



EREMUAREN IZENA: A48.ITTOLA II Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A48. ITTOLA II
Azalera guztira: 23.198 m ²	Superficie total: 23.198 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: A48 H.A. 2010 urtean egindako aurreko plangintza orokorreko aldaketan (GAO 2010/10/11) sortutako eremu bat da, Eztanda ibaiaren ezkerreko ertzean kokatzen dela, aldameneko A36 (Ittola I), A25, eta A26 eremuen iparraldean. Hernani-Itxaso-1 220 kV d/C-ko energia elektrikoaren garraio-lineak jatorrizko eremua zeharkatzen duela eta, linearen zortazun-zerrendan eraikitzea eragozten da.	Correspondencia y descripción: El A.U. A48 es un ámbito creado en la modificación del anterior planeamiento general aprobada en el año 2010 (BOG 11/10/2010) que está situado en la margen izquierda del río Eztanda al Norte de las áreas A25, A26 y A36 (Ittola I). La presencia de la línea de transporte de energía eléctrica a 220 kV D/C Hernani-Itxaso 1, que cruza el ámbito, impide edificar en la franja de servidumbre de la línea.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Industria-eremu berri bat antolatzea A36 Ittola I eremuaren jarraian, tamaina ertaineko industriak hartzeko. - Lurzoru librea beharduten jarduera ekonomikoetarako lursailak lortzea. - Urez hornitzeko sareko ponpaketa-estazioaren kokapena sendotzea, zerbitzuan dagoen bitartean. - Aireko lineen zortasun-eremuaren azpian eraikitzea saihestea. - Eremuaren eta GI-2632 eskualdeko errepidearen artelo lotunea, indutrialde osorako irisgarritasuna hobetzeko.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Ordenar una nueva área industrial a continuación del Área A36 Ittola I, para albergar industrias de tamaño mediano. - Obtención de parcelas para actividades económicas que precisen de suelo libre. - Consolidación de la ubicación de la estación de bombeo de red de abastecimiento de agua, mientras se encuentre en servicio. - Evitar la edificación bajo la zona de servidumbre de las líneas aéreas. - Enlace viario del área con la comarcal GI-2632 para mejorar la accesibilidad a toda la zona industrial.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: 2010. urtean onartutako AAOOen Aldaketa puntualaren II BEan jasotako ingurumen-irizpideak hartuko dira kontuan. Horien artean, honako hau nabarmendu behar da: - Habitat naturalak kontserbatzea, eta lehengoratzeko neurriak ezartzea, horiek arriskuan daudenean. Horretarako, komeni da habitaten eta lurralde-iragazkortasunaren arteko lotura ziurtatzea, eta arreta berezia jartzea Estanda eta Salsamendi erreken ibai-ibilguetako baldintza ekologiko egokiei. - Ingurumen-arazoak eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen presentziari lotutako arriskuak hartuko dira kontuan, horretarako araututako prozedurei jarraituz.	2. Criterios medioambientales a considerar: Se tendrán en cuenta los criterios ambientales recogidos en la ECIA de la modificación puntual de NNSS aprobada en el año 2010. De entre ellos cabe destacar el siguiente: - Conservación de los hábitats naturales introduciendo medidas de recuperación cuando estos se vean amenazados. Para ello conviene asegurar la conectividad entre hábitats y la permeabilidad territorial, así como prestar especial atención al mantenimiento de unas buenas condiciones ecológicas de los cursos fluviales del Estanda y la regata Salsamendi. - Se tendrá en cuenta la problemática ambiental y riesgos asociados a la presencia de suelos potencialmente contaminados, siguiendo los procedimientos reglamentados al respecto.

- Estandako ibaiertzeko haltzadiak babestuko dira, bereziak direlako, bai eta ibaietako ekosistemei eta habitatei ematen dizkieten zerbitzuengatik ere.
- Bisoi europarra babesteko neurriak hartuko dira, Estandak Oria ibairako korridore gisa duen garrantziagatik.

3. Helburuak:

- Jarduketa integratu bat zermugatzea, industriarako area berri bat antolatze, A36 Ittola I-eko Hirigintza Arearen ondoan.

- Se protegerán las alisdeas ribereñas del Estanda, por su singularidad, así como por los servicios que aportan a los ecosistemas y hábitats fluviales.
- Se tomarán medidas para la protección del visón europeo por la importancia del Estanda como corredor hacia el río Oria.

3. Objetivos:

- Delimitar una actuación integrada con el objeto de ordenar una nueva Área industrial, junto al Área A36 de Ittola I.

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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

Jarduera ekonomikoetarako gunea (2JE)
 Ekipamendu kolektiboa (SO)

1. Clasificación del suelo:

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

23.068 m² Zona de actividades económicas (AE2)
 130 m² Equipamiento colectivo (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoa adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

J.I.48.1 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), izapidetu eta onartu beharko dira Hiria Antolatze Plan Berezi bat (HAPB) eta Urbanizatzeko jarduketa-programa bat (UJP). HAPB onartzeko, eremua zeharkatzen duten aire-linea elektrikoaren organo titularren aldeko txostena beharko da.

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 4.480 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

Deberá tramitarse y aprobar un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) y un Programa de actuación urbanizadora (PAU) en el ámbito de la actuación J.I.48.1 (Hoja gráfica 4).

Para la aprobación del PEOU se requerirá el informe favorable del órgano titular de las líneas aéreas eléctricas que cruzan el Área.

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 4.480 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sek.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak				4.480	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0		4.480	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.954 m²(s)

Bajo rasante*: 1.954 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sek.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0	0	0	1.954	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	0	1.954	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jarduera isolatuan.

Edificabilidad urbanística en las actuación aislada propuesta.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m ² (s)-				
		Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JEE	
J.I.48.1	Finkatua	0		0	0	Consolidada
	Proposatutako berria	0		4.480	1.954	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	0		4.480	1.954	Ordenado en actuación
		Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS –m ² (t)-				

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

J.I.48.1. jarduketak, jabari publiko hidraulikoko eremu edo ibilgailuen zaintza-eremu edo dagokienez, dagokion arako erakundearen nahitaezko baimena izan beharko du.

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

La actuación J.I.48.1., en lo que afecta a zonas del dominio público hidráulico o en la zona de policía de cauces, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca correspondiente.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Eremu osoa hiri-lurzoru ez finkatua da:

Azalera: 23.198 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Idatzi beharko den HAPB-ak Arearen kalifikazio xehatua antolatuko du.

3 orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- adierazten den eremuko zonakatzeko xehatua orientatzeko moduan aurkezten da. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Todo el ámbito es suelo urbano no consolidado:

Superficie: 23.198 m²

2. Calificación pormenorizada.

El PEOU a redactar fijará la ordenación pormenorizada del Área,

Las condiciones de zonificación pormenorizada representadas en las hojas gráficas 3 – Estructura urbana- y 4 – parcelas privadas- se representan de manera orientativa. 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)	18	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen partzela.	112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo.
Tokiko espazio libreak	7.373	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	3.974	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	598	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	2.526	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	7.485	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	23.198	Total		

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

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
2JE / AE2 – J.I.48.1	572		572		752
2JE / AE2 – J.I.48.1	1.954	1.954	3.908	1.954	5.862
Guztira/ Total	2.526	1.954	4.480	1.954	6.434

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

Eremuan egin beharreko eraikuntzan, profil orientagarri bat ezartzen da, Plan Bereziaren zehaztu eta justifikatuko dena, betiere honako parametro hauek gaitutitzen badira:

Profil orientagarria: 2PS+PB+I

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

En la edificación a ejecutar en el Área se establece un perfil orientativo que será precisado y justificado en el Plan Especial, siempre que se superen los siguientes parámetros:

Perfil orientativo: 2PS+PB+I .

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Eraikinen altuera: 12,00 m.

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Industrial		1,00	Industrial
Lurzati industrial ez eraikigarria		0,10	Parcela industrial no edificable

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.48.1

Hiri-lurzoru finkatugabea integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 13.000 m²

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia
- Ekimena: Publikoa.

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

Jarduketa sistema: Plan Bereziak antolatuko duen arabera (H.A.P.B.)

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Itola II Eremuko Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren zati den Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren dokumentuan ezarritako neurriak aplikatuko dira, garapen-plangintzari aplika dakizkioken honako babes-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak hauei dagokienez:

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua.
- Estanda eta Salsamendi erreken ertzak babestea.
- Bisoi europarraren babesa.
- Ingurumena eta paisaia leheneratzeko planaren beharra.

Honez gain, J.I.48.1 jarduketak neurri konpentsagarria gisa Eztanda ibaia A48 area osoan eta A36 arearen sarreran dagoen biribilguneko Arriaran errearen gunea naturalizatzea kontuan hartuko dute. Ibaiaren garbiketa egingo da eta

Altura de la edificación: 12,00 m.

5. Condiciones particulares de uso

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

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)-

23.198

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:

Superficie estimada a urbanizar: 13.000 m²

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

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

Sistema de actuación: Según determine el Plan Especial (P.E.O.U)

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Serán de aplicación las medidas establecidas en el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que forma parte de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Área 48 Itola II referidas a las siguientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias aplicables al planeamiento de desarrollo:

- Tratamiento de los suelos potencialmente contaminados.
- Protección de los márgenes del Estanda y la regata Salsamendi.
- Protección del Visón europeo.
- Necesidad de un Plan de Restauración Ambiental y paisajística.

La actuación J.I.48.1 incluirá, además, como medida compensatoria la naturalización del Eztanda en todo el área A48 y la zona de la regata de Arriaran de la rotonda situada a la entrada del área A36. Se procederá a su limpieza y se aplicarán técnicas de

ingeniaritza naturalistikoko teknikak aplikatuko dira (bioingeniaritza).

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

ingeniería naturalística (bioingeniería).

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

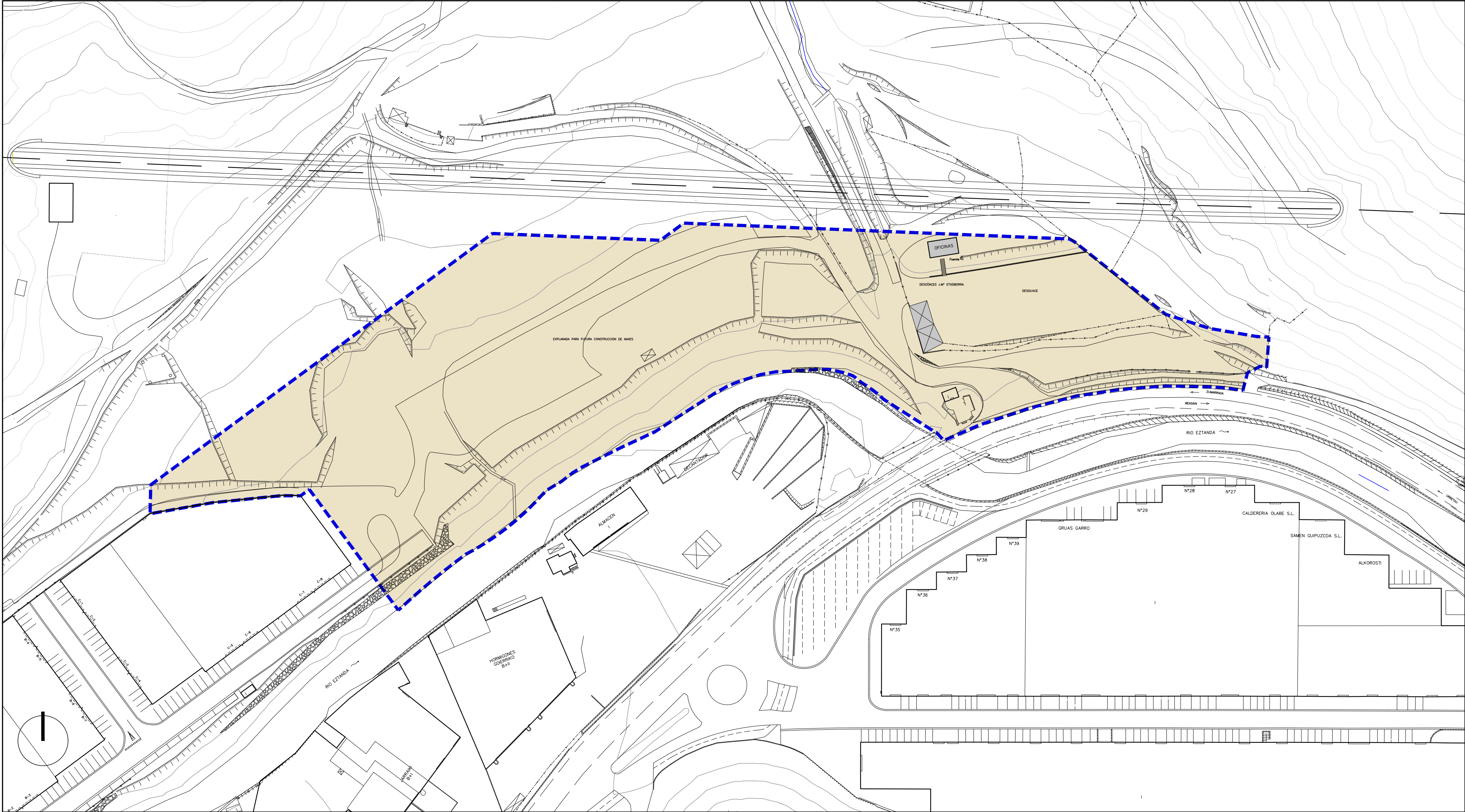
IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0	1. Número de viviendas. 0 Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 0 Total de viviendas en el Área
2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena.(*) $\frac{(2.526 + 7.485) \times 100}{23.068} = 43,40\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.(*)
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{4.480}{23.068} = 0,19 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. HAPB-ak lurzati pribatuetan aparkalekuko gutxienezko zuzkidura bat antolatuko du, lurzati pribatuetan, sotoan edo azaleran, gaineko eraikigarritasunaren 100 m²-ko plaza bateko estandarra edo lurzati pribatuaren 100 m²-ko plaza bateko estandarra bete ahal izateko.	4. Número de aparcamientos. El PEOU, ordenará al menos una dotación de plazas de aparcamiento, bien en parcelas privadas, en sótano o en superficie, para cumplir con el estándar de 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad sobrerante o por cada 100 m² de parcela privada.
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, gutxienez 362 m²koa da izan beharko da, ondorizko estandar hau lortzeko: $\frac{1.392}{23.198} = 6,00\%$	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, deberá ser de al menos 1.392 m², para que resulte un estándar del:

Eremuaren azalera osoarekiko.

Con respecto a la superficie total del Área.

(*) Lurzati pribatuaren lurzati gainean kalkulatu. 123/2012 Dekretuaren 3.2 artikulua.

(*) Calculado sobre la superficie de parcela privada. Artículo 3.2 del Decreto 123/2012.



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A48** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

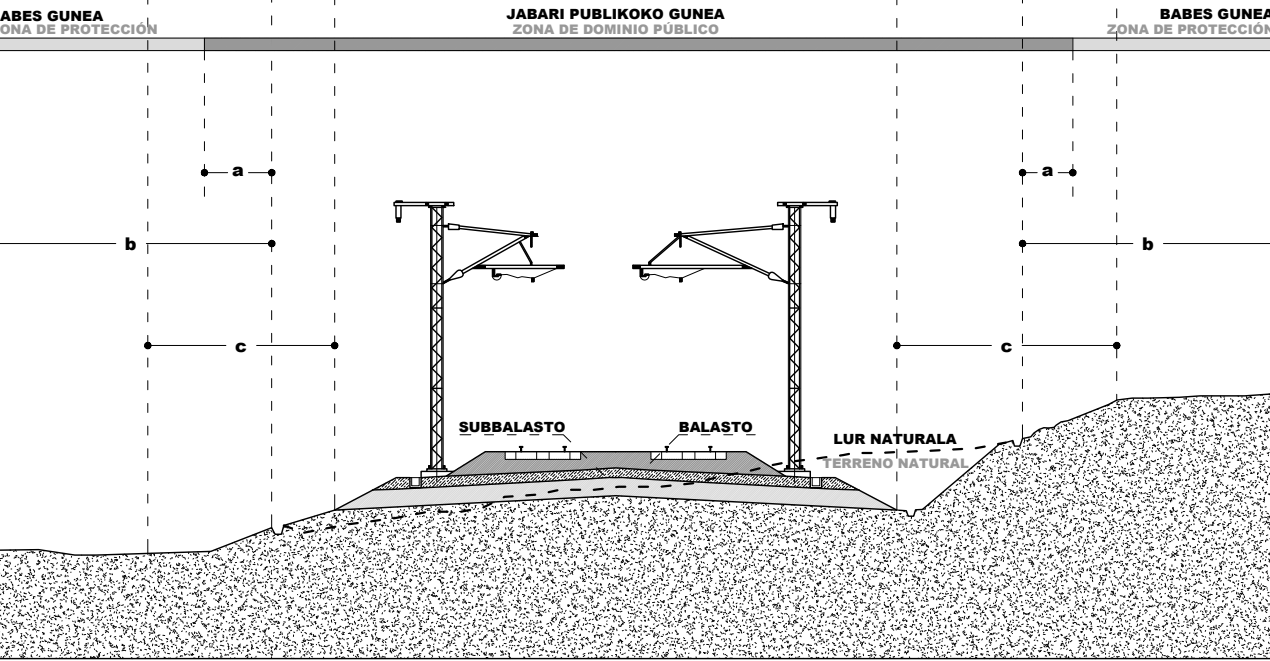
ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

