Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda

Actuaciones de dotación Z.47.1 a Z.47.5:

Planta B: vivienda / garaje.
Plantas I y II: vivienda.
Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda.

Resto del Área:

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

Coefficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

92
77
147
370
188

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

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasunaren erabilpenen aldaketak eta birgaitzeko-jarduketak planteatzen dira.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintzako kudeaketa unitateak dira eta, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen dira.

Z.47.1; Z.47.2; Z.47.3 eta Z.47.4 jarduketan, sustatzaileari dagokio ezarritako lerrokatutatik kanpo dagoen lurra kargarik gabe lagatzea.

J.I.47.1 (Aratz-Matxinbenta) jarduketa:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Azpiegitura- eta zerbitzuko zuzkidurarako gutxienezko 581 m²-ko lursail bat lagako da, kargarik gabe, hondakin-uren araztegi bat egiteko.

Aipatu lagapen hori, jarduketa integratua gauzatu aurretik egin ahal izango da.

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Urbanizatzeko jarduketa-programa eta urbanizazio proiektua.
- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena: Pribatua

Administrazioak egin beharko duen hondakin-uren araztegi: 581 m²

Urbanizatu beharreko gainontzeko azalera: 1.024 m²

- | | |
|--|--------------------|
| - Espazio libreen Tokiko Sistema: | 222 m ² |
| - Bidesare, oinezkoentzako guneta eta aparkalekuen Tokiko Sistema: | 802 m ² |

Ez da kontuan hartzen ez eraikigarria den lurzati pribatuaren urbanizazioaren azalera. Hau eraikuntza lanarekin batera egingo da eta eraikuntza-proiektuan sartuko dira.

Partzelatzeko araubidea: P-47.1., lurzati ezartzen da, jabetza pribatuari esleitzeko zaiola onurak eta zama banatzeko idatziko den tresnan:

P-47.1.: 733 m²

Lurzati hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen da.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 5 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de rehabilitación y cambio de uso de la edificabilidad previamente materializada.

Regimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados gráficamente, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

En las actuaciones Z.47.1; Z.47.2; Z.47.3 y Z.47.4, corresponderá al promotor la cesión, libre de cargas, de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas.

La actuación J.I.47.1 (Aratz-Matxinbenta):

2.288

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.

Se cederá libre de cargas una parcela de al menos 581 m² para la dotación de infraestructuras y servicios destinada a la ejecución de una estación depuradora de aguas residuales.

Dicha cesión podrá efectuarse anticipadamente a la ejecución de la actuación integrada.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización.
- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa: Privada

Depuradora de aguas residuales a ejecutar por la administración: 581 m²

Resto de superficie a urbanizar: 1.024 m²

- | | |
|--|--------------------|
| - Sistema Local de espacios libres: | 222 m ² |
| - Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: | 802 m ² |

Se excluye la superficie de la parcela privada no edificable que se urbanizará junto con las obras de edificación y se incluirán en su proyecto.

Regimen de parcelación: Se establece la parcela P-47.1., asignable a la propiedad privada en el instrumento de distribución de beneficios y cargas que se redacte:

P-47.1.: 733 m²

Que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

Resto del Área:

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

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.

Garatuko den eraikuntza berrirako proiektuak ezarriko ditu aplikatu beharreko neurri zuzentzaile orokorrak. Neurri zuzentzaile horiek Ingurumen Azterlan Estrategikoaren 6. atalean adierazten dira, bereziki natura-intereseko eremuei, intereseko landaredi-eremuei eta gaitasun agrologiko handiko lurzoruei buruzkoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorrei urbanizazio-proiektuei dagokienez, paisaia babesteko eta integratzeko neurriei dagokienez, bai eta diseinu berrietan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrena izateari dagokionez ere.

Bisoi europarrak gauez jarduera handiagoa duela kontuan hartuta, ilunabarreko eta gaueko argiztapena ahalik eta txikiena izango da ibaiaren inguruko eremuetan. Oro har, ez da luminaria esferikorik erabiliko.

Auzoko proposamen berrien diseinuari eta urbanizazioari ekiteko orduan, naturan oinarritutako irtenbideak aplikatzea bultzatuko da.

Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-47 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak

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 para la nueva edificación que se desarrolle 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 hacen referencia a las áreas de interés naturalístico, áreas de vegetación de interés y suelos de alta capacidad agrológica.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

Atendiendo a que el Visión europeo presenta mayor actividad durante la noche, la iluminación crepuscular y nocturna deberá ser reducida al mínimo posible en las zonas próximas al río. En general se evitará la utilización de luminarias esféricas.

Se favorecerá la aplicación de Soluciones Basadas en la Naturaleza a la hora de afrontar el diseño y urbanización de las nuevas propuestas del barrio.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-47.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

8 Existentes en zonas residenciales
7 Viviendas a sustituir en actuaciones
15 Viviendas nuevas propuestas
23 Total de viviendas en el Área

		Etxebizitza kopurua			Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir		Proposatutako berriak Nuevas propuestas	Guztira Total	
J.I.47.1	P-47.1	0		4	4	
Z.47.1	Matxin Au. 2W	1		1	2	
Z.47.2	Matxin Au.2	1		1	2	
Z.47.3	Matxin Au.3	1		2	3	
Z.47.4	Matxin Au.5 Apaiz etxea	1		3	4	
Z.47.5	Matxin Au.9	1		1	2	
Bentazaharra	Matxin Au.4	1		1	2	
Morrion	Matxin Au. 1	1		2	3	
Guztira jarduketak		7		15	22	
Total actuaciones						

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{23}{0,67} = 34,33 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{2.502}{6.699} = 0,37 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.735	8	216,88
Ordezteko / A substituir	1.637	7	
Berriak / Nuevas	767	15	109,27
Guztira / Total	2.502	23	

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Tasatuak / Tasadas	520 (100%)	4	130,00

Adierazitako etxebizitzen kopurua orientagarria da; beraz, idazten diren 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.

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

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

Para la tipología de bajo desarrollo (R4), el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá ser superior a 110 m²/viv.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

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

$$\frac{25 \times 32}{2.502} = 0,32 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 4 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,57 plaza/etxebizitzako.

Proposatutako jarduketa guztiak erreglamendu bidez ezarritako gutxienezko aparkaleku-zuzkidura izango dute izandako etxebizitzarako eraikigarritasunaren arabera. Baita, eraikin bat etxebizitzetan horizontalki zatitzen denean ezarriko zaio ere, Matxinbenta Auzoan 1 zb.-an kokatzen den "Morrión" eraikinari izan ezik.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 4 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,57 plazas/vivienda.

Todas las actuaciones propuestas dispondrán de la dotación mínima reglamentaria de aparcamiento en función la edificabilidad residencial resultante. Se aplicará también a los casos de división horizontal de un edificio en viviendas, a excepción del edificio "Morrión" situado en Matxinbenta Auzoa nº1.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 959 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{959}{6.165} = 14,32\%$$

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 959 m², resultando un estándar del:

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Arean guztira 1.002 m² azalera antolatzen da zuzkidura publikoetarako, bai lursail batean zein eraikitako eremuetan.

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

$$\frac{25 \times (197 + 224 + 581)}{3.641} = 6,15 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 1.002 m² de superficie destinada a dotaciones públicas locales, en parcela o espacios edificados.

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

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

“*San Martin elizaren (B)*” eraikinak, balio arkeologikoa izan lezakeen gunen barruan dago 1996/11/11ko ebazpenaren arabera (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 1997/07/01-ekoa). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

“*San Martin eliza*” eraikina, Euskadiko Kultura Ondarearen Ondasun inbentariatu edo sailkatua aitortua izateko proposatua izan da inguruak, Monumentu edo Monumentu Maltzo kategoriarekin.

Honako eraikin ala elementu hauek:

- *Ibaieder gaineko 1 Zubia.*
- *Ibaieder gaineko 2 Zubia.*
- *Benta Zaharra Iturria.*

Udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak dira beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean dago.

9. Protección de los edificios catalogados.

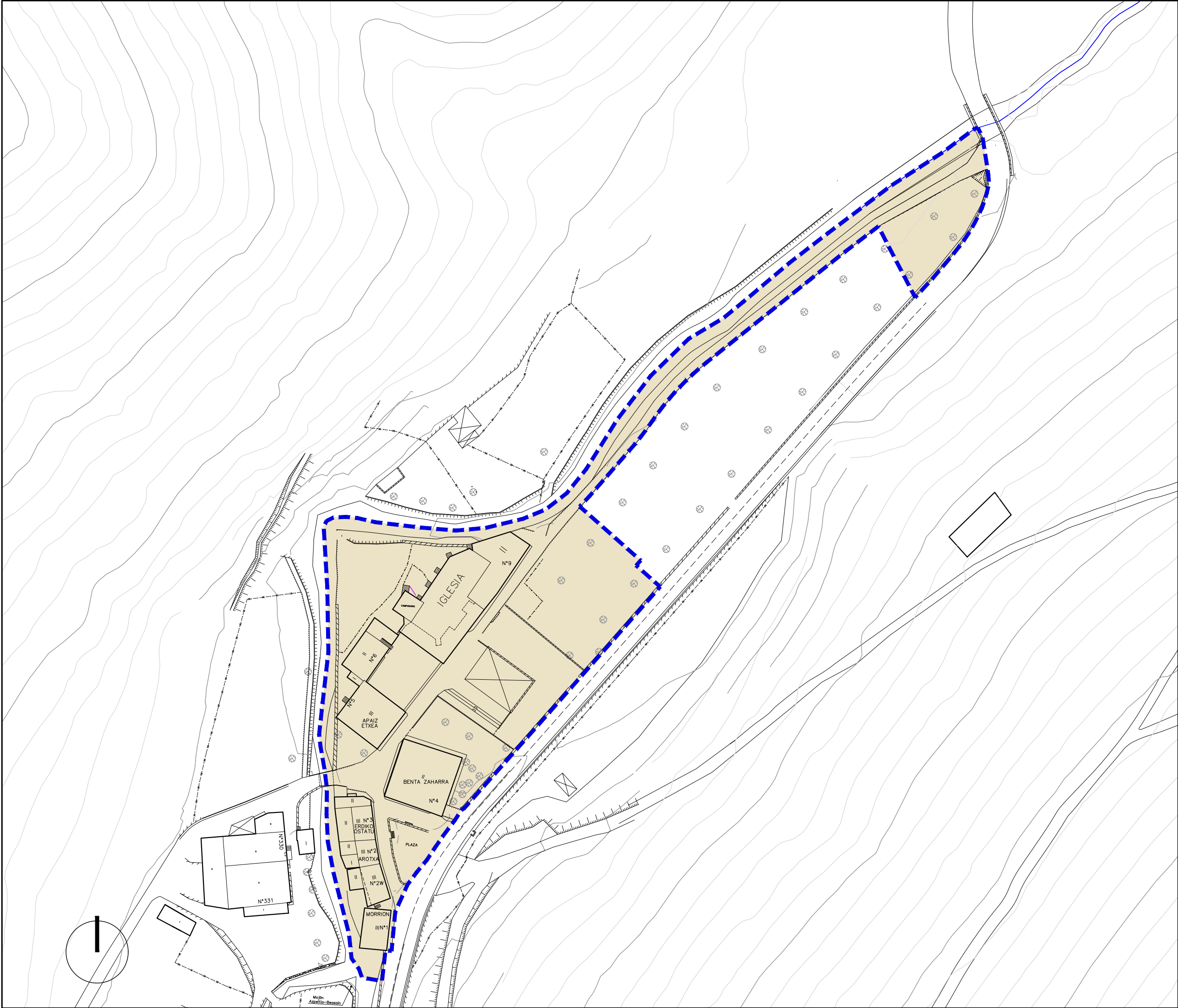
El edificio de la “*Iglesia de San Martín (B)*”, se encuentran dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997), quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