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

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

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

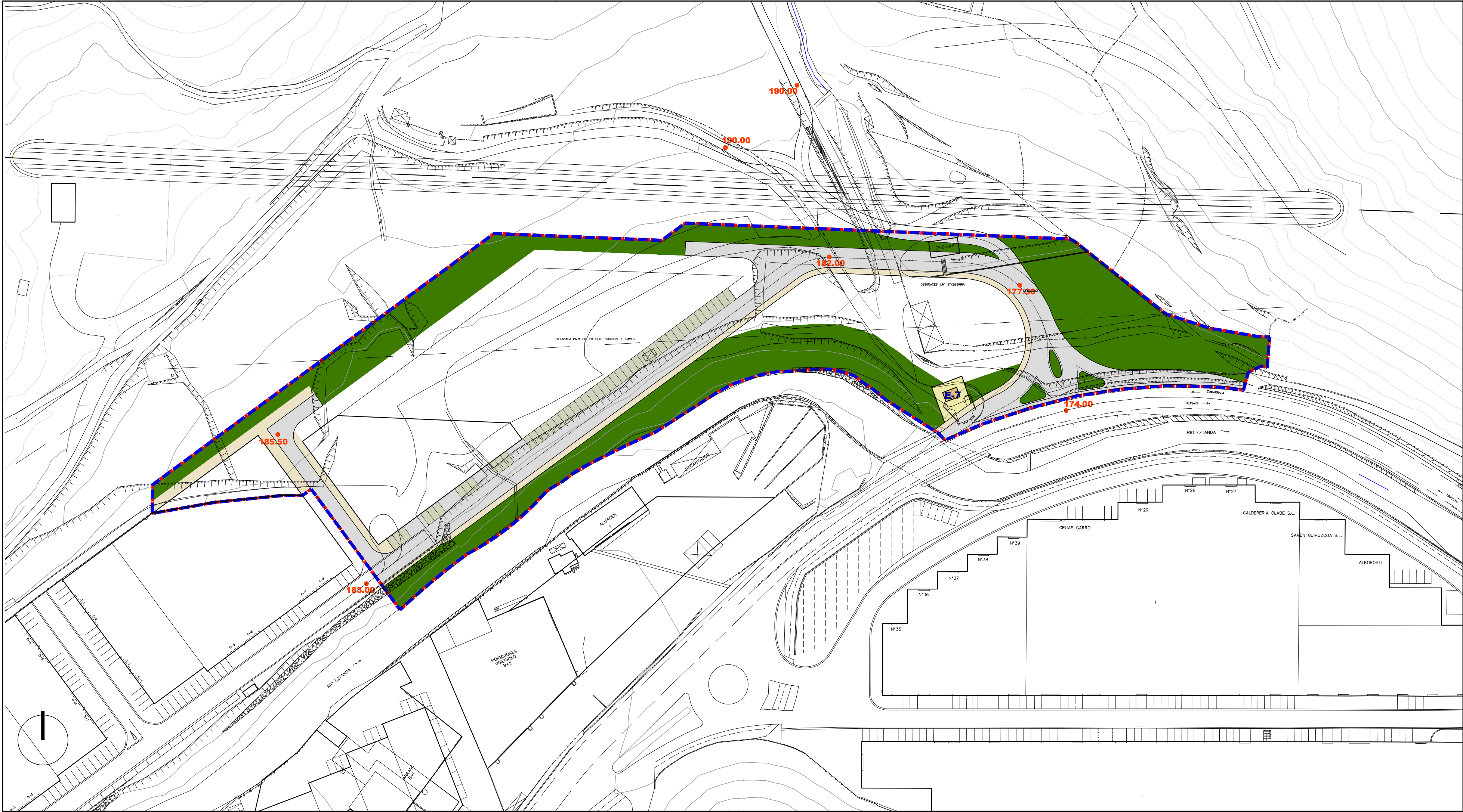


- a OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizables
- b OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizables
- c OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN / Suelo urbano:
EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la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

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



- ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL
- Alde zaharreko etxebizitzarako lurzoru (E-1)
- Etxadi blokeko etxebizitzarako lurzoru (E-2)
- Bloke lineal/isolatu etxebizitzarako lurzoru (E-3)
- Trinkotasun txiki etxebizitzarako lurzoru (E-4)
- Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
- Zona residencial en bloque lineal-aislado (R-3)
- Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)
- JARDUERA EKONOMIKAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Lur zati isolatuko jarduera ekonomiko etekintsuentzako lurzoru (JE-1)
- Banaketa hornien arteko jarduera etekintsuentzako lurzoru (JE-2)
- Jarduera ekonomikoentzako lurzoru askotariko zerbitzuak (JE-3)
- Jarduera ekonomiko lurzoru azalera handiko merkatuak (JE-4)
- Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
- Zona de actividades económicas servicios diversos (A.E-3)
- Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)
- SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES
- Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.)
- Espazio libreren sistema orokorra (E.L.S.O.)
- Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.)
- Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.)
- Ibai ibilguen sist. orokorra (I.S.O.)
- Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
- Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
- Sistema general de red viaria (S.G.R.V.)
- Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
- Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS0)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELS0)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri Atxikitua (ISO)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSS0)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBS0)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak

Aparkalekuak

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portueetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHIENETZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERELIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKOAK

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

DEPORTIBO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

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 URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A48

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

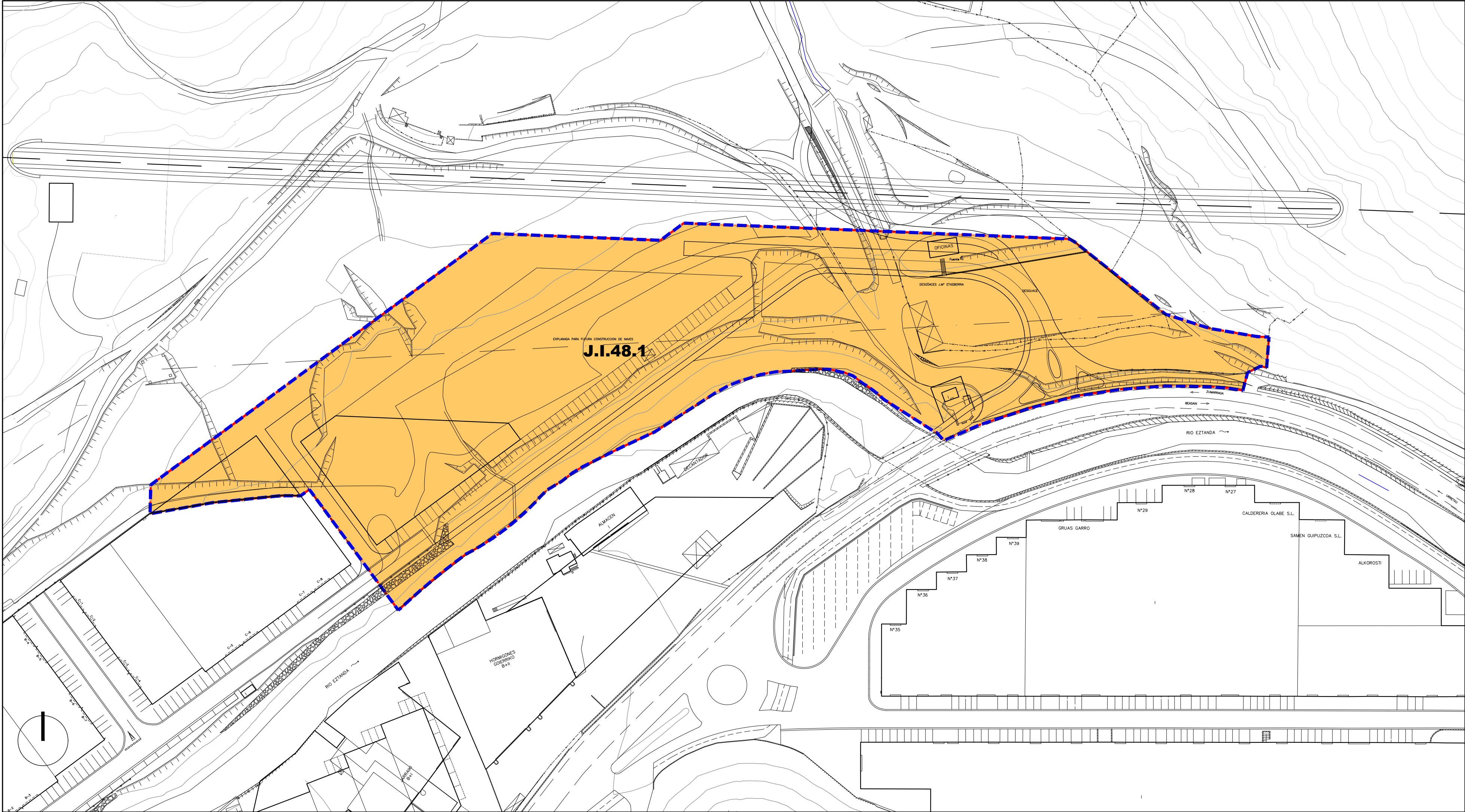
ESKALA

1/1000

ESCALA

SABAI

ARQUITECTURA



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

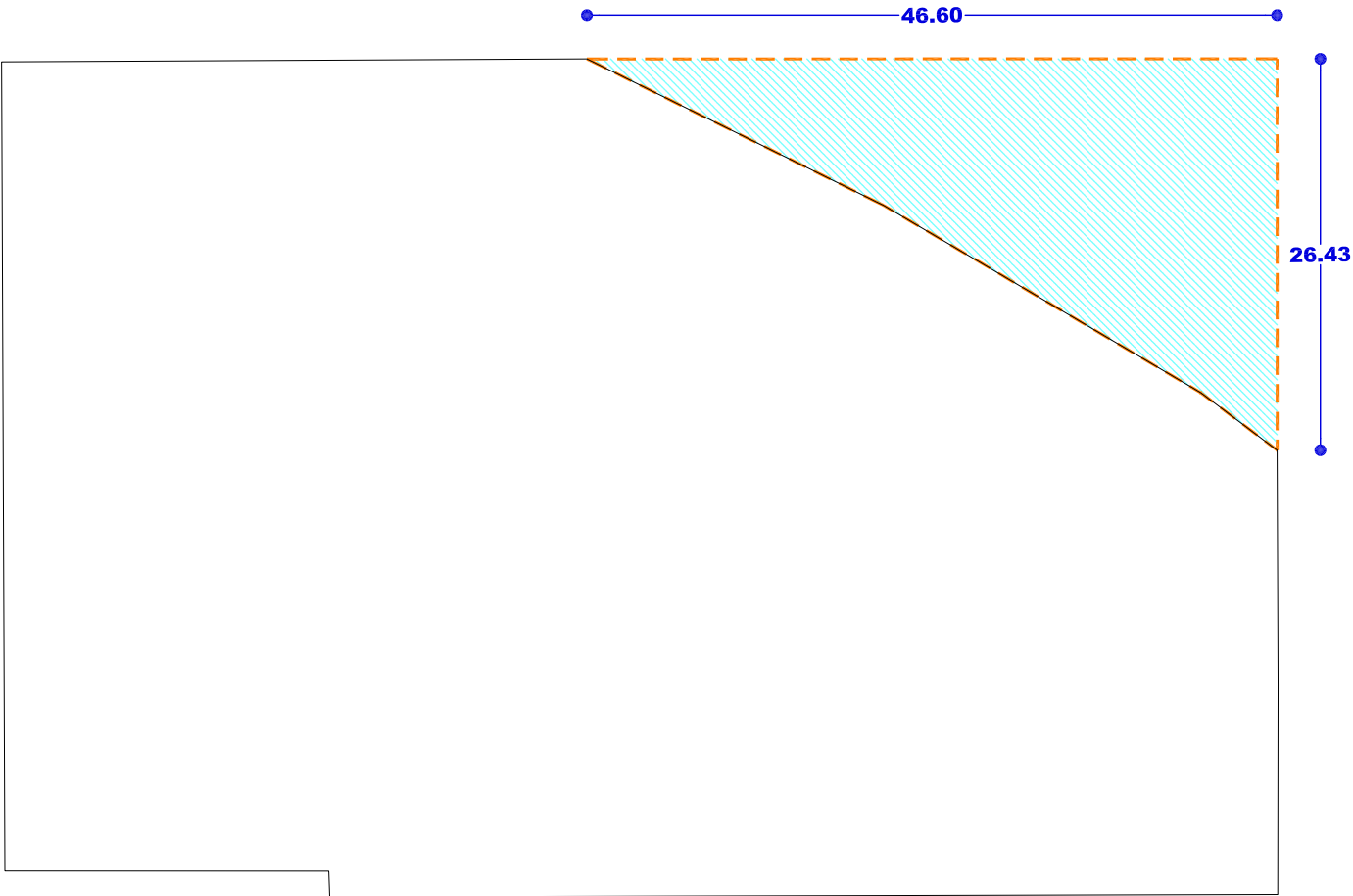
HIRIGINTZA AREA **A48** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

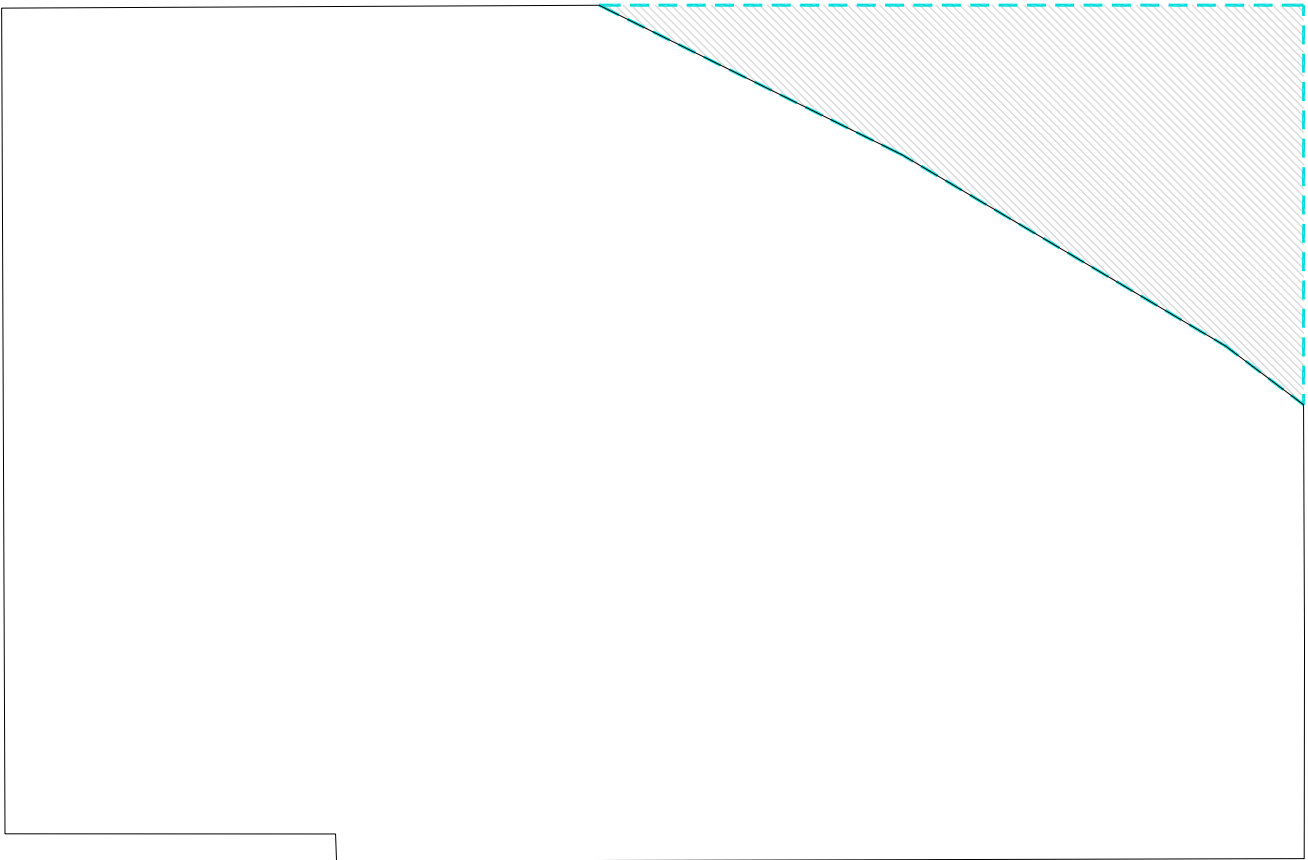
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

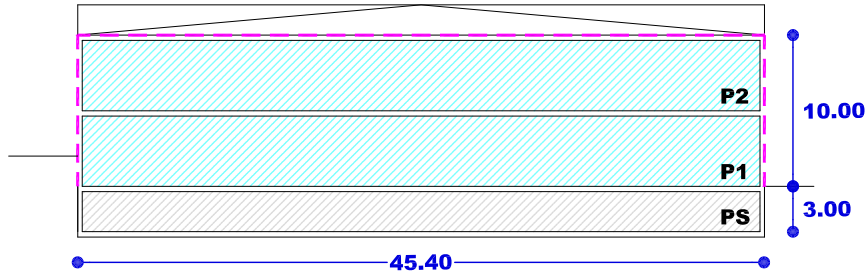
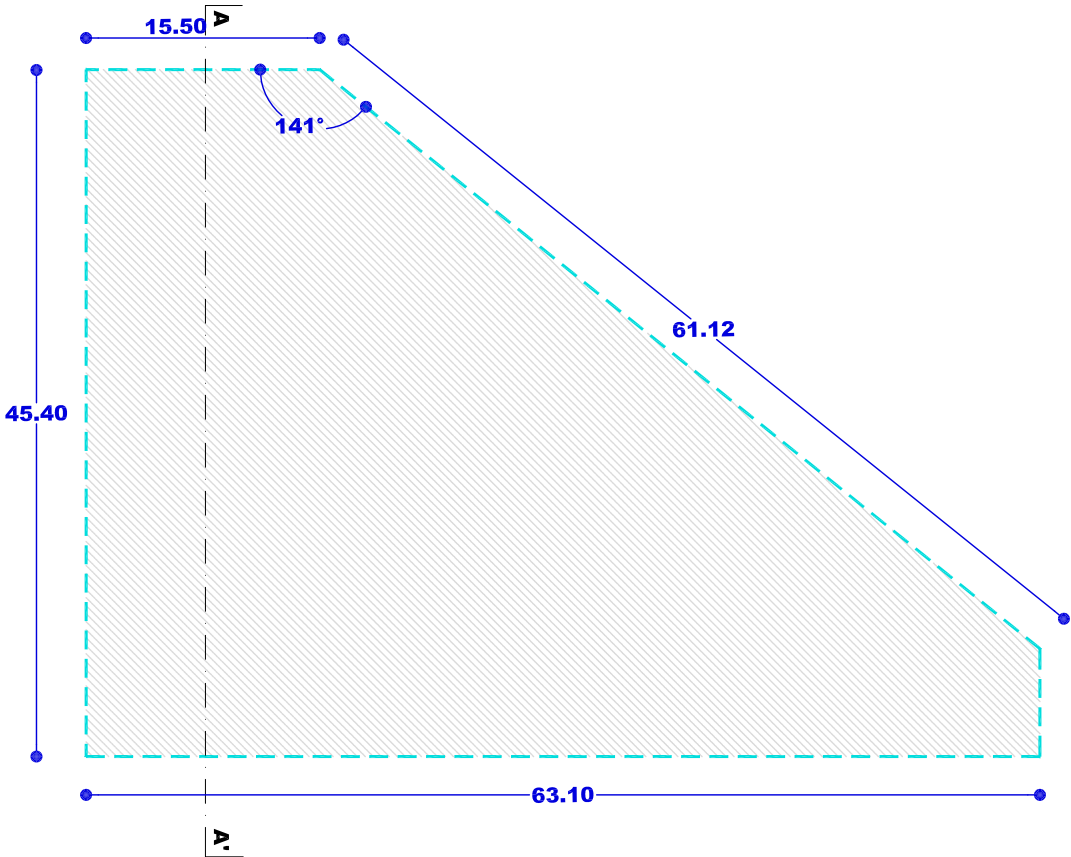
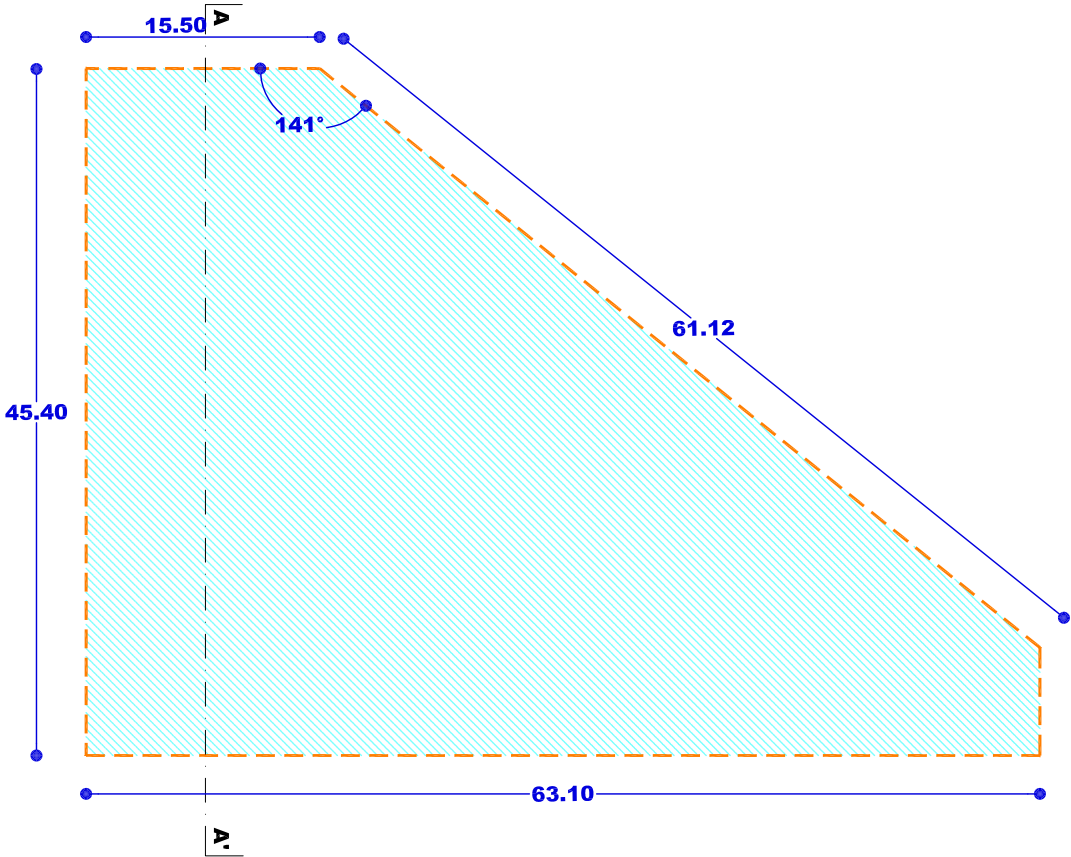
SABAI



SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(J.I.48.1)



SOTOAK
SOTANOS



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.48.1)

- Nahitaezko 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 bajasante
- Erabiltzeko pasatzeko eta abarrek zortasunak — Servidumbres de uso, paso, etc.
- Sestra gaineko garaiara neurtzeko puntua — Punto de medición de la altura sobrerasante
- Sotoen sarbidearen puntua — Punto de acceso a sótanos



EREMUAREN IZENA: A49.INDAR Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A49. INDAR
Azalera guztira: 162.689 m ²	Superficie total: 162.689 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: A49 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko S7 INDAR sektorea izena zuen eremuari dagokio. Altamira auzoan kokatzen den sektore zabal bat da, Olaberria udalerriaren ondoan. Bertan "Indar" enpresa garatzen du bere jarduerak. Urbanizatua eta ia guztia, 2009/11/27an onartutako plan partzialaren aldaketaren arabera garatua (GAO 2009/12/03), oraindik betetzeke dago.	Correspondencia y descripción: El A.U. A49 se corresponde, en términos generales, con el denominado sector S7 INDAR del anterior planeamiento general. Se trata de un extenso sector situado en el barrio de Altamira, colindante con el término municipal de Olaberria, donde desarrolla su actividad la empresa Indar. Urbanizado y desarrollado en su mayor parte de acuerdo a la modificación del plan parcial aprobada el 27/11/2009 (BOG 03/12/2009), queda pendiente su colmatación.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Eremua 2009ko plan partzialetik egiteke jarduketekin betetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez eta hemen planteatzen diren jarduketak ikusirik, A49 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-49) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko 3. Helburuak: - Betetzekoa ezik, guztiz finkatutako eremua da. - Olaberria herritik datozen bidegorriari jarraipena ematea, Beasaingo erdigunerantz, dauden jabari publikoko eremuetatik. - Presio handiko gasa erregulatzeko estazioa plangintzarekin bat ez datorren kontsideratzen da, eta esparruan berritzea proposatzen da, J.I.49.1 jarduketaren kontura, eremua betetzeko bideratua.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Colmatación del área con las actuaciones que quedan pendientes del plan parcial de 2009. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas, no se observan en el Área A49 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-49) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado a falta de su colmatación. - Dar continuidad al bidegorri que viene de Olaberria hacia el centro de Beasain a través de los espacios de dominio público existentes. - Considerar como disconforme con el planeamiento la estación de regulación de gas en alta, proponiéndose su reposición en el ámbito con cargo a la actuación J.I.49.1. destinada a colmatar el área.

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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

Jarduera ekonomikoetarako gunea (1JE) 158.910 m² Zona de actividades económicas (AE1)
Zerbitzu azpiegiturak (SO). 3.779 m² Infraestructuras de servicio (SG).

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoa adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, 2009/11/27an onartutako plan partzialaren aldaketak (PP) ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 Orri grafikoa).

Programazioa eta gauzatzeko epeak, 2009/12/01ean onartutako Urbanizatzeko Jarduketa-Programan (GAO 2009/12/09) ezarritakoak izango dira

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 69.121 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en la modificación del plan parcial (PP) aprobada el 27/11/2009 (Hojas gráficas 3 y 4).

La programación y plazos de ejecución serán los establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado el 01/12/2009 (BOG 09/12/2009).

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 69.121 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sek.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa				40.359	5.471	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		1.450		21.841		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	1.450	0	62.200	5.471	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 14.098 m²(s)

Bajo rasante*: 14.098 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sek.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	1.222	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					12.876	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	0	14.098	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

		ERABILPENAK –m ² (s)-				
		Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE	
J.I.49.1 A Lursaila Parcela A	Finkatua	0	0	40.359	6.692	Consolidada
	Proposatutako berria	0	0	21.841	12.876	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	0	0	62.200	19.568	Ordenado en actuación
J.I.49.2 B Lursaila Parcela B	Finkatua	0	0	0		Consolidada
	Proposatutako berria	0	1.450	0		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	0	1.450	0		Ordenado en actuación
		Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS –m²(t)-				

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

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

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m ² (s)-				
	Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JEE	
Finkatua	0	0	40.359	6.692	Consolidada
Proposatutako berria	0	1.450	21.841	12.876	Nueva propuesta
Jardueran antolatutakoa.	0	1.450	62.200	19.568	Ordenado en actuación
	Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
USOS -m ² (t)-					

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

J.I.49.1 jarduketan izan ezik, jarduketa isolatu bakoitzaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerek eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute.

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara konektatuko dira.

2011/04/29an onartutako urbanizazio-proiektuaren arabera (GAO 2011/05/04gausatu egingo dira.

J.I.49.1 jarduketak, presio handiko gasa erregulatzeko estazioaren aurretik berjartzeari baldintzatua dago.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

Salvo en la actuación J.I.49.1., la edificabilidad urbanística sobre rasante de cada una de las actuaciones aisladas queda limitada según los usos y actual superficie construida de cada edificio.

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

Se efectuarán de acuerdo al proyecto de urbanización aprobado el 29/04/2011 (BOG 04/05/2011)

La actuación J.I.49.1 queda condicionada a la previa reposición de la estación de regulación de gas en alta.

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

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduera ahuen eremua:

J.I.49.1 (JE1 Lursaila –A Lursaila eta JE3

Lursaila –B Lursaila-).

Azalera: 48.254 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 114.435 m²

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

J.I.49.1 (Parcelas AE1 –Parcela A y AE3 –

Parcela B).

Superficie: 48.254 m²

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 114.435 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 3. orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira.

Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	200	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	522	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	8.335	Batzu / Varios	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo.
Tokiko espazio libreak	52.970	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales.
Bide-Sarea (TS)	4.885	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	368	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos.
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.287	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	56.393	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	725	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	37.004	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable.
Guztira	162.689	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 Kirol Ekipamendua	3.535	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Equipamiento deportivo
E8 Zehaztu gabe (ZG) Eraikina	522	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar edificio
E8 ZG atxikitako lursaila	1.221	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar parcela adscrita
E7 Gasaren Estazioa. Eraikina	200	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	E7 Estación de Gas. Edificio
E7 Gasa. Atxikitako lursaila	3.579	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	E7 Gas. Parcela adscrita
Guztira	9.057	Total		

Ekipamendu guztiak zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita daude, E7 ekipamendua izan ezik, ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dagoela.

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

Segidan adieraziko diren aprobetxamenduzko erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak ez dute gaindituko sestra gaineko guztira:

Todos los equipamientos quedan adscritos al sistema de dotaciones públicas locales de equipamientos colectivos, a excepción del equipamiento E7 que se ascribe al sistema general (SG).

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

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



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
1JE/ AE1. J.I.49.1	14.011	7.830	21.841	12.876	34.717
3JE/ AE3. J.I.49.2	725	725	1.450	0	1.450
Kontsolidatutako guztira 1EJ. Resto consolidado AE1	42.382	3.448	45.830	1.222	47.052
Guztira/ Total	57.118	12.003	69.121	14.098	83.219

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonek erakigarritasun 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
E1 Kirol Ekipamendua	0	0	0	0	0
E8 Zehaztu gabe (ZG)	522	522	1.044	522	1.566
E7 Gasaren estazioa	200	200	400	200	600

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

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

J.I.49.1 Jarduketa JE1 Lursaila:

Lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak, 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak dira. 2009/11/27an onartutako Plan Partzialaren aldaketan agidutakoa azaltzen du. Agirien artean kontraesanak izanez gero, PPan agindutakoa, lehentasuna izango du.

Gehieneko profila: PParen arabera: PS+PB+II

Hegal horizontalerainoko altuera: 15,00 m.

Hegalkinak: PPan xedatutakoaren arabera.

J.I.49.1 Jarduketa JE3 Lursaila:

Lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak, 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak dira. 2009/11/27an onartutako Hiria Antolatze Plan Bereziaren aldaketan agidutakoa azaltzen du. Agirien artean kontraesanak izanez gero, PPan agindutakoa, lehentasuna izango du.

Gehieneko profila: PParen arabera: PS+PB+II

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Hegalkinak: PPea 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.49.1 Jarduketa JE1 Lursaila:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

J.I.49.1 Jarduketa JE3 Lursaila:

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 J.I.49.1, parcela AE1:

Las alineaciones, rasantes, perfiles y altura son las resultantes de las hojas gráficas 3, 4 y 6. Vienen a representar las establecidas en la modificación del Plan Parcial aprobada el 27/11/2009. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PP.

Perfil máximo: Según el PP: PS+PB+II

Altura al alero horizontal: 15,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PP

Actuación J.I.49.1, parcela AE3:

Las alineaciones, rasantes, perfiles y altura son las resultantes de las hojas gráficas 3, 4 y 6. Vienen a representar las establecidas en la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobada el 27/11/2009. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PP.

Perfil máximo: Según el PP: PS+PB+II

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PP

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación J.I.49.1, parcela AE1:

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

Actuación J.I.49.1, parcela AE3:

Merkataritza erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

Gero zuzentzeko aukera baldintzatu gabe, 2011/02/22an onartutako birpartzelatzeko proiektuan (GAO 2011/03/28) adierazitakoak izango dira:

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Industrialia beheko solairuan garatua	1,00		Industrial desarrollado en PB
Industrialia laguntzako erab. goiko solairuan garatua	0,60		Usos aux. industrial desarrollado en PA
Aparkalekuak eta eranskinak sotoetan	0,40		Aparcamiento y anejos en sótanos
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza B solairuan	1,00		Terciario Comercial en planta baja
Hirugarren sekt. eta Merkataritza goiko solairuetan	0,60		Terciario Comercial en plantas altas
Pribatua ez eraikigarria	0,00		Privado no edificable

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.49.1. AE1 Lursaila (A Lursaila)

J.I.49.1. AE3 Lursaila. (B Lursaila)

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, orubea eraikitzeke planteatzen da, urbanizatzeko betebeharrak gauzatu ondoren.

J.I.49.1 jarduketak, bere eremuan dagoen gasa erregulatzeko estazioa lekuz aldatzeko gastuak ordainduko ditu.

Partzelatzeko araubidea: 2011/02/22an onartutako birpartzelatzeko proiektuan (GAO 2011/03/28) jarritakoa.

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.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta kontentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-49 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

Sin perjuicio de su posterior estarán vigentes los indicados en el proyecto de reparcelación aprobado el 22/02/2011 (BOG 28/03/2011).

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

46.598

1.656

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 5 los ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para la que se plantea la edificación del solar, una vez cumplimentadas sus obligaciones de urbanización.

La actuación J.I.49.1 correrá con los gastos del traslado de la estación reguladora de gas existente en su ámbito.

Regimen de parcelación: La establecida en el proyecto de reparcelación aprobado el 22/02/2011 (BOG 28/03/2011).

Resto del Área:

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

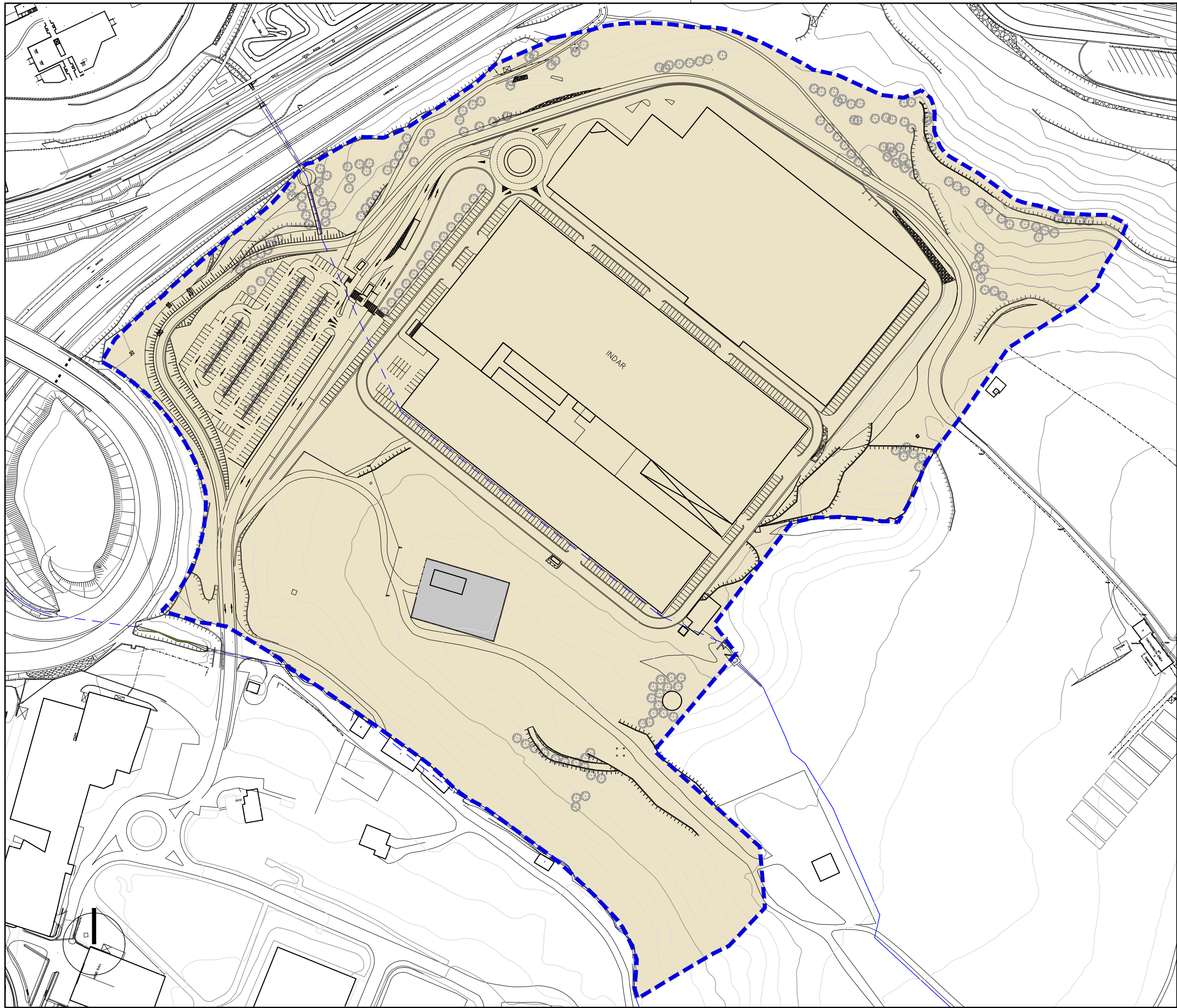
Condiciones de gestión: Cada parcela actual se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea el mantenimiento o la rehabilitación del edificio existente.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-49.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza guztira: 0	1. Número de viviendas. Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones: 0 Viviendas nuevas propuestas: 0 Total de viviendas en el Área: 0
2. JJ.EE.-rako eraikinekin bete dutena. $\frac{57.118 \times 100}{158.910} = 35,94\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{69.121}{158.910} = 0,43 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 33 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 851 Soto edo beste solairuetan daudenak: 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 0 Aparkaleku guztira: 884 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{884 \times 100}{69.121} = 1,28 \text{ pz./100 m}^2.$	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público: 33 Existentes en parcelas privadas: 851 Existentes en sótanos u otras plantas: 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones: 0 Nuevos aparcamientos propuestos: 0 Total de aparcamientos: 884 Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 52.970 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{52.970 \times 100}{162.689} = 32,56\%$ Eremuaren azalera osoarekiko.	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 52.970 m², resultando un estándar del: Con respecto a la superficie total del Área.
6. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra. J.I.49.1 jarduketan zehaztu gabeko ekipamendu bat antolatzen da, 1.743 m²-ko lursail batean.	6. Estándar de otras dotaciones públicas locales. Se ordena en la actuación J.I.49.1 una dotación de equipamiento no determinado en una parcela de 1.743 m² de superficie.