El edificio de la “*Iglesia de San Martín*” está propuesto para ser declarados como Bien del Patrimonio Cultural de Euskadi, inventariado o calificado, con la categoría de Monumento o Conjunto Monumental.

Los edificios o elementos siguientes:

- *Puente 1 sobre el Ibaieder.*
- *Puente 2 sobre el Ibaieder.*
- *Fuente de Benta-Zaharra.*

Están considerados como bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal, quedando sujetos al régimen previsto para los edificios catalogados.



Hirigintza-Arean
ala Sektorean
barne hartutako Azalera

Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector

Plangintzaren
Kontrakok

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

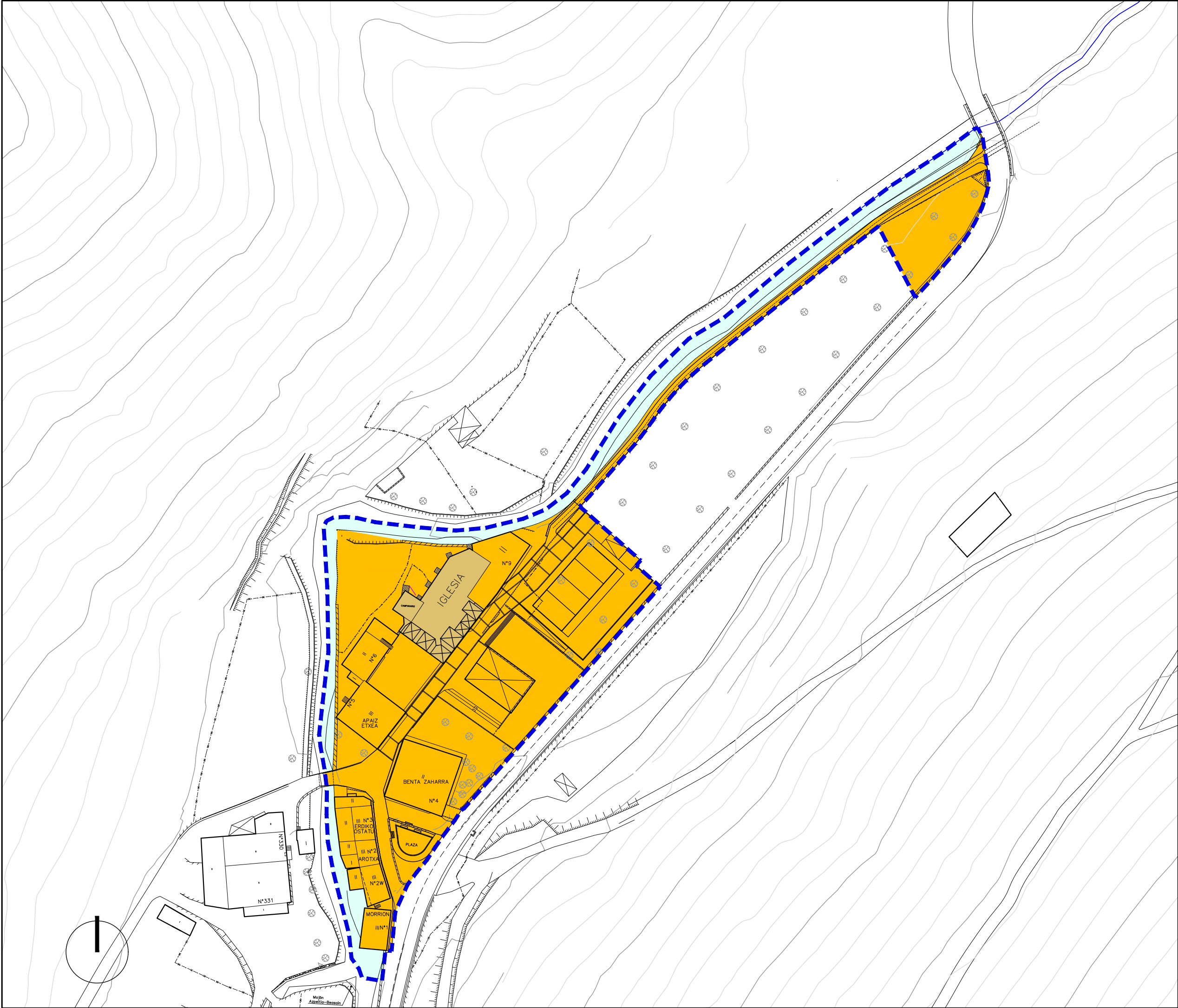
HIRIGINTZA AREA **A47** ÁREA URBANÍSTICA

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 librean
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

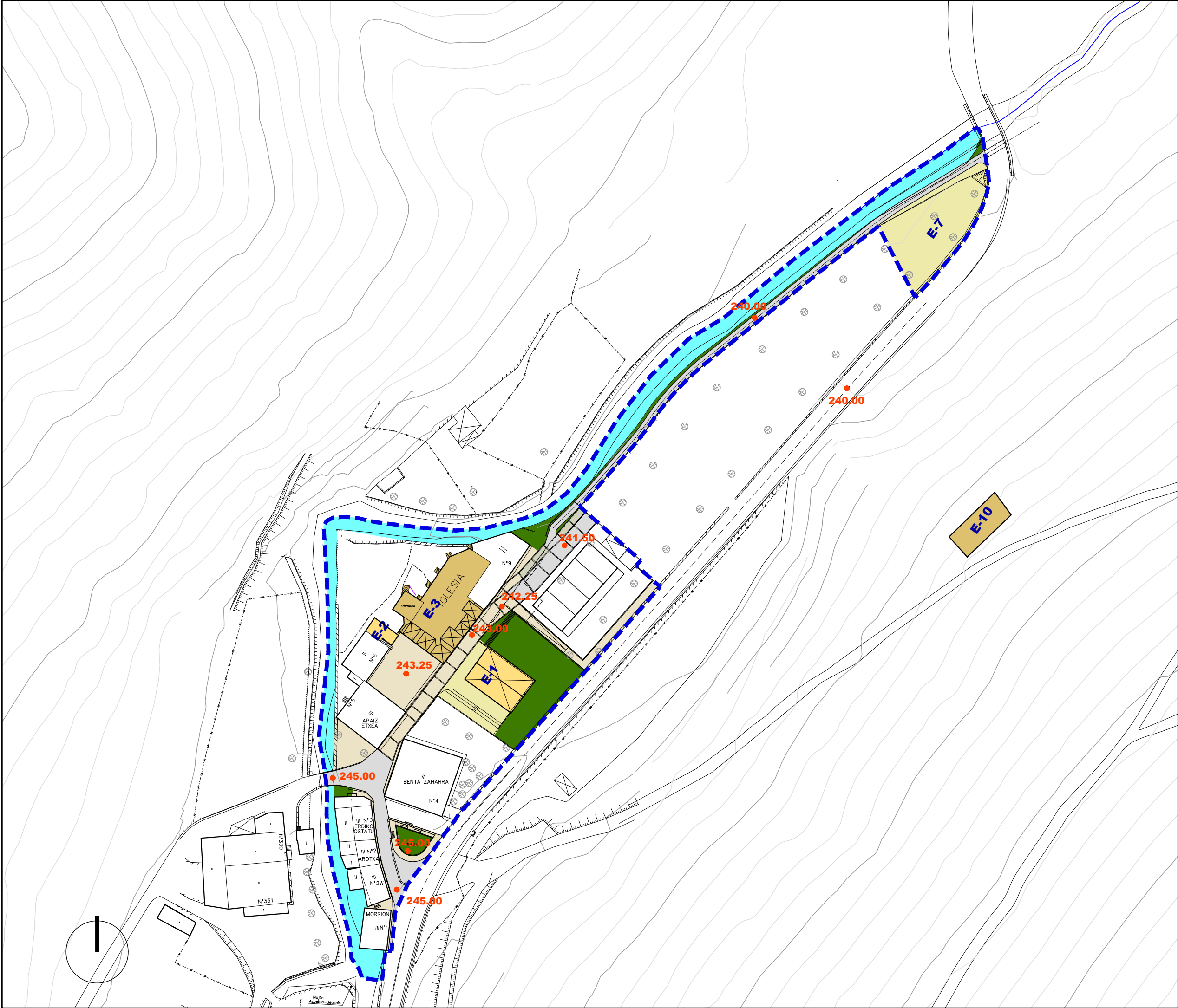
HIRIGINTZA AREA **A47** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS0)

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-Ibiluen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estaldian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