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

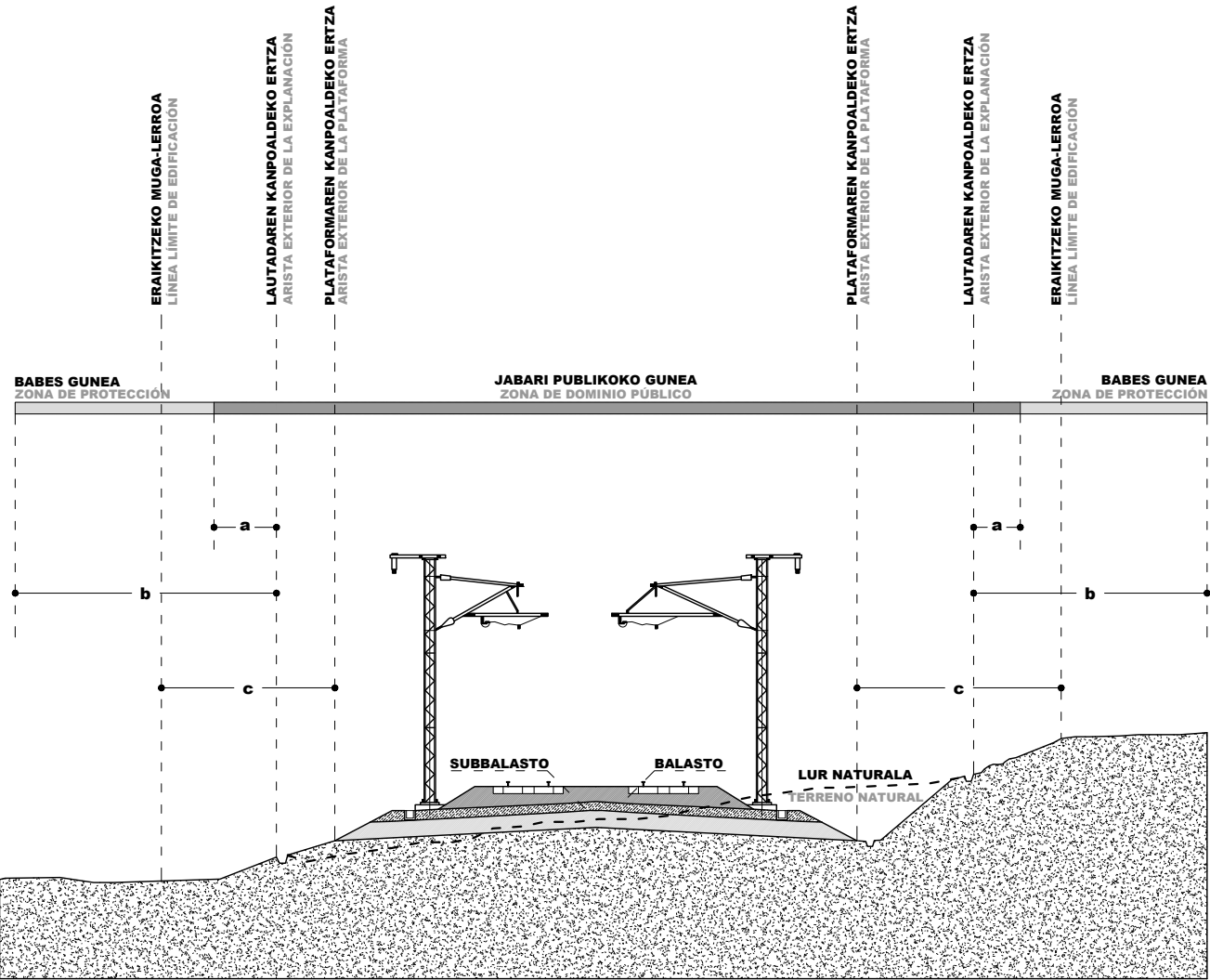
HIRIGINTZA AREA **A49** ÁREA URBANÍSTICA
Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

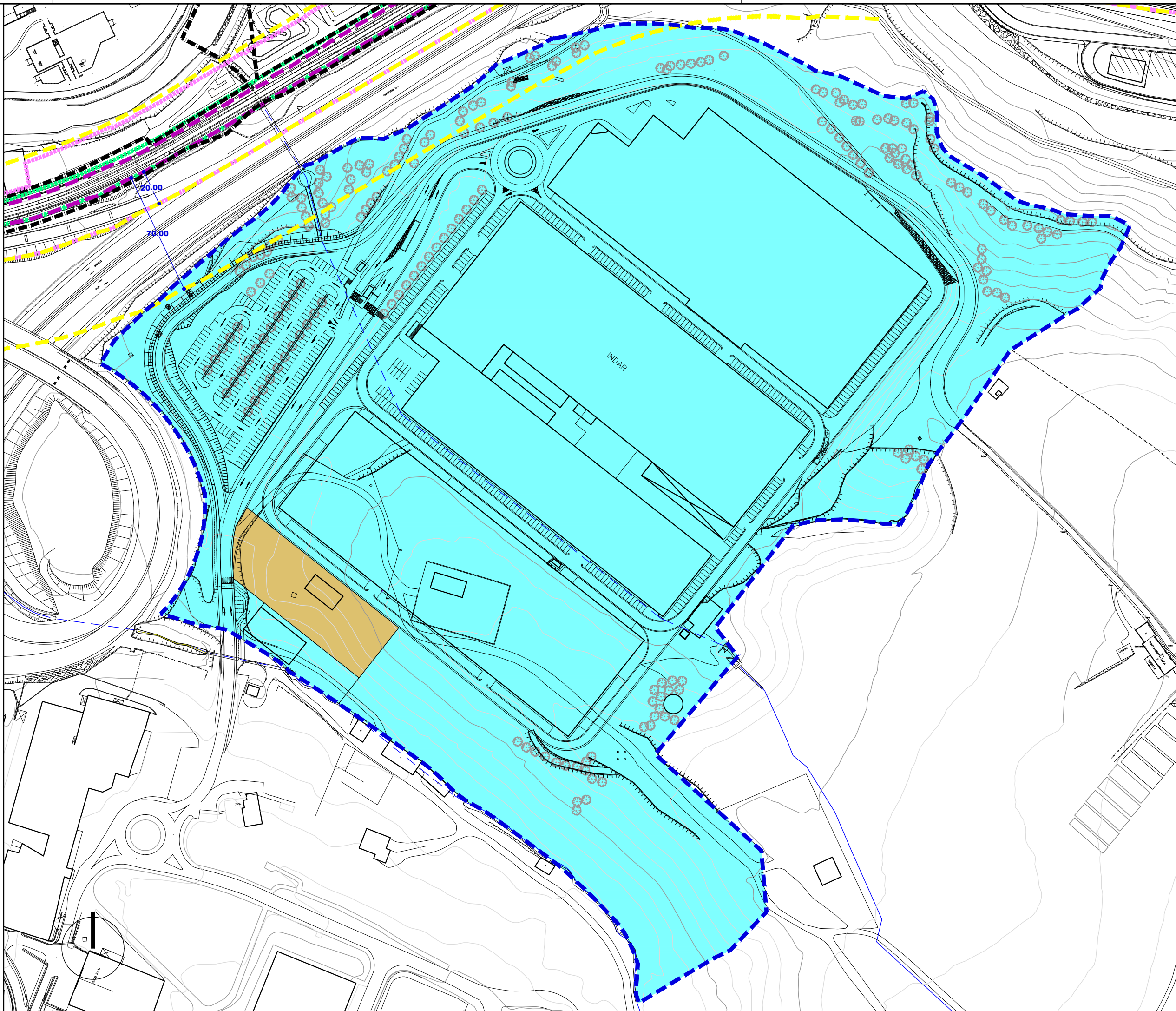
ESKALA 1/2000 ESCALA

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

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

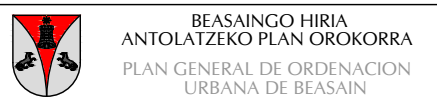


- a OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizable: 8 metro
5 metro
- b OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizable: 70 metro
20 metro
- c OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN / Suelo urbano:
EAEko TSren LAPren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



- ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL
- Alde zaharreko etxebizitzarako lurzorua (E-1) Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Etxadí 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 baxiko etxebizitzarako lurzorua (E-4) Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)
- JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Lur zati isolatuko jarduera ekonomiko etekinetsuentzako lurzorua (J.E-1) Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Banaketa horren arteko jarduera etekinetsuentzako lurzorua (J.E-2) Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
- Jarduera ekonomikoentzako lurzorua askotariko zerbitzuak (J.E-3) Zona de actividades económicas servicios diversos (A.E-3)
- Jarduera ekonomiko lurzorua azalera handiko merkatalgunea (J.E-4) Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)
- SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES
- Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.) Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
- Espazio libreen sistema orokorra (E.L.S.O.) Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
- Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.) Sistema general de red vial (S.G.R.V.)
- Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.) Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
- Ibai biltzen sist. orokorra (I.S.O.) Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACIÓN del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A49** ÁREA URBANÍSTICA
Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektibo Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)																																	
Ekipamendu Kolektibo Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo																																	
Espazio Libre Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)																																	
Ibai-lbilguen Sistema Orokorri (ISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)																																	
Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSO)		Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)																																	
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)		Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)																																	
Ekipamendu Kolektibo Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local																																	
Tokiko Espazio Libre		Espacios Libres Locales																																	
Tokiko Bide-Sarea		Red Viaria Local																																	
Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak		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		COTAS																																	
SESTRA NAGUSIAK		PRINCIPALES RASANTES																																	
<table><tr><td>EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK</td><td></td><td>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</td></tr><tr><td>KIROLARAKO</td><td>E-1</td><td>DEPORTIVO</td></tr><tr><td>ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA</td><td>E-2</td><td>CIVICO-ADMINISTRATIVO</td></tr><tr><td>ERLIGIOSOA</td><td>E-3</td><td>RELIGIOSO</td></tr><tr><td>HEZKUNTZARAKO</td><td>E-4</td><td>EDUCATIVO</td></tr><tr><td>KULTURAKO</td><td>E-5</td><td>CULTURAL</td></tr><tr><td>OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO</td><td>E-6</td><td>SANITARIO Y ASISTENCIAL</td></tr><tr><td>AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK</td><td>E-7</td><td>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</td></tr><tr><td>ZEHATZU GABEKOAK</td><td>E-8</td><td>POR DETERMINAR</td></tr><tr><td>ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK</td><td>E-9</td><td>ALOJAMIENTOS DOTACIONALES</td></tr><tr><td>HILERRIA</td><td>E-10</td><td>CEMENTERIO</td></tr></table>			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 GABEKOAK	E-8	POR DETERMINAR	ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	HILERRIA	E-10	CEMENTERIO
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 GABEKOAK	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

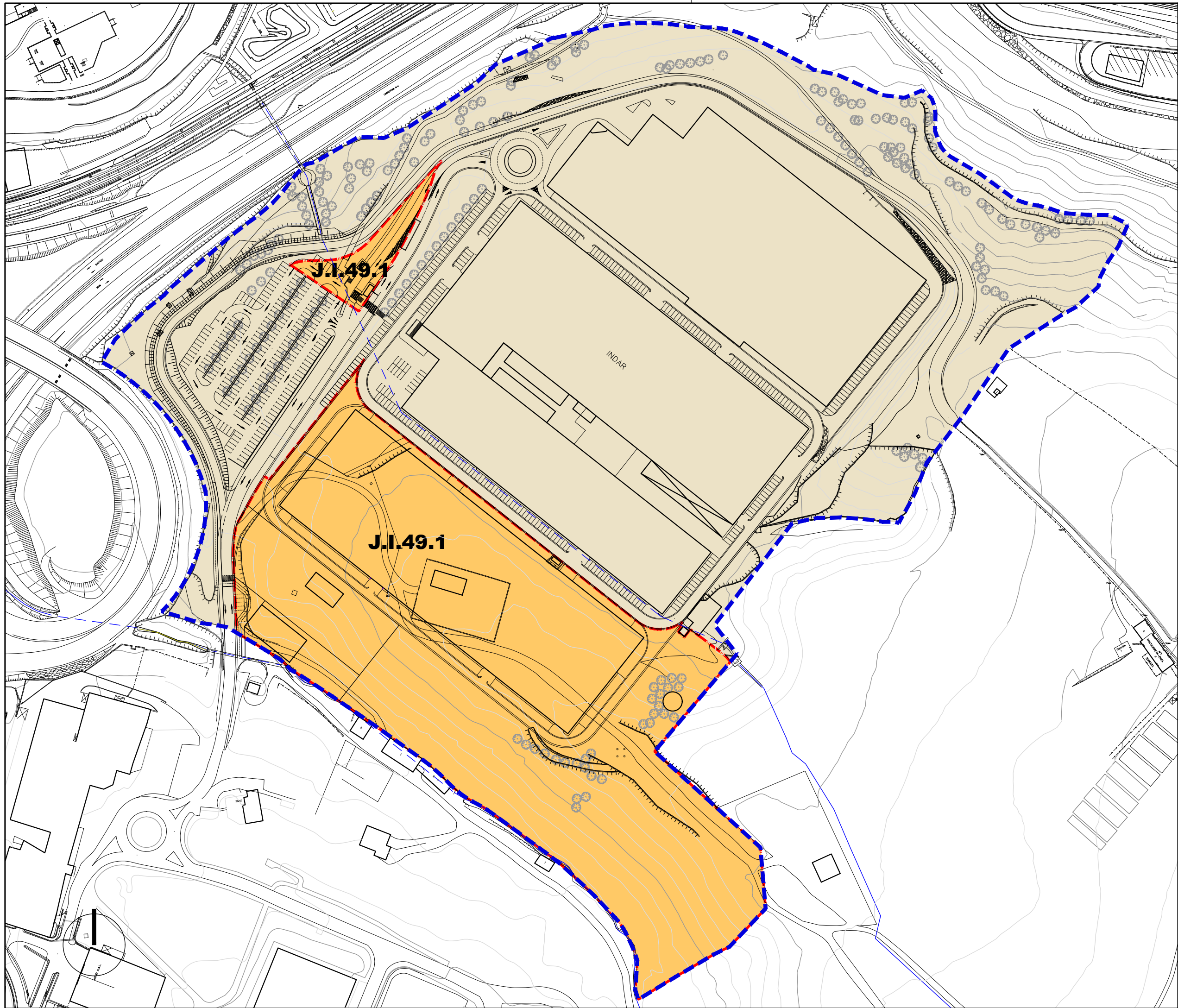
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A49 **ÁREA URBANÍSTICA**
3
Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



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

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

EREMUAREN MUGAKETA **DELIMITACION del AMBITO**

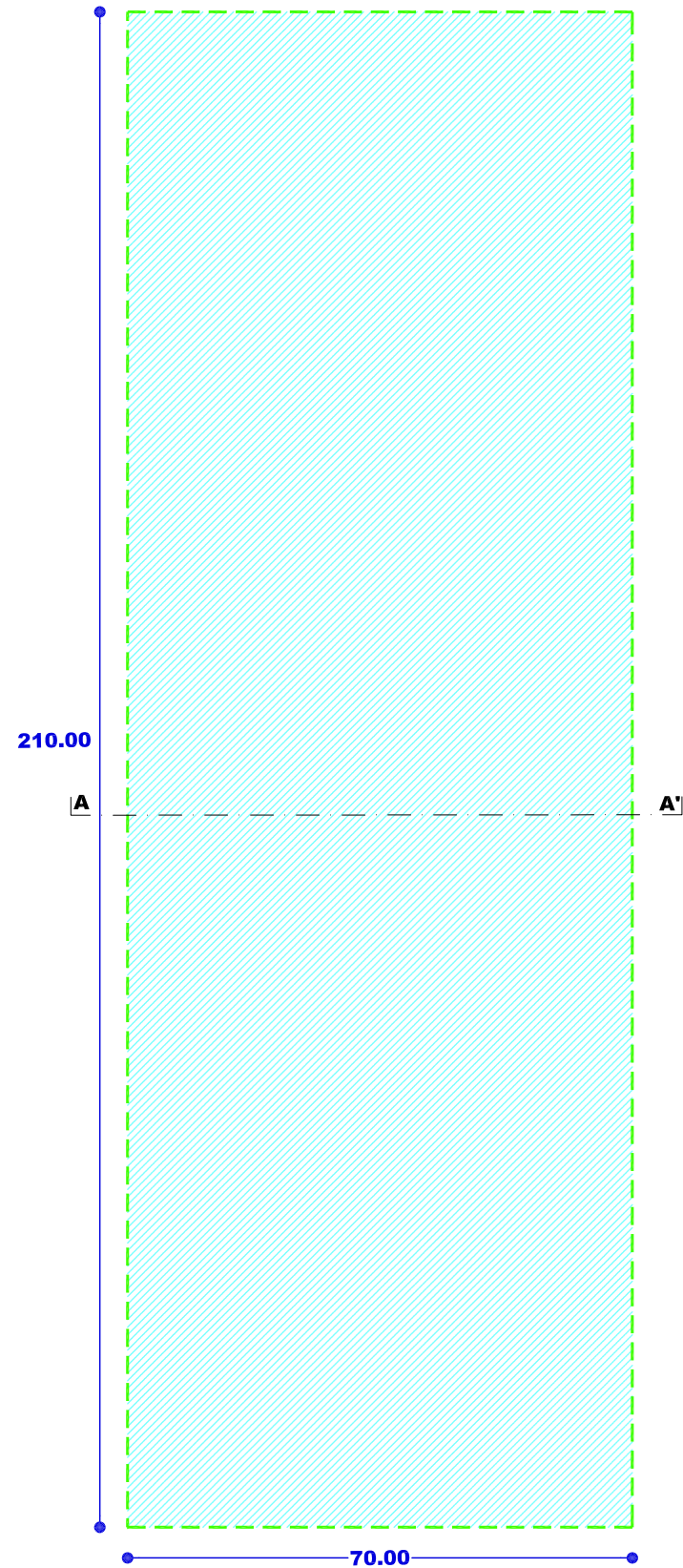
BEASAINGO HIRIA
ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

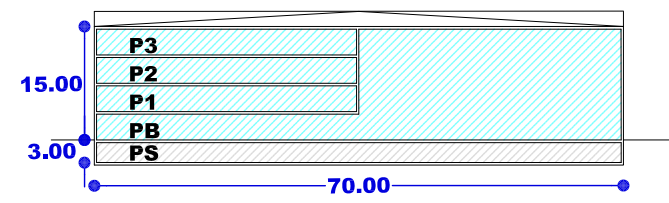
HIRIGINTZA AREA A49 **ÁREA URBANÍSTICA**
5 **Hoja Gráfica**

Orri Grafikoa
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

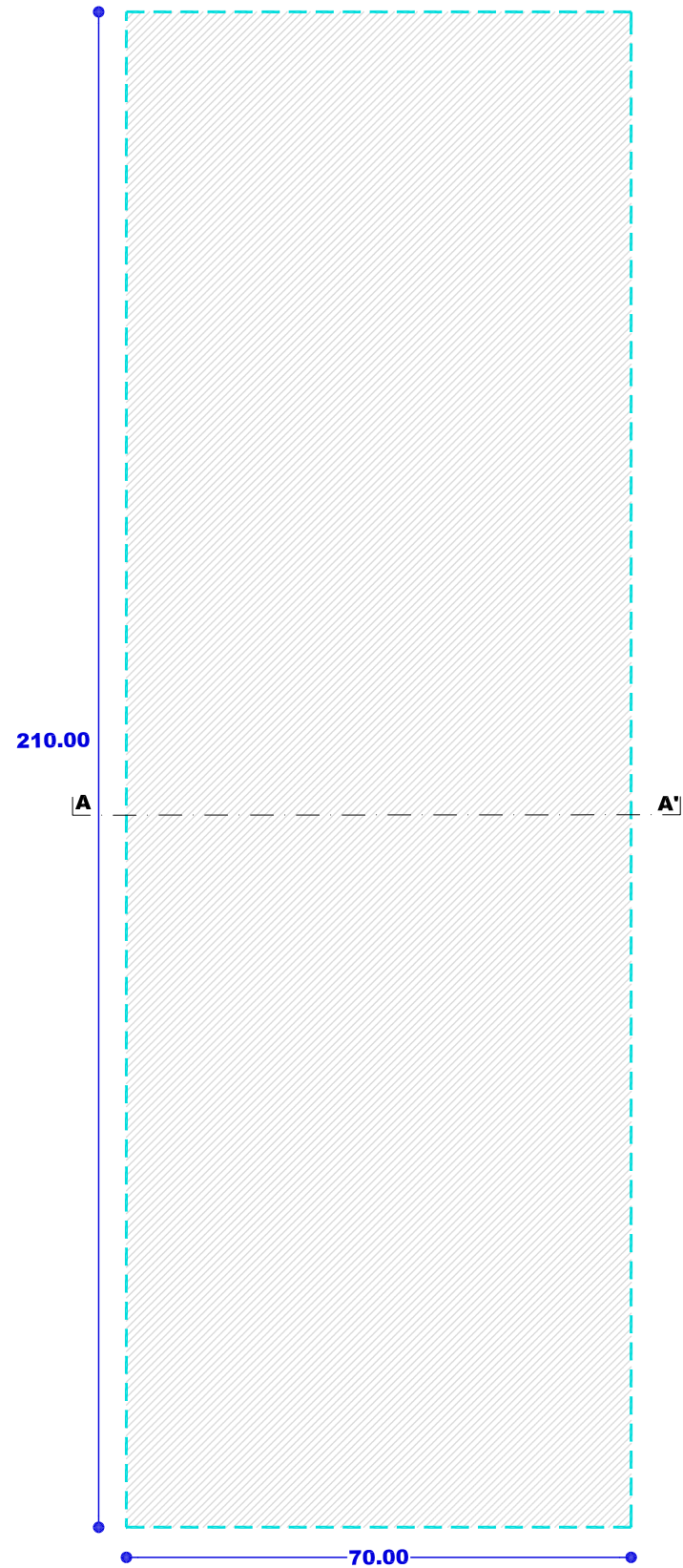
ESKALA 1/2000 **ESCALA**



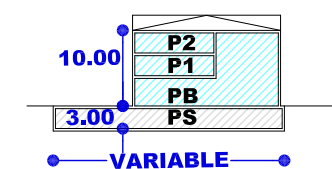
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA TIPO (1,2,3)
(A.49.1)



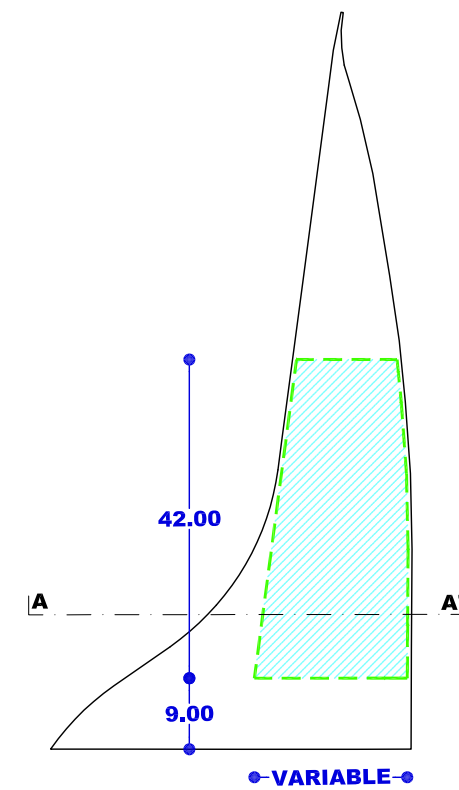
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(A.49.1)



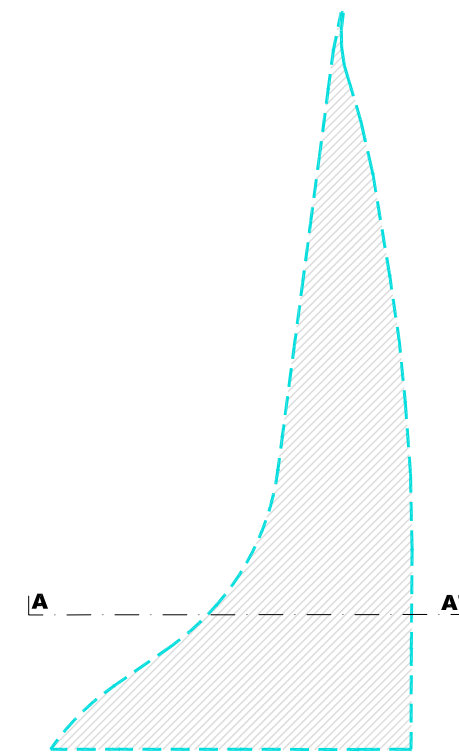
SOTOA
SOTANO
(A.49.2)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(A.49.2)



SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(A.49.2)



SOTOA
SOTANO
(A.49.2)

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



EREMUAREN IZENA: A50.ITURRALDE TXIKI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A50. ITURRALDE TXIKI
Azalera guztira: 49.107 m ²	Superficie total: 49.107 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: A50 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko S8 ITURRALDE TXIKI sektorea izena zuen eremuari dagokio. Industria izaerako sektore bat da "Eztanda" ibaiaren korridorean eta GI-2632 errepidearen bi aldeetan kokatua, Ormaiztegi udalerriaren ondoan. Errepidearen Hegoaldean dagoen gunea izan ezik, guztiz urbanizatua eta zati txiki batean garatua da, 2008/09/11an onartutako plan partzialaren aldaketaren arabera (GAO 2008/10/02). Une honetan orube guztien gehiengoak eraiki gabe dago.	Correspondencia y descripción: El A.U. A50 se corresponde, en términos generales, con el denominado sector S8 ITURRALDE TXIKI del anterior planeamiento general. Se trata de un sector industrial situado en el corredor del "Eztanda", a ambos lados de la carretera GI-2632, junto al término municipal de Ormaiztegi. A excepción de la zona situada al Sur de la carretera, se encuentra urbanizado y en una pequeña parte desarrollado de acuerdo a la modificación del plan parcial aprobada el 11/09/2008 (BOG 02/10/2008), quedando pendiente la edificación de la mayor parte de los solares.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Lehendik dauden lursailak eta ekipamendu eraikinei eustea. - Eremua betetzea, gauzatu gabeko orubeen eraikuntzarekin. - GI-2632 errepidearen hegoaldean dagoen eremuaren eraikigarritasuna trenbide-sistema orokorraren zortasunera egokitzea. - Zirrikutako lurzoru librearen erreserba sortzea, Beasain eta Zumarraga lotzen dituen korridorean.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Consolidación de las parcelas y edificios de equipamientos existentes. - Colmatación del área con la edificación de los solares que quedan pendientes. - Adaptar la edificabilidad de la zona situada al Sur de la carretera GI-2632 a las servidumbres del sistema general Ferroviario. - Creación de una reserva de suelo libre intersticial en el corredor Beasain Zumarraga.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin guztiak 500 urteko itzulera aldirako uholdeak izateko arriskutik kanpo geratuko den kota batean kokatzea exijitu behar da, eta horretarako ur eta ingurumen estudio bat exijitu behar da, bete daitezkeen neurri zuzentzaileak zehaztu eta justifikatuko dituenak, baina inguru horretako uholde arriskua inola ere larriagotuko ez dutenak. Estadako ibaiertzeko haltzadiak babestuko dira, bereziak direlako, bai eta ibaietako ekosistemei eta habitatei ematen dizkieten zerbitzuengatik ere. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-50) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketek ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke.	2. Criterios medioambientales a considerar: La ubicación de todas las edificaciones se deberá desarrollar a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años, para lo que se exigirá un estudio hidráulico y ambiental que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Se protegerán las alisedas ribereñas del Estado, por su singularidad, así como por los servicios que aportan a los ecosistemas y hábitats fluviales. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-50) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales

3. Helburuak:

- Industria sektorea antolatzea onartutako plan partzialaren aldaketaren arabera.
- Industria garapenaren osagarria, Ormaiztegiko ekimenekin batera, trenbidearen zortasunekin bateragarria.
- Beasain eta Ormaiztegi batuko dituen bizikleta ibilbidea finkatzea.
- Sasietako Mankomunitateko Azpiegitura eta Zerbitzuen sistema orokorrerako beharrezkoak diren eraikinak osatzea.

3. Objetivos:

- Ordenación del sector Industrial de acuerdo a la modificación del Plan Parcial aprobada.
- Complemento de desarrollo industrial junto a las iniciativas de Ormaiztegi compatible con las servidumbres ferroviarias.
- Consolidar el recorrido ciclista entre Beasain y Ormaiztegi.
- Complemento de la edificación necesaria para el sistema general de Infraestructuras y Servicios de la Mancomunidad de Sasiet.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

Jarduera ekonomikoetarako gunea (3JE)
 Komunikaziorako bide-sarearen -SO-
 Zerbitzu azpiegiturak (SO).

1. Clasificación del suelo:

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

44.275 m² Zona de actividades económicas (AE3)
 2.742 m² Sistema General de comunicación viaria
 2.090 m² Infraestructuras de servicio (SG).

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, 2008/09/11an onartutako plan partzialaren aldaketak (PP) ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3, 4 eta 6 orri grafikoak).

E.J.50.1 jarduketa zuzenean egikaritzea 3, 4 eta 6 orri grafikoetan ezarritakoaren arabera.

J.I.50.1. jarduketaren eremuan (5 orri grafikoa), Xehetasun Azteketa bat eta urbanizazio proiektu bat onartu beharko da.

Aipati proiektu biak Ormaiztegiko eta Beasaingo udaletan batera izapidetu beharko da eta ADIFen aldeko txostena izan beharko dute.

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainera: 26.652 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones aisladas previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en la modificación del plan parcial (PP) aprobada el 11/09/2008 (Hojas gráficas 3, 4 y 6).

Ejecución directa de la actuación E.J.50.1 según lo establecido en las hojas gráficas 3, 4 y 6.

Deberá aprobarse un Estudio de Detalle y un proyecto de urbanización en el ámbito de la actuación J.I.50.1. (Hoja gráfica 5).

Ambos proyectos deberán tramitarse conjuntamente en los Ayuntamientos de Ormaiztegi y Beasain y contar con el informe favorable de ADIF.

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 26.652 m²(t)

ERABILPENAK -m2(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa				1.218	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		450		24.984		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	450	0	26.202	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m2(t)-

Sestra azpikoa*: 13.101 m²(s)

Bajo rasante*: 13.101 m²(t)

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

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



ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					13.101	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	0	13.101	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna jarduera guztietan, proposatutakoetan zein partzialki finkatuetan.

Edificabilidad urbanística en todas las actuaciones tanto propuestas como parcialmente consolidadas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (s)-			
		Industriarako	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	
A.50.1	Finkatua		0	0	Consolidada
D1 Lursaila	Proposatutako berria	2.274	1.137	0	Nueva propuesta
Parcela D1	Jardueran antolatutakoa	2.274	1.137	0	Ordenado en actuación
A.50.2	Finkatua			0	Consolidada
C Lursaila	Proposatutako berria	3.120	1.560	0	Nueva propuesta
Parcela C	Jardueran antolatutakoa.	3.120	1.560	0	Ordenado en actuación
A.50.3	Finkatua		0	0	Consolidada
B5 Lursaila	Proposatutako berria	4.048	2.024	0	Nueva propuesta
Parcela B5	Jardueran antolatutakoa.	4.048	2.024	0	Ordenado en actuación
A.50.4	Finkatua		0	0	Consolidada
B4 Lursaila	Proposatutako berria	3.638	1.819	0	Nueva propuesta
Parcela B4	Jardueran antolatutakoa.	3.638	1.819	0	Ordenado en actuación
A.50.5	Finkatua		0	0	Consolidada
B3 Lursaila	Proposatutako berria	2.678	1.339	0	Nueva propuesta
Parcela B3	Jardueran antolatutakoa.	2.678	1.339	0	Ordenado en actuación
A.50.6	Finkatua		0	0	Consolidada
B2 Lursaila	Proposatutako berria	756	378	0	Nueva propuesta
Parcela B2	Jardueran antolatutakoa.	756	378	0	Ordenado en actuación
A.50.7	Finkatua		0	0	Consolidada
B1 Lursaila	Proposatutako berria	494	247	0	Nueva propuesta
Parcela B1	Jardueran antolatutakoa.	494	247	0	Ordenado en actuación
J.I.50.1	Finkatua		0	0	Consolidada
A Lursaila	Proposatutako berria	5.756	2.878	0	Nueva propuesta
Parcela A	Jardueran antolatutakoa.	5.756	2.878	0	Ordenado en actuación
E.J.50.1	Finkatua	0	0	0	Consolidada
E1- Lursaila	Proposatutako berria	0	0	450	Nueva propuesta
Parcela E1	Jardueran antolatutakoa.	0	0	450	Ordenado en actuación
Gainontzekoa / Resto					
Salb Auzoa, 9	Finkatua	538	0	0	Consolidada
D2 Lursaila	Proposatutako berria	552	545	0	Nueva propuesta
Parcela D2	Jardueran antolatutakoa.	1.090	545	0	Ordenado en actuación
Salb Auzoa, 11	Finkatua	680	0	0	Consolidada
B6 Lursaila	Proposatutako berria	1.668	1.174	0	Nueva propuesta
Parcela B6	Jardueran antolatutakoa.	2.348	1.174	0	Ordenado en actuación
		Industrial	Garaje y usos auxiliares	Comercial	
USOS -m²(t)-					

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturara konektatuko dira.

2011/01/24an onartutako urbanizazio-proiektuaren arabera (GAO 2011/02/04gausatu egingo dira.

J.I.50.1. jarduketaren sarbidea Ormaiztegiko udal-mugartetik egiten denez, Udal horrek urbanizazioa mantentzeko ezarritako baldintzak bete beharko dira.

5. Condiciones de la urbanización.

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

Se efectuarán de acuerdo al proyecto de urbanización aprobado el 24/01/2011 (BOG 04/02/2011)

Dado que el acceso a la actuación J.I.50.1 se efectúa por el municipio de Ormaiztegui, quedará esta sometida a las condiciones de mantenimiento de la urbanización establecidas por dicho Ayuntamiento.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduera hauen eremua:

J.I.50.1. (A Lursaila)

Azalera: 9.215 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 39.892 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuación siguiente:

J.I.50.1. (Parcela A)

Superficie: 9.215 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 39.892 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzexehatuaren 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)	1.097	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	150	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	1.489	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	16.490	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	2.742	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	6.090	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	2.174	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	437	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE mehelinen artean (2JE)	13.088	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE entre medianeras (AE2)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	124	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	5.226	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	49.107	Total		

Ekipamendu kolektiboen zonakatzexehatuaren 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 Kirolako lursaila	880	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Parcela deportiva
E7 Sasieta. Eraikina	1.097	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Edificio
E7 Sasieta. Aparkalekua	380	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Aparcamiento
E7 Sasieta. Espaloiak	328	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Aceras
E7 Sasieta. Bideak.	285	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Viario
E7 Sasieta. Guztira (G Lursaila)	2.090	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Total (Parcela G)



Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E8 Zehaztu gabe Eraikina.	150	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar edificio.
E8 Zehaztu gabe. Aparkalekua	105	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar. Aparcamiento
E8 Zehaztu gabe (ZG). Espaloiak	90	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar (SD). Aceras
E8 ZG atxikitako lursaila	281	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 SD. Parcela adscrita
E8 ZG. Guztira (E2 lursaila)	626	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 SD. Total (Parcela E2)
Guztira	3.596	Total		

E7 ekipamendua -Sasieta Mankomunitateko hondakinen tranferentzia-estazioa- ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago eta areako gainontzeko ekipamenduak zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita daude.

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

Segidan adieraziko diren aprobetxamenduzko erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak ez dute gaindituko sestra gaineko guztira:

El equipamiento E7 –Estación de transferencia de la mancomunidad de Sasieta- queda adscrito al sistema general (SG) de equipamientos colectivos y el resto de los equipamientos del área se ascriben 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 límites totales sobrerassante:

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
2JE/ AE2. A.50.1. (D1 Lursaila)	1.137	1.137	2.274	1.137	3.411
2JE/ AE2. A.50.2. (C Lursaila)	1.560	1.560	3.120	1.560	4.680
2JE/ AE2. A.50.3. (B5 Lursaila)	2.024	2.024	4.048	2.024	6.072
2JE/ AE2. A.50.4. (B4 Lursaila)	1.819	1.819	3.638	1.819	5.457
2JE/ AE2. A.50.5. (B3 Lursaila)	1.339	1.339	2.678	1.339	4.017
2JE/ AE2. A.50.6. (B2 Lursaila)	378	378	756	378	1.134
2JE/ AE2. A.50.7. (B1 Lursaila)	247	247	494	247	741
2JE/ AE2. J.1.50.1. (A Lursaila)	2.878	2.878	5.756	2.878	8.634
3JE/ AE3. E.J.50.1 (E1 Lursaila)	124	326	450	0	450
2JE/ AE2. Salb. 9 (D2 Lursaila)	545	545	1.090	545	1.635
2JE/ AE2. Salb. 11. (B6 Lursaila)	1.174	1.174	2.348	1.174	3.522
Guztira/ Total	13.225	13.427	26.652	13.010	39.753

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 Kirolako lursaila	0	0	0		0
E7 Sasieta	1.097	903	2.000	1.097	3.097
E8 Zehaztu gabe Eraikina.	150	300	450	0	450

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: 2PS+PB+II

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: 2PS+PB+II.

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.
 Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.
 Hegalkinak: PPea xedatutakoaren arabera.