KIROL ARAKO

E-1

DEPORTIVO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

E-2

CIVICO-ADMINISTRATIVO

ERLIGIOSOA

E-3

RELIGIOSO

HEZKUNTZARAKO

E-4

EDUCATIVO

KULTURAKO

E-5

CULTURAL

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

E-6

SANITARIO Y ASISTENCIAL

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

E-7

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ZEHATZU GABEKOA

E-8

POR DETERMINAR

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

E-9

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

HILERRIA

E-10

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

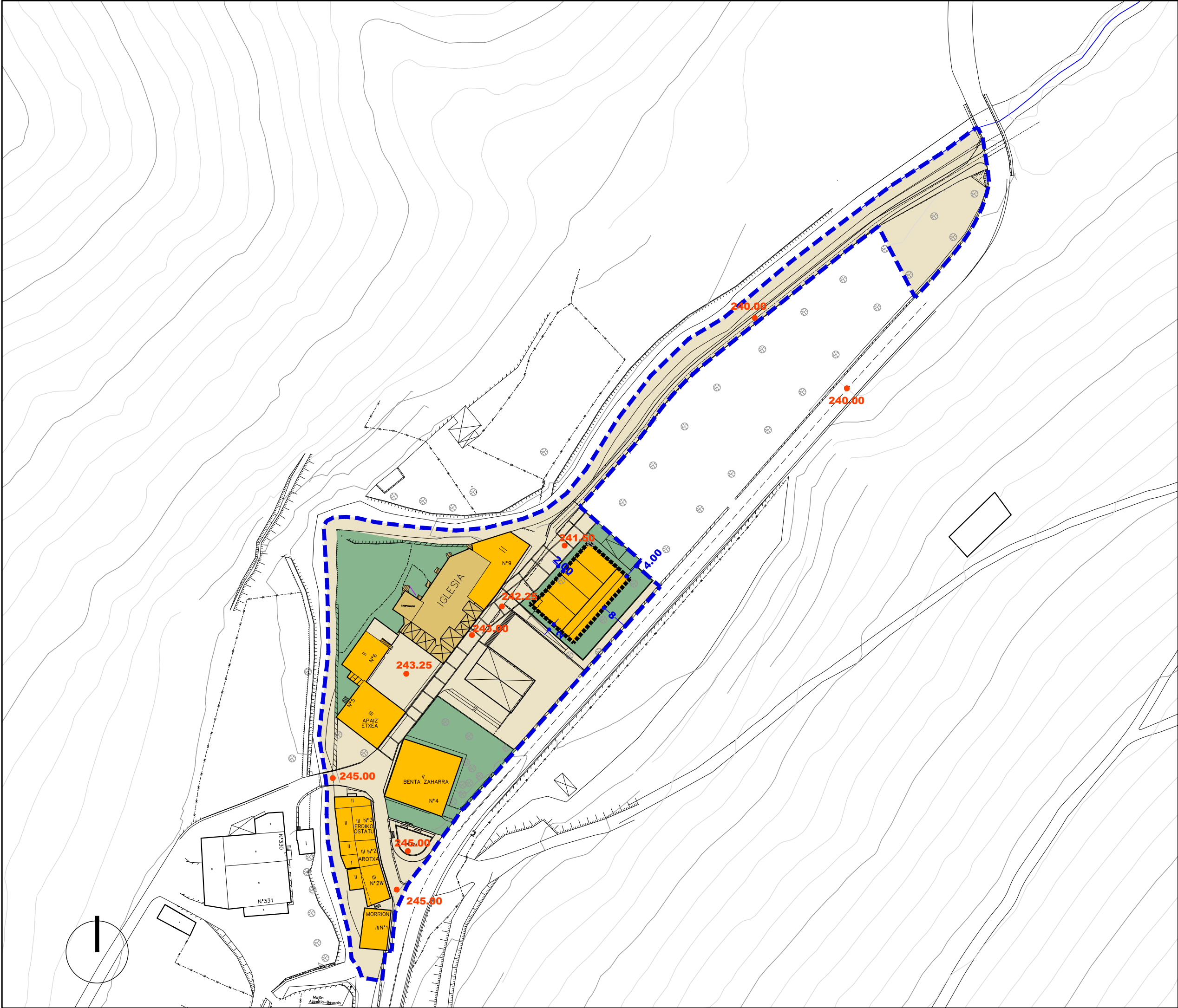
HIRIGINTZA AREA **A47** **ÁREA URBANÍSTICA**

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.Baja, Servidumbre de uso público en porches

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60 COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