Kontsolidatutako gainerakoa:

Osatzeko duten eraikigarritasuna egiteari kalte egin gabe, lehendik dauden eraikinei eutsiko zaie, gaur egun dituzten parametroak aldatu gabe (altuera, oin kopurua, lerrokatzeak).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Kontsolidatutako gainerakoa:

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

Erabileren haztapien koefizienteak:

Gero zuzentzeko aukera baldintzatu gabe, 2014/07/14ean onartutako birpartzelatzeko proiektuaren bigarren aldaketan (GAO 2014/07/22) adierazitakoak izango dira:

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapien koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza B solairuan	0,79		Terciario Comercial en planta baja
Hirugarren sekt. eta Merkataritza goiko solairuetan	0,79		Terciario Comercial en plantas altas
Industrial beheko solairuan garatua	1,00		Industrial desarrollado en PB
Industrial laguntzako erab. goiko solairuan garatua	0,50		Usos aux. industrial desarrollado en PA
Aparkalekuak eta eranskinak sotoetan	0,20		Aparcamiento y anejos en sótanos
Pribatua ez eraikigarria	0,10		Privado no edificable

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

A.50.1 (D1 Lursaila / Parcela D1)	1.489
A.50.2 (C Lursaila / Parcela C)	1.918
A.50.3 (B5 Lursaila / Parcela B5)	2.207
A.50.4 (B4 Lursaila / Parcela B4)	1.989
A.50.5 (B3 Lursaila / Parcela B3)	1.563
A.50.6 (B2 Lursaila / Parcela B2)	437
A.50.7 (B1 Lursaila / Parcela B1)	272

Zati batean eraikiak dauden orubeekin batera, jarduketa isolatuaren izaera hartzen dute, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatuen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, orubea eraikitzeke planteatzen da.

Partzelatzeko araubidea: 2014/07/14ean onartutako birpartzelatzeko proiektuaren bigarren aldaketan (GAO 2014/07/22) adierazitakoa izango da.

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PP.

Resto consolidado:

Sin perjuicio de completar la edificabilidad pendiente, se consolidan las edificaciones existentes con sus parametros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Resto consolidado:

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, estarán vigentes los indicados en la segunda modificación del proyecto de reparcelación aprobado el 14/07/2014 (BOG 22/07/2014).

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Junto con los solares parcialmente edificados, tienen la consideración de actuaciones aisladas, sujetas a la de actuación propia de los propietarios, privados del suelo.

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

Regimen de parcelación: La establecida en la segunda modificación del proyecto de reparcelación aprobado el 14/07/2014 (BOG 22/07/2014).

Honako jarduketa hau:

E.J.50.1 (E1-E2 Lursailak / Parcelas E1 y E2)

Jarduketa isolatu bat bada ere, sektoreari dagokion ekipamendu soziala eta merkataritzakoa tokiko sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du. Horretarako eraikin bakarra (merkataritzakoa eta sozialekoa) eraikitzea planteatzen delako.

Urbanizatua dagoenez, eraikitze proiektua behar da bakarrik.

Ekimena: Publikoa

Honako jarduketa hau:

J.I.50.1 (A Lursaila / Parcela A)

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

- Izapidetzeko Plangintza: Xehetasun Azterlana.
- Izapidetzeko epea: HAPOren indarraldia
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia
- Ekimena: Pribatua

Jardutzeko eta partzelatzeko araubidea: Onartutako Plan Partzialak eta Birpartzelatzea ezartzen dutenen arabera.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-50 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie Estanda ibaiko ibai-sistemak babesteko neurriei, batez ere urbanizazio-eta eraikuntza-proiektuetan.

Ibilguaren inguruko obrek ez dute eraginik izan behar.

Estanda ibaiaren ibilgura obra-fasean dauden lur-surriak saihestuko dira, neurri egokiak hartuko dira eta obren aldi osoan uraren kalitatearen jarraipena egingo da.

E.J.50.1 jarduketak neurri konpentsagarria gisa Eztanda ibaia naturalizatzea kontuan hartuko dute A50 area osoan eta ibaian gora Ormaiztegiko mugaraino. Ibaiaren garbiketa egingo da eta ingeniariaritzaren naturalistiko teknikak aplikatuko dira (bioingeniaritza).

Landareztatzean eta landaredia lehengoratzetan, kontuan hartuko dira bai ekologia- eta paisaia-koherentziaren irizpideak (ahal dela, lurraldean arrakasta izateko probabilitatea duten zuhaitz-, zuhaixka-, sastraka- eta belar-espezie autoktonoak), bai funtzionaltasunaren irizpideak. Eremu biogeografiko horretarako egokiak diren espezie autoktono hauek proposatzen dira: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*,

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

993

Aunque se trata también de una actuación aislada, tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema local de equipamiento social y comercial del sector, debido a que se plantea la construcción de un único edificio (comercial y social).

Se encuentra urbanizada por lo que se requiere únicamente un proyecto de edificación.

Iniciativa: Pública

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

9.215

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

- Planeamiento a tramitar: Estudio de Detalle.
- Plazos de tramitación: Vigencia del PGOU.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.
- Iniciativa: Privada

Régimen de actuación y parcelación: Según establece el Plan Parcial y la Reparcelación aprobadas.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-50.

Se prestará especial atención a las medidas relativas a la protección de los sistemas fluviales, del río Estanda, principalmente en los proyectos de urbanización y edificación.

Las obras próximas al cauce deberán evitar su afección.

Se evitarán derrames de tierra al cauce del Estanda en fase de obras, se tomarán medidas adecuadas y se realizará un seguimiento de la calidad de las aguas durante todo el periodo de obras.

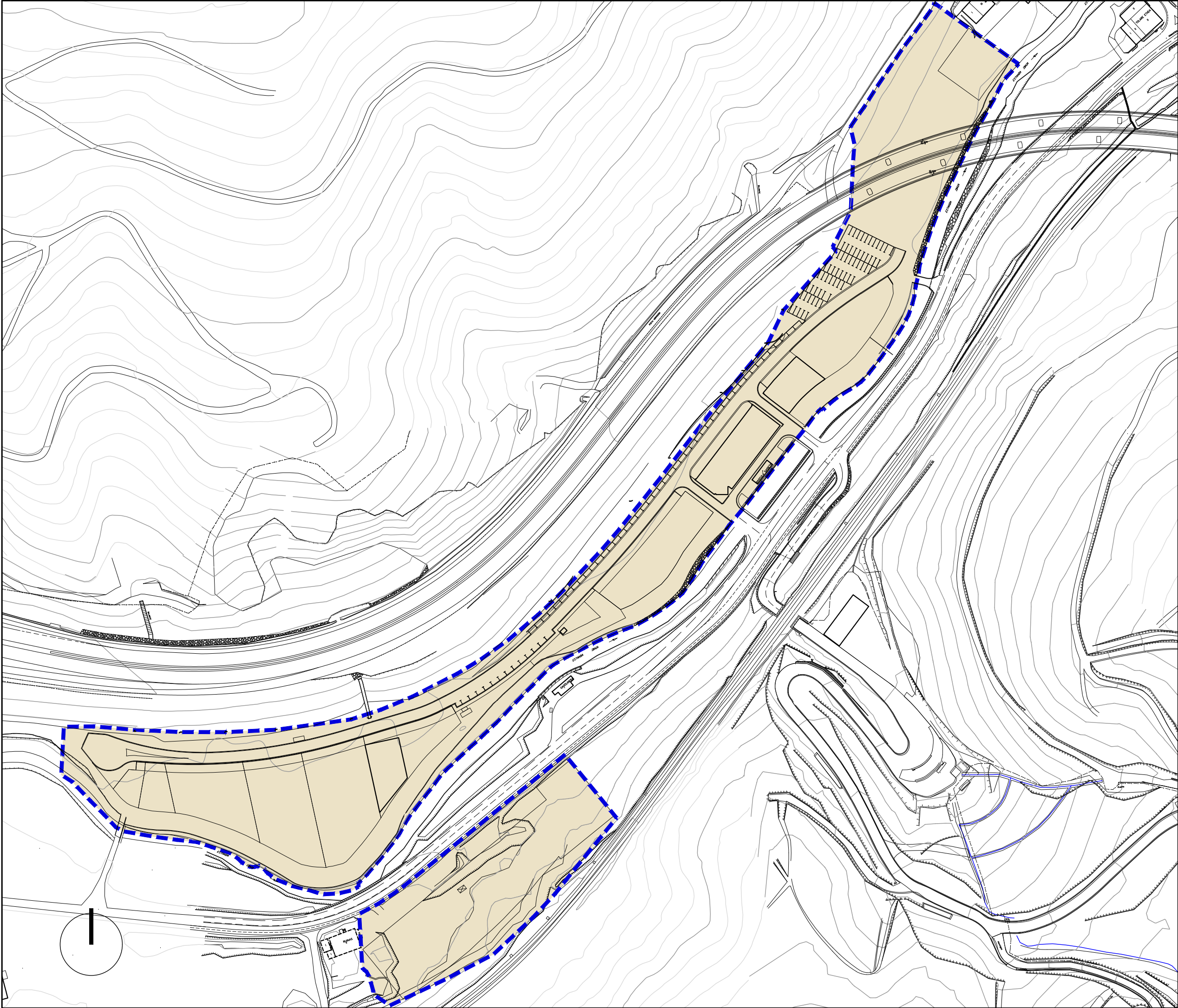
La actuación E.J.50.1 incluirá como medida compensatoria la naturalización del Estanda en todo el área A50 y aguas arriba hasta el límite con Ormaiztegui. Se procederá a su limpieza y se aplicarán técnicas de ingeniería naturalística (bioingeniería).

En la revegetación y restauración vegetal se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el territorio) como de funcionalidad. Se propone las siguientes especies autóctonas, adecuadas para esta área biogeográfica: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus*

Castanea sativa, Tilia platyphyllos, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Prunus spinosa, Prunus avium, Fraxinus excelsior, Salix atrocinera, Ligustrum vulgare. Ibai-ibilguen ertzetan: *Alnus glutinosa, Salix spp, Sambucus nigra, Corylus avellana, Fraxinus excelsior,* besteak beste

sanguinea, Corylus avellana, Prunus spinosa, Prunus avium, Fraxinus excelsior, Salix atrocinera, Ligustrum vulgare. En las márgenes de los cursos fluviales: *Alnus glutinosa, Salix spp, Sambucus nigra, Corylus avellana, Fraxinus excelsior,* entre otras posibles.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: Proposatutako etxebizitza berriak: Eremuko etxebizitza guztira:	1. Número de viviendas. 0 Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 0 Total de viviendas en el Área
2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena. $\frac{(13.088 + 124) \times 100}{44.275} = 29,84\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{26.652}{44.275} = 0,60 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak Jabetza pribatuko lursailetan daudenak Soto edo beste solairuetan daudenak Jarduketan ordezteko aparkalekuak: Proposatutako aparkaleku berriak: Aparkaleku guztira: Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{393 \times 100}{26.652} = 1,47 \text{ pz./100 m}^2.$	4. Número de aparcamientos. 198 Anejos a viario público 163 Existentes en parcelas privadas 0 Existentes en sótanos u otras plantas 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones 32 Nuevos aparcamientos propuestos 393 Total de aparcamientos: Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espalioen azalera izan ezik, 16.490 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{16.490 \times 100}{49.107} = 33,58\%$	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 16.490 m², resultando un estándar del:
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.
6. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra. E.J.50.1 jarduketan zehaztu gabeko ekipamendu bat antolatzen da, 626 m²-ko lursail batean.	6. Estándar de otras dotaciones públicas locales. Se ordena en la actuación E.J.50.1 una dotación de equipamiento no determinado en una parcela de 626 m² de superficie.



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 **A50** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

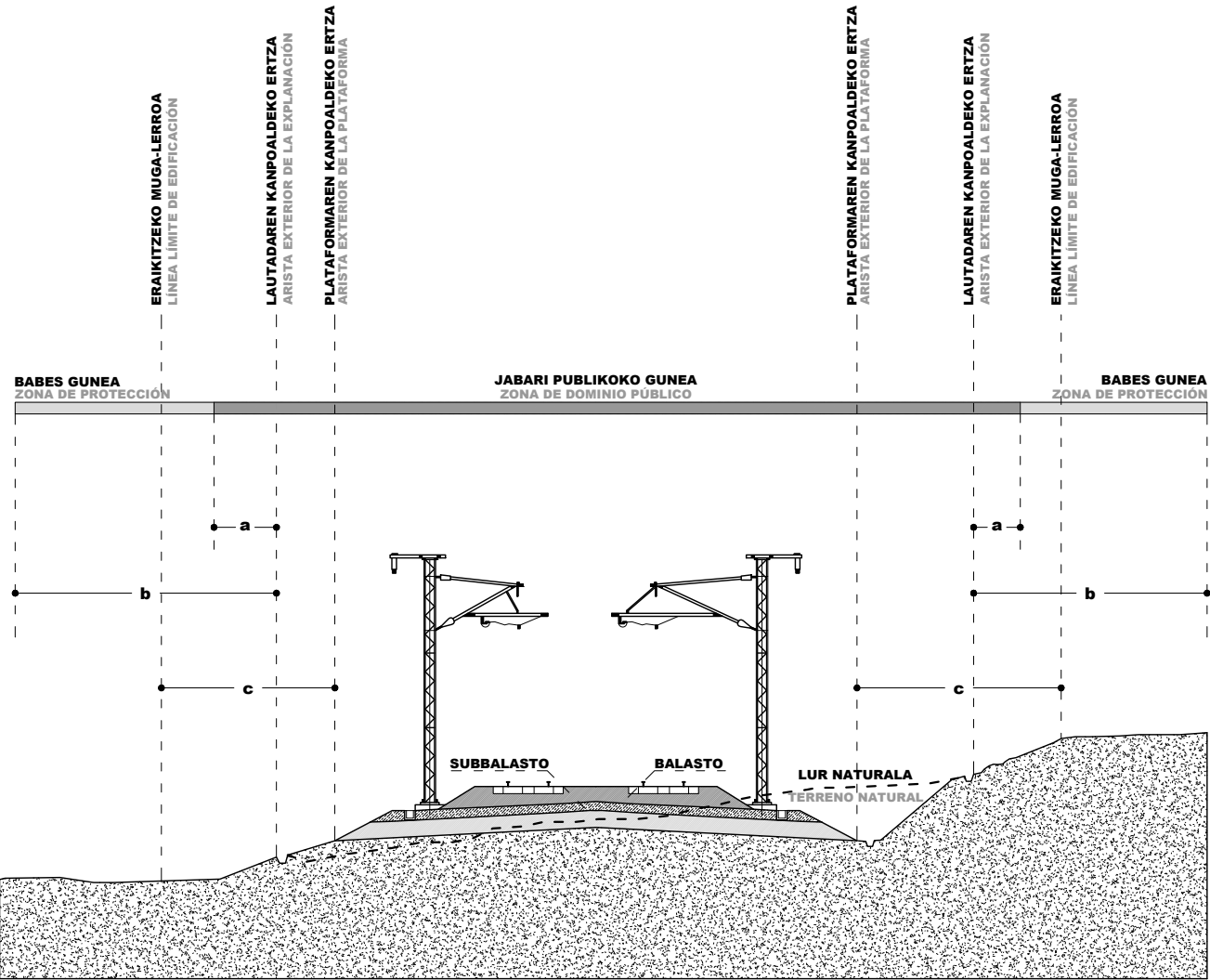
EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

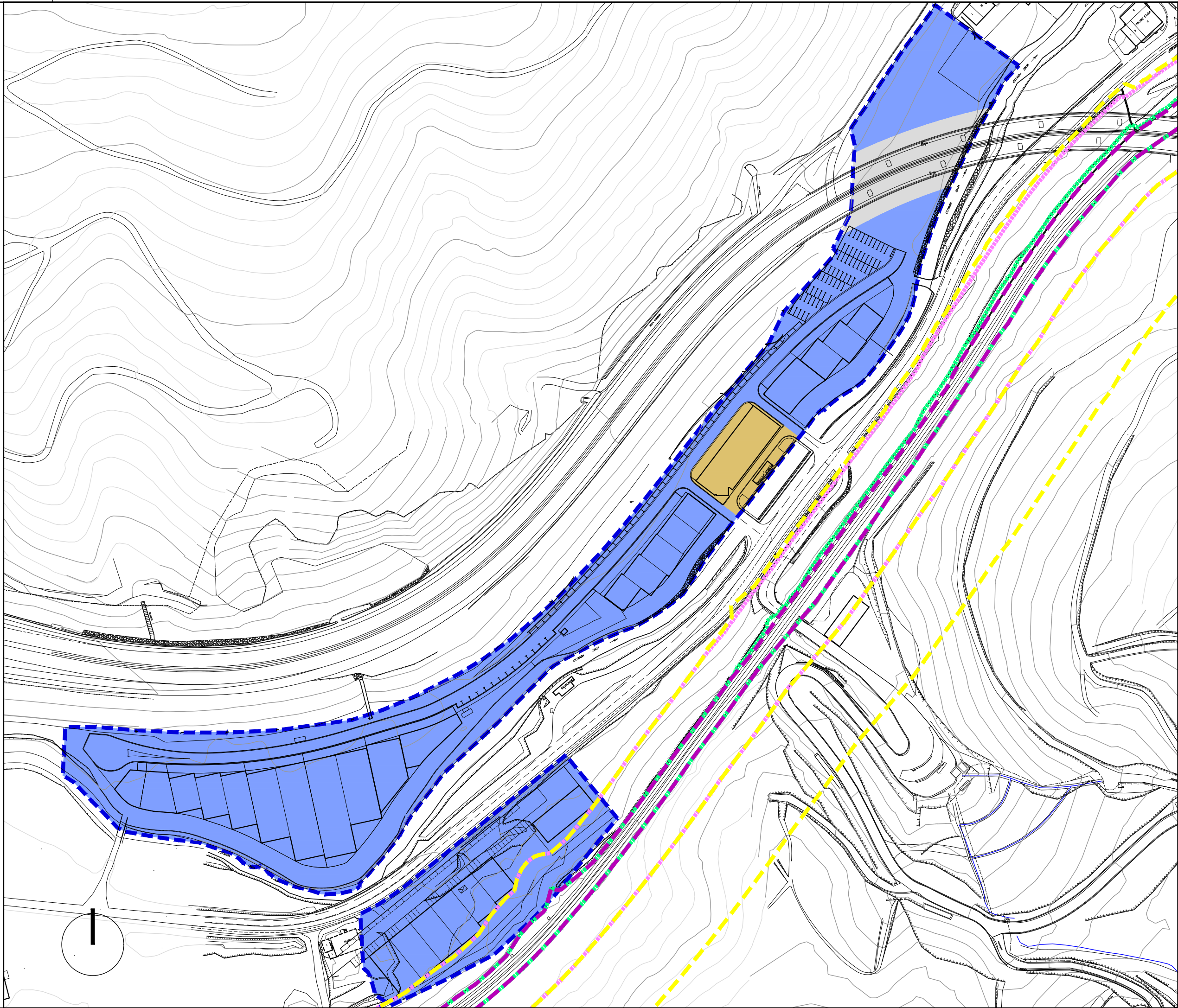
SABAI

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

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



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



- ETXEIBIZITZA
RESIDENCIAL
- Alde zaharreko etxebizitzatarako lurzorua (E-1) Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Ettxadi blokeko etxebizitzatarako lurzorua (E-2) Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
- Bloke lineal/isolatu etxebizitzatarako lurzorua (E-3) Zona residencial en bloque lineal-aislado (R-3)
- Trinkotasun baxiko etxebizitzatarako lurzorua (E-4) Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)
- JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS
- Lur zati isolatuko jarduera ekonomiko etekintsuentzako lurzorua (J.E-1) Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Banaketa horren arteko jarduera etekintsuentzako lurzorua (J.E-2) Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
- Jarduera ekonomikoentzako lurzorua askotariko zerbitzuak (J.E-3) Zona de actividades económicas servicios diversos (A.E-3)
- Jarduera ekonomiko lurzorua azalera handiko merkatalgunea (J.E-4) Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)
- SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES
- Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.) Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
- Espazio librearen sistema orokorra (E.L.S.O.) Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
- Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.) Sistema general de red viaria (S.G.R.V.)
- Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.) Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
- Ibai biltzen sist. orokorra (I.S.O.) Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A50 ÁREA URBANÍSTICA