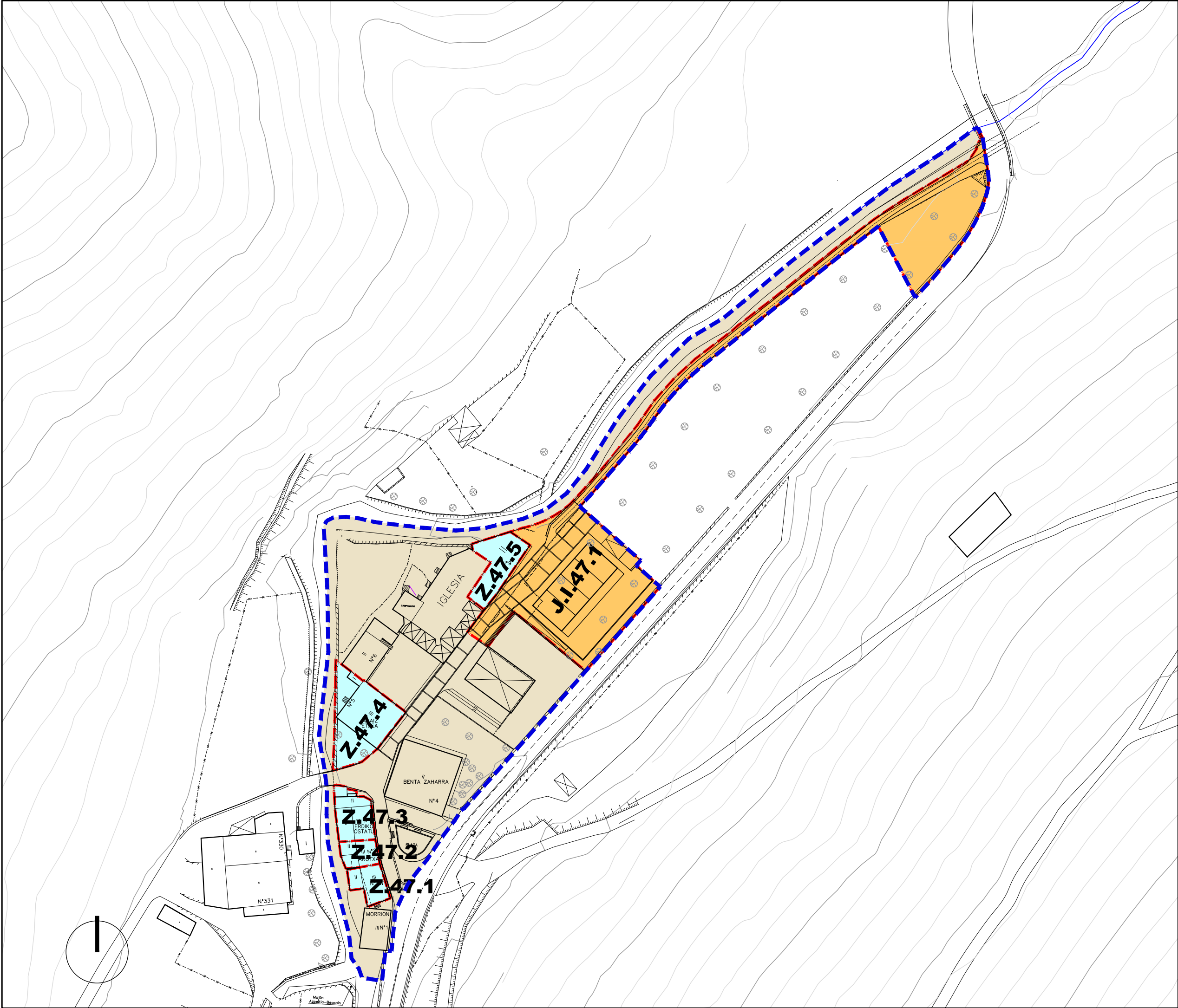
HIRIGINTZA AREA **A47** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACION PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Jarduketa Isolatuenak (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 Hirir-Lurzorua Gainerakoa		Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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

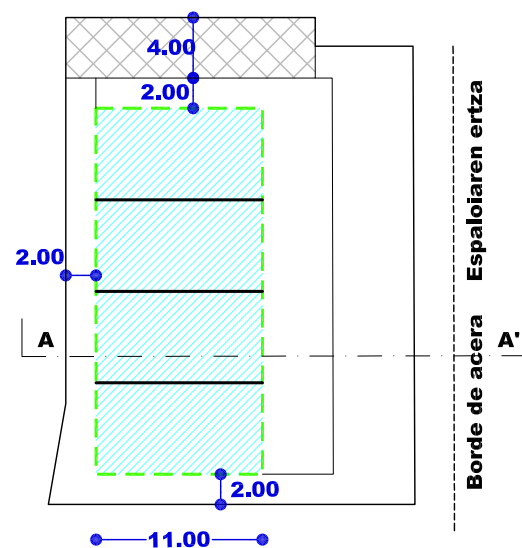
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A47** AREA URBANISTICA

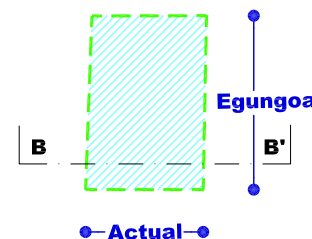
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

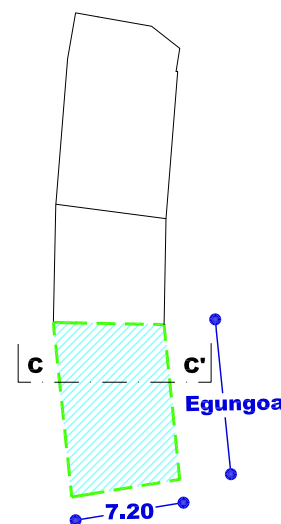
ESKALA 1/1000 ESCALA SABAI



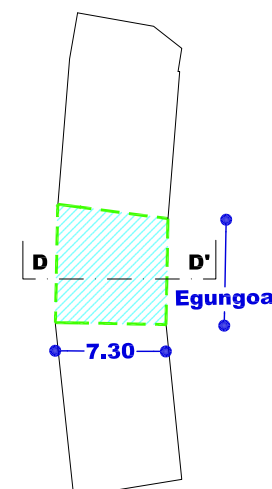
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(J.I.47.1- P.47.1)



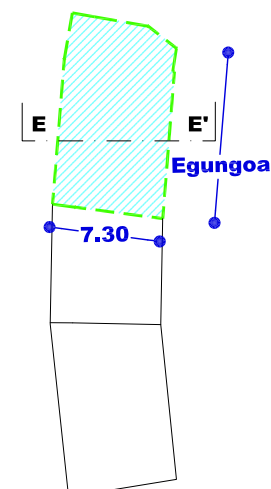
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(MATXINBENTA N° 1)



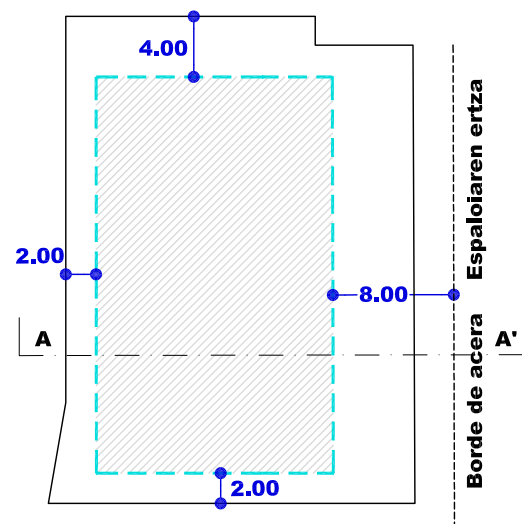
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.47.1)



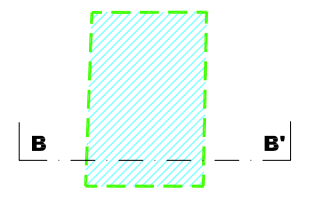
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.47.2)



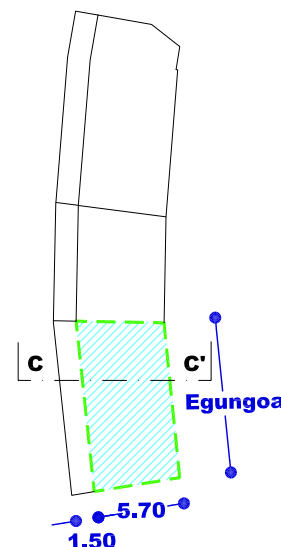
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.47.3)



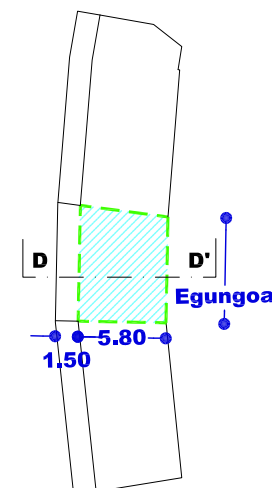
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.47.1)



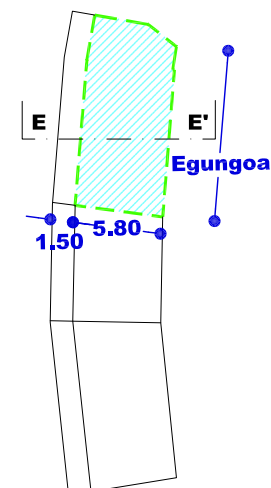
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(MATXINBENTA N° 1)



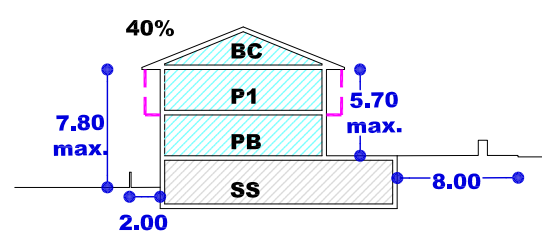
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.1)



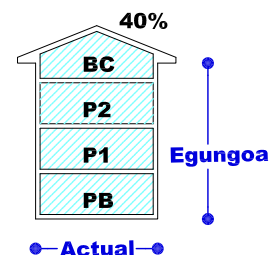
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.2)



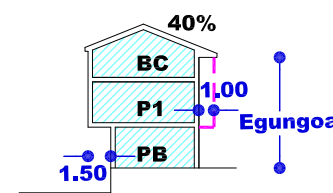
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.3)



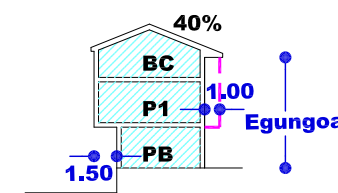
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.47.1)



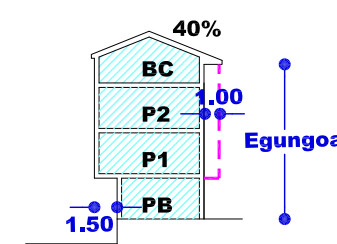
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'
(MATXINBENTA N° 1)