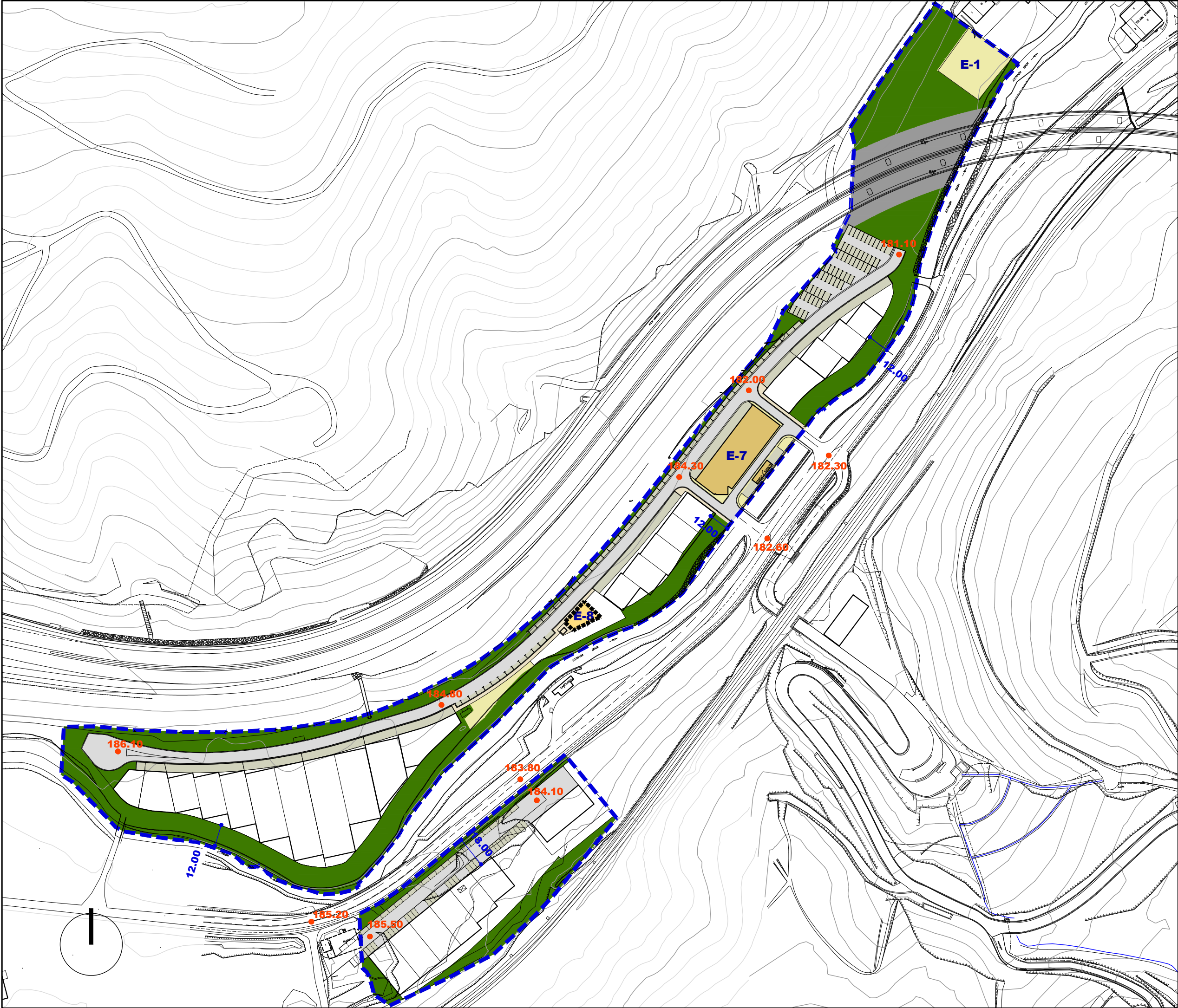
Orri Grafikoa 2 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA

CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Ororrorri Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Ororrorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Ororrorri (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Ororrorri Atxikitua (BSS0)

Red Varia adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Ororrorri (TBS0)

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 Varia Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloiak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK
KIROL ARAKO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA
ERLIGIOSOA
HEZKUNTZARAKO
KULTURAKO
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK
ZEHAZTU GABEKOAK
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK
HILERRIA

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
E-1 DEPORTIVO
E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO
E-3 RELIGIOSO
E-4 EDUCATIVO
E-5 CULTURAL
E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL
E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
E-8 POR DETERMINAR
E-9 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
E-10 CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

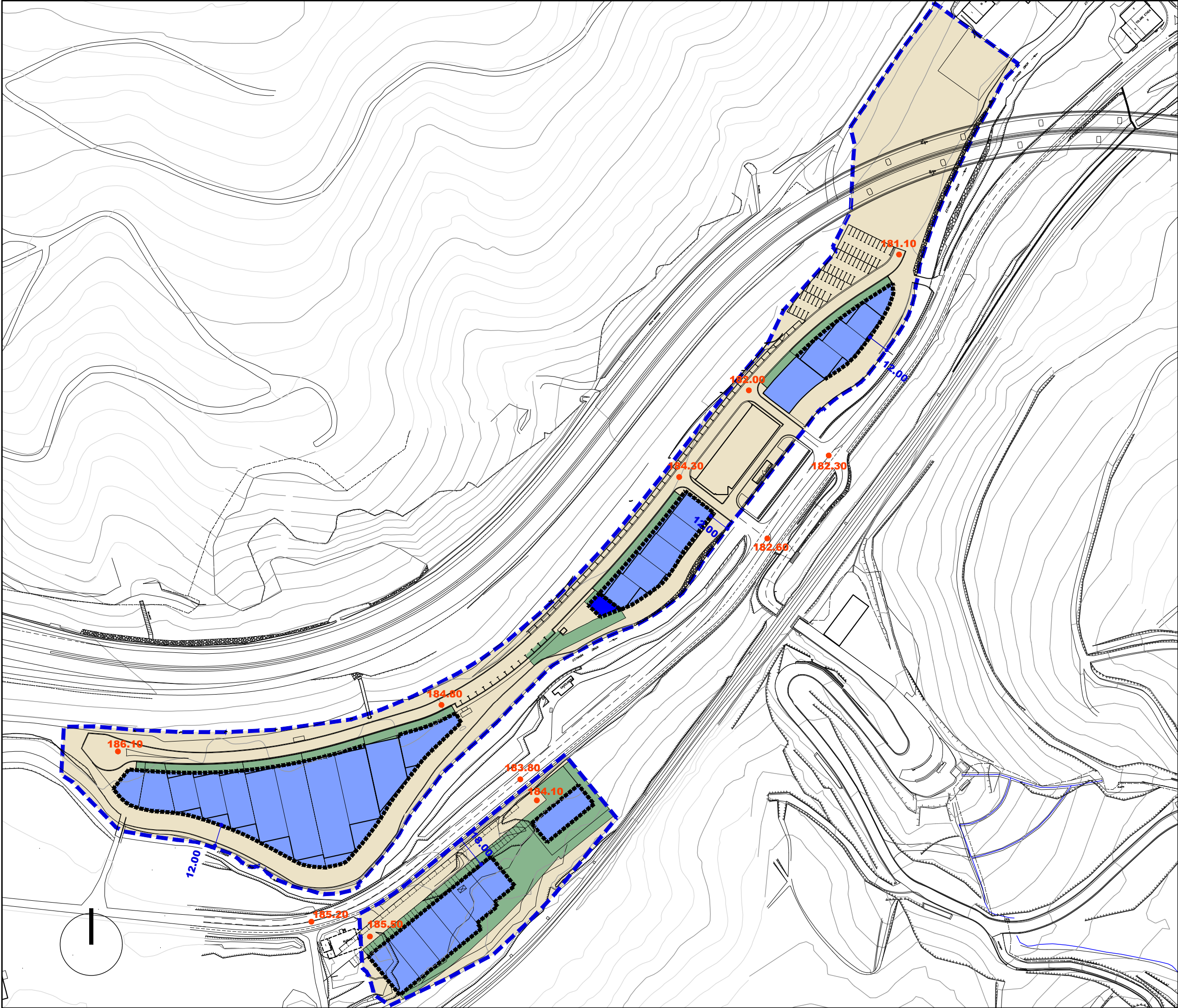
HIRIGINTZA AREA A50 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI



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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

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 A50 **ÁREA URBANÍSTICA**

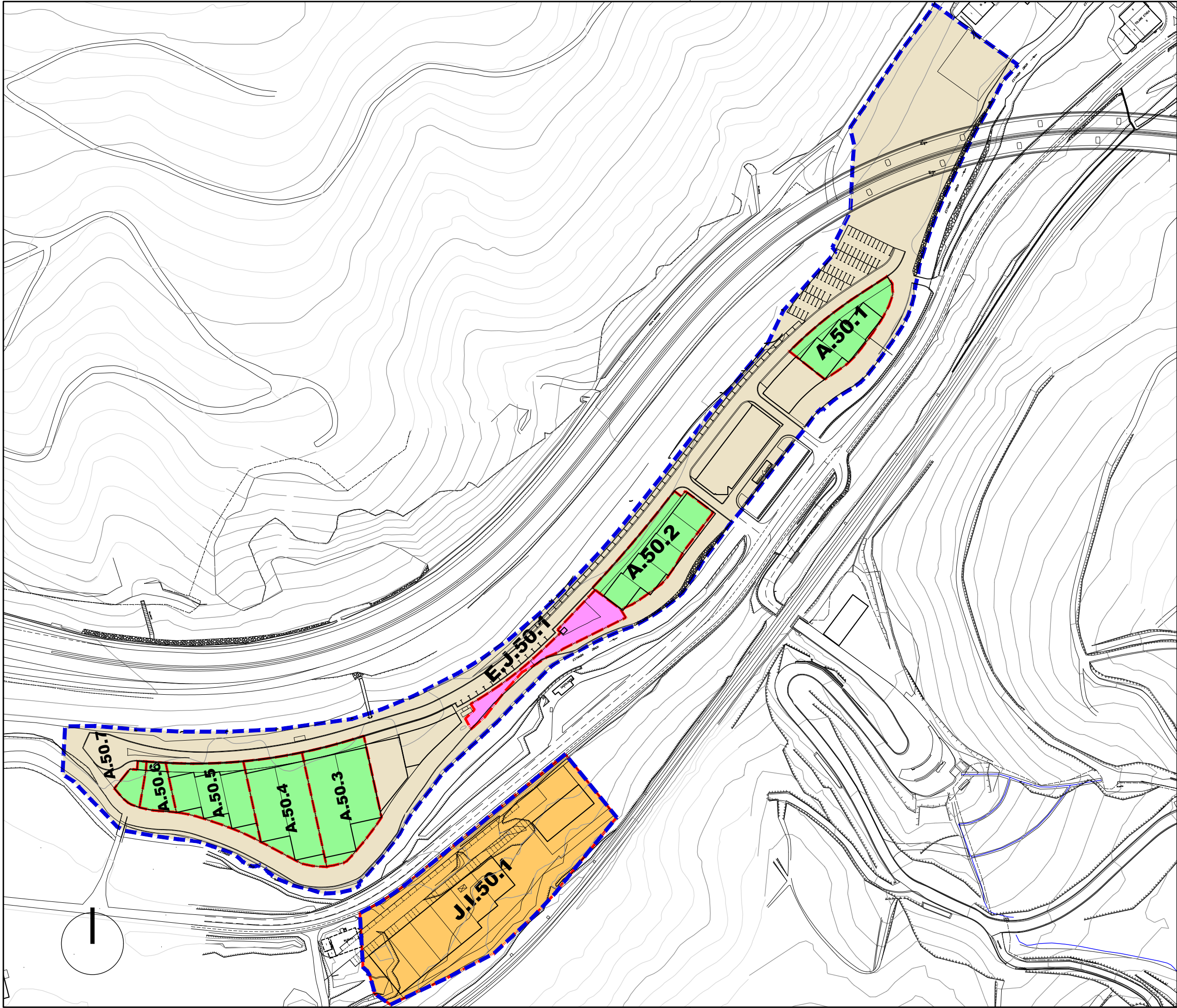
Orri Grafikoa 4 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
PARCELAS PRIVADAS

Calificación PORMENORIZADA.

ESKALA 1/2000 **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-Lurzoraren Gainerakoa		Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



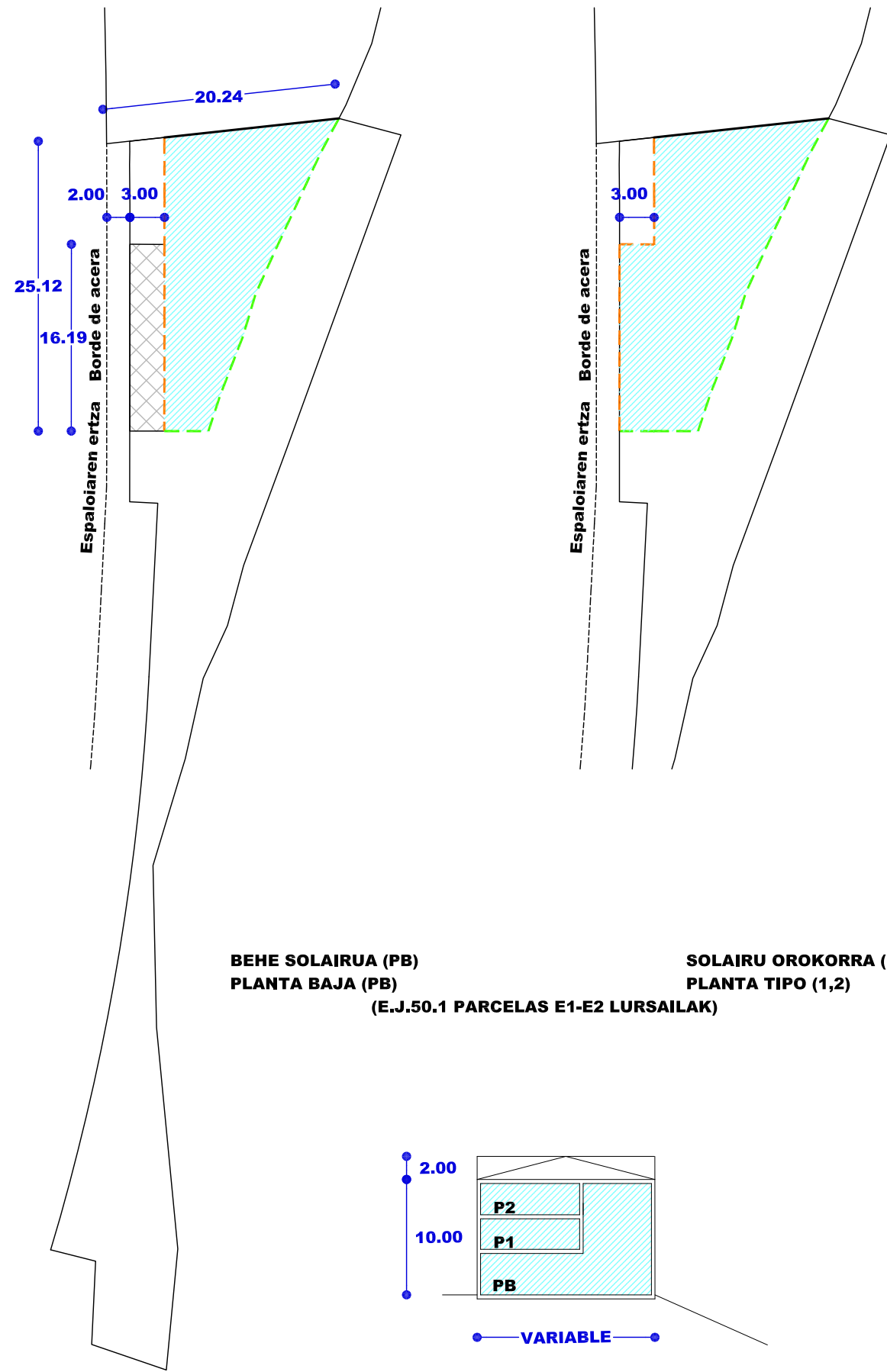
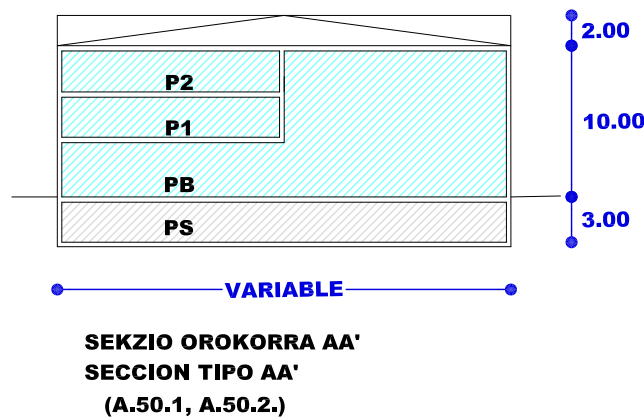
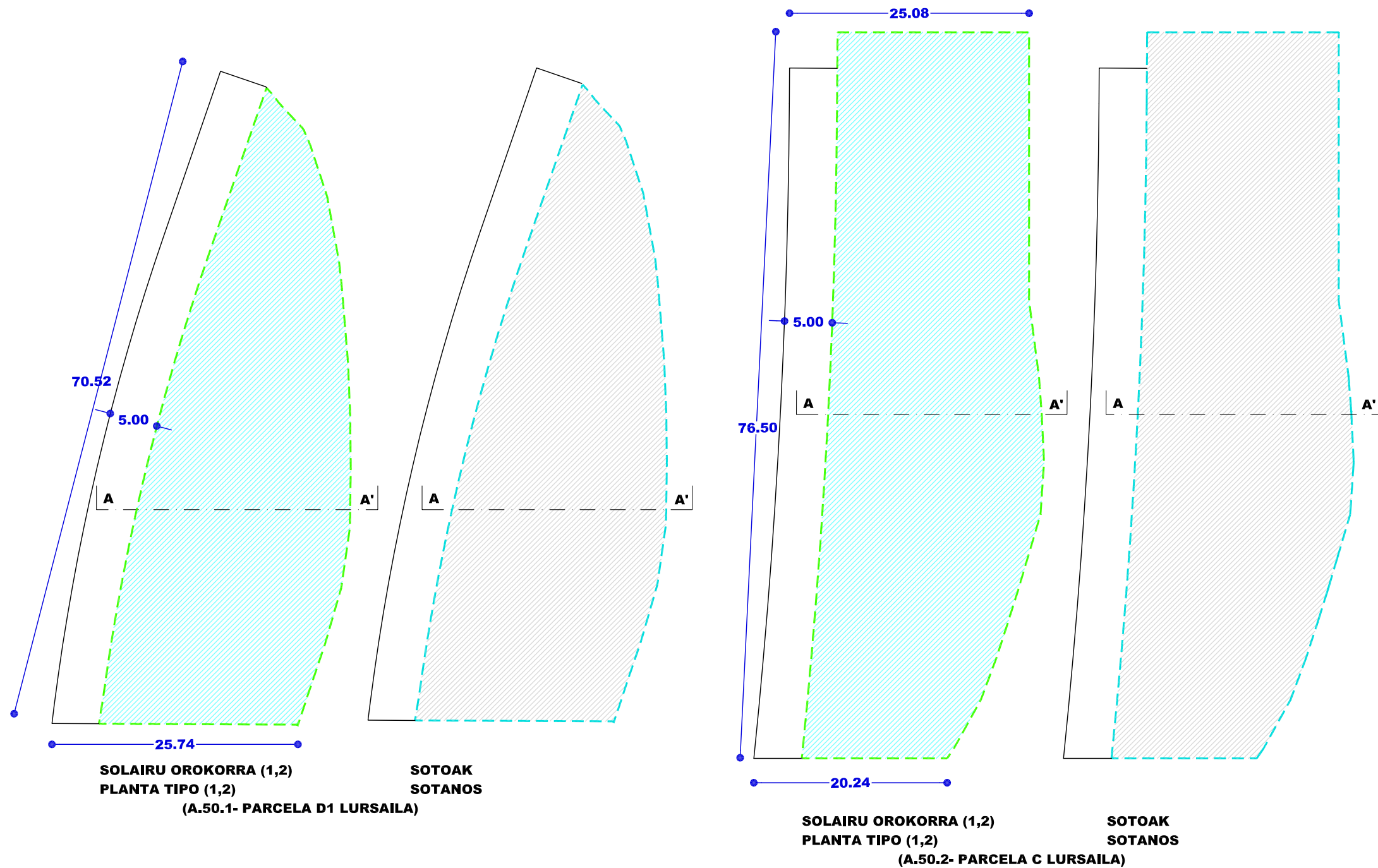
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A50** ÁREA URBANÍSTICA