SEKZIO OROKORRA CC'
SECCION TIPO CC'
(Z.47.1)

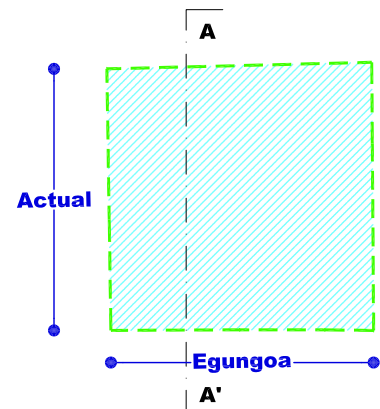


SEKZIO OROKORRA DD'
SECCION TIPO DD'
(Z.47.2)

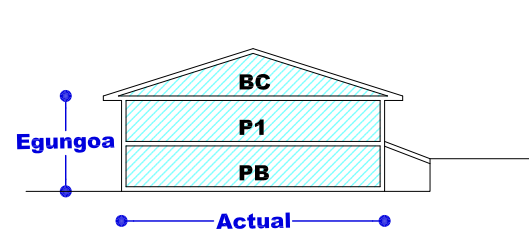


SEKZIO OROKORRA EE'
SECCION TIPO EE'
(Z.47.3)

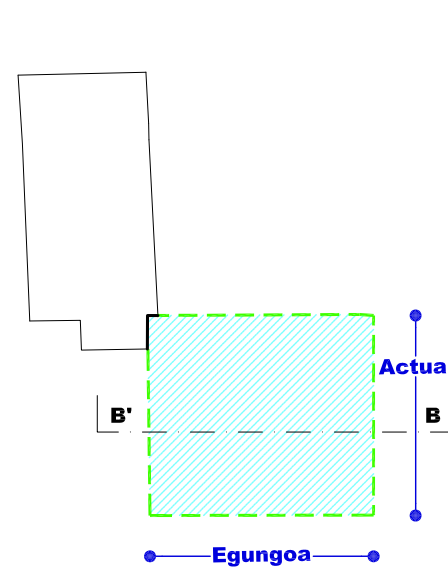
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehienezko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera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



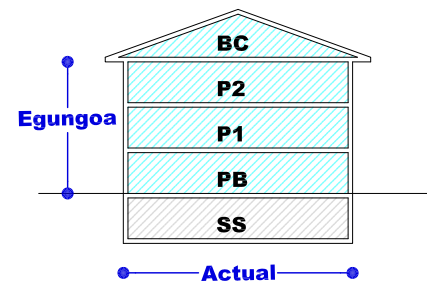
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(MATXINBENTA Nº 4)



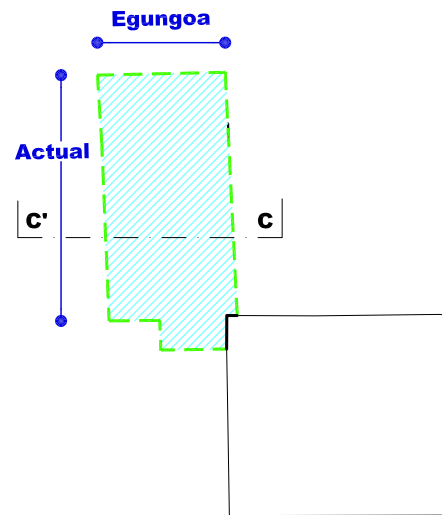
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(MATXINBENTA Nº 4)



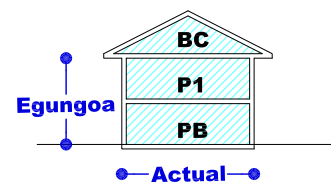
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.4)



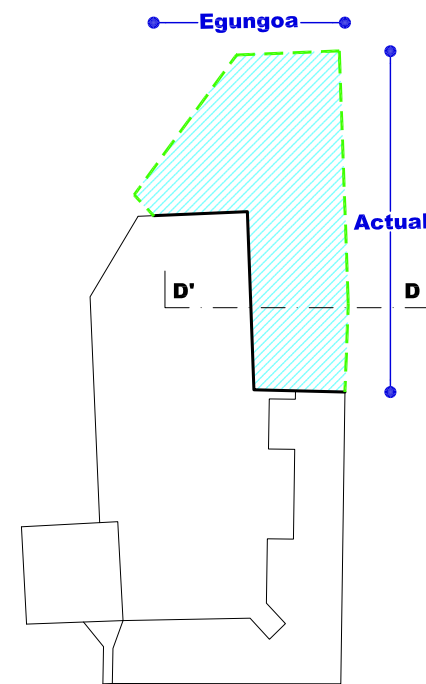
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'
(Z.47.4)



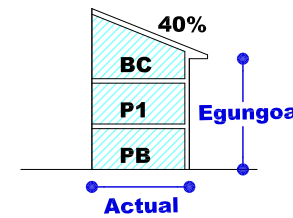
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(MATXINBENTA Nº 6)



SEKZIO OROKORRA CC'
SECCION TIPO CC'
(MATXINBENTA Nº 6)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.5)



SEKZIO OROKORRA DD'
SECCION TIPO DD'
(Z.47.5)

- 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 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