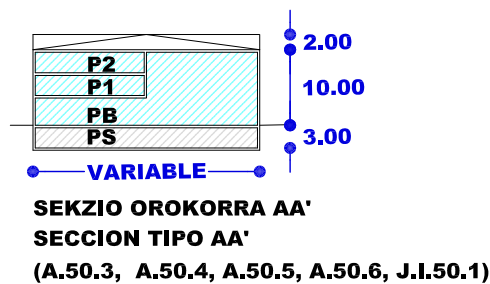
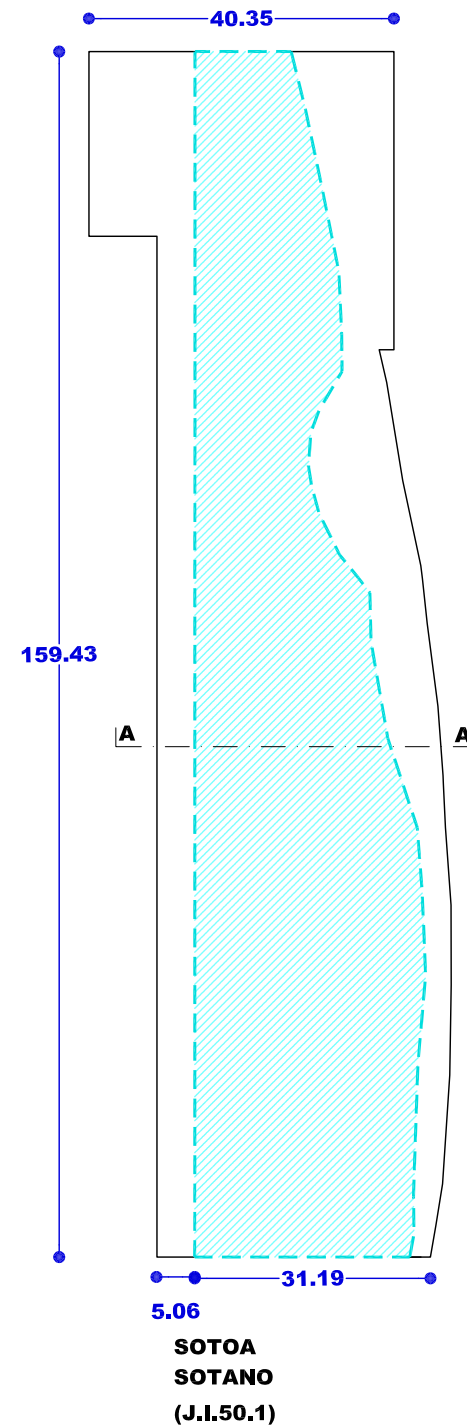
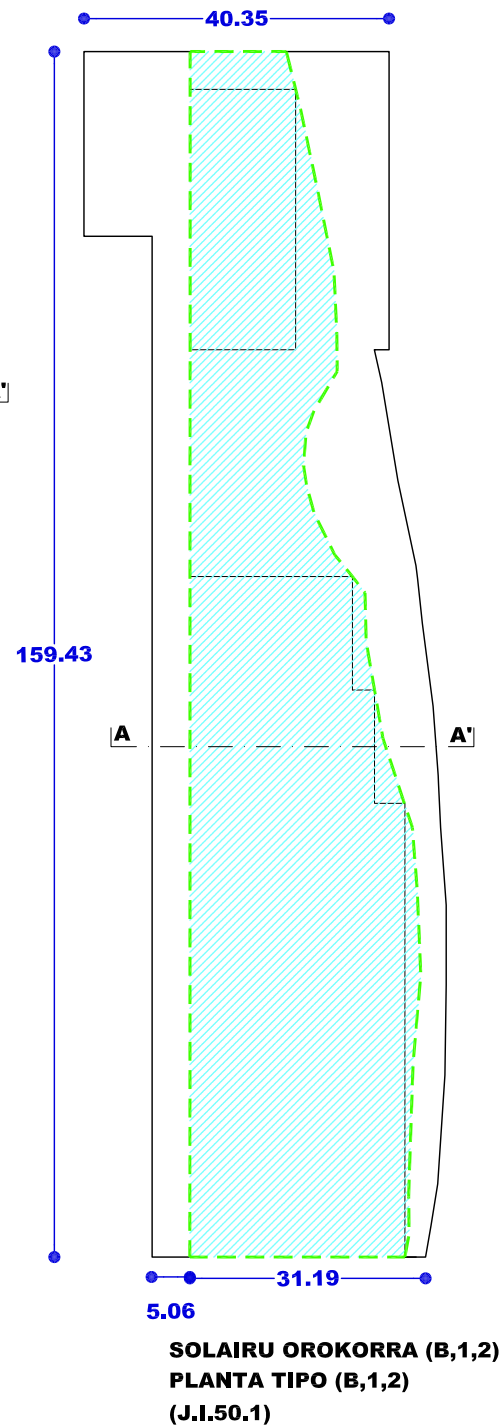
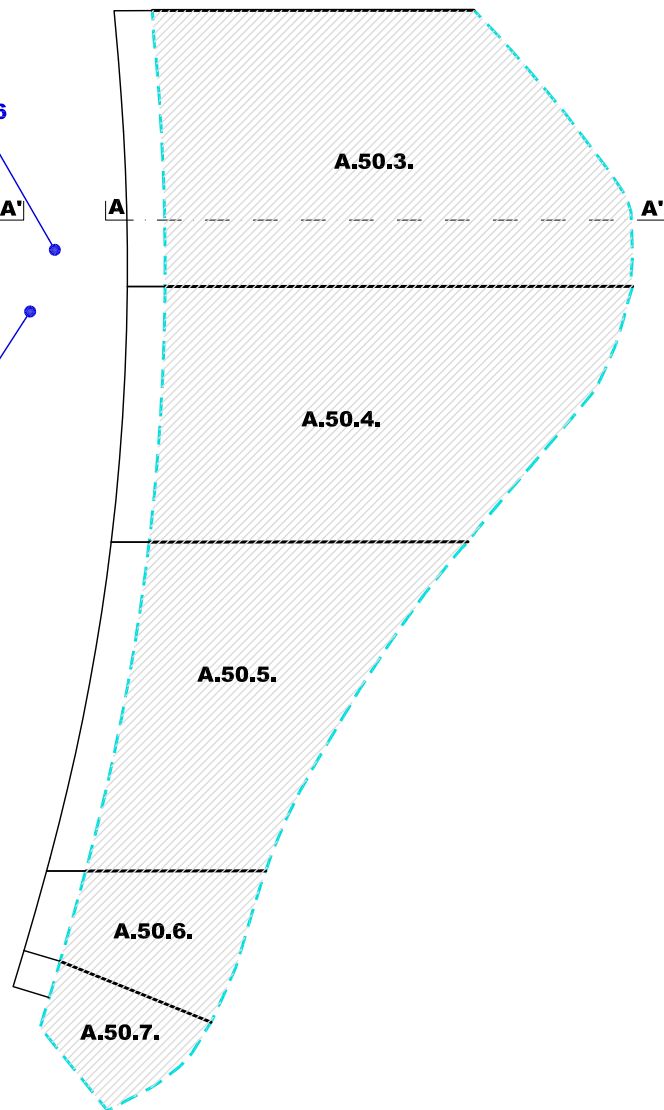
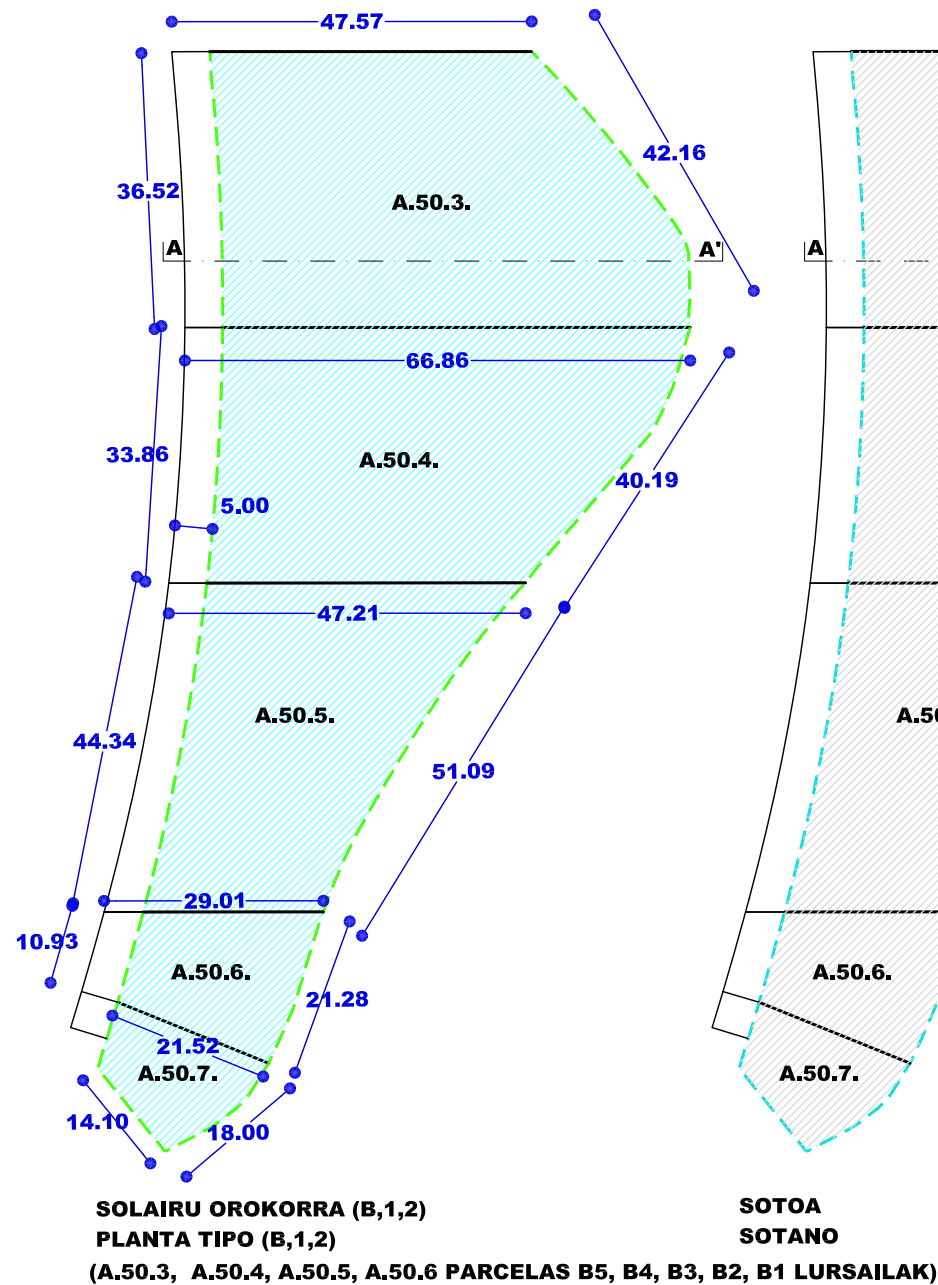
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/2000 ESCALA SABAI



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



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

EREMUAREN IZENA: S1. UGARTEMENDI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística S1. UGARTEMENDI
Azalera guztira: 12.689 m ²	Superficie total: 12.689 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: S1 H.A aurreko plangintza orokorreko S3 sektoreari dagokio, hala ere, sektore zaharraren malda azpian, A7-Senpere- eta A31-Agauntza-hirigintza arearen ondoan, kokatzen den eremua bakarrik sailkatzerakoan, bere aza-lera %85 batean murriztu egin da. Udalerraren hegoaldean kokatzen den eremu bat da, Lazkao-ko udalerraren ondoan eta Beasaingo herri-gunetik aldendua, burdinbidea eta N-I errepidea tartean dagoelako. Txindoki Alkartasuna institutua zabaltzeko, GI-2120 errepideetik inguruetara sarbidea hobetzeko eta Beasainen dagoen babes publikoko etxebizitzaren eskariaren zati bati aurre egiteko, beharrezkoak diren lur egokiak edukitzen ditu.	Correspondencia y descripción: El A.U. S1 se corresponde con el sector S3 del anterior planeamiento general, sin embargo su superficie se ha reducido en un 85% al clasificarse únicamente la parte inferior de la ladera del antiguo sector, colindante con las áreas urbanísticas A7 - Senpere- y A31 -Agauntza-. Situado al sur del término municipal junto al término municipal de Lazkao y separado del núcleo urbano de Beasain por el ferrocarril y la carretera N-I, comprende terrenos aptos para la ampliación del Instituto Txindoki Alkartasuna, para resolver los accesos desde la carretera GI-2120 y para cubrir una parte de la demanda de vivienda de protección pública en el municipio de Beasain.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Beasaingo hiriguneko zerbitzutik gertuago dauden eremuen garapenari lehentasuna ematea. - Agauntza ibaiaren korridorean uzteko garapenen antolaketa, Lazkao-ko Udalarekin plangintza bateratu baten menpean, erreserban uztea. - GI-2120 errepideetik inguruetara sarbidea hobetzeko eta Beasainen dagoen babes publikoko etxebizitzaren eskariaren zati bati aurre egiteko, beharrezkoak diren lur egokiak izatea. - Antolakuntza ez lotesle bat aurkeztea, gero garapeneko plangintza behin betiko antolatze. - Zuzkidurazko lurzorua Txindoki Alkartasuna institutuaren lurren alboan uztea, irakaskuntza ekipamendua areagotzeko.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Dar preferencia al desarrollo de ámbitos más próximos a los servicios del centro urbano de Beasain. - Dejar en reserva la ordenación de posibles desarrollos en el corredor del Agauntza, condicionándola a un planeamiento conjunto con el municipio de Lazkao. - Disponer de suelo para resolver los accesos desde la carretera GI-2120 y para cubrir una parte de la demanda de vivienda de protección pública en el municipio de Beasain. - Presentar una ordenación no vinculante a ordenar definitivamente en el planeamiento de desarrollo. - Situar los suelos para dotaciones junto a los terrenos del instituto Txindoki Alkartasuna para poder ampliar el equipamiento docente.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: - Egikaritze-proiektuetan, Agauntza ibaiaren ibilgu publikoari eragitea saihestuko da. - Eremua hiri- eta landa-trantsizioan konfiguratzeko, paisaia-integrazioaren ikuspegitik antolamendu harmoniatua behar da. Garapen berriak paisaian integratzeko azterlanaren beharra.	2. Criterios medioambientales a considerar: - En los proyectos de ejecución se evitará la afectación al cauce público del río Agauntza. - La configuración del ámbito en la transición urbano-rural requiere de una ordenación armoniosa desde el punto de vista de la integración paisajística. Necesidad de Estudio de Integración Paisajística de los nuevos

- Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (S1) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira, eremuko jarduketek ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko.

3. Helburuak:

- Aurreko plangintzak eskaintzen zuen babes publikoko etxebizitza-eskaintza mantentzeari laguntzea.
- Bizitegi zona bat garatzea babes sozialeko etxebizitzarako bloke lineal bakartuen tipologiarekin.

desarrollos.

- Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (S1) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Objetivos:

- Contribuir al mantenimiento de la oferta de vivienda de protección pública del planeamiento anterior.
- Desarrollar un área residencial de vivienda de protección social en tipología de bloques lineales aislados.

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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Lurzoru Urbanizagarria sektorizatua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbanizable sectorizado

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

(3B) Bizitegirako gunea 12.689 m² Zona residencial (R3)

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoa adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

J.I.S1 jarduketaren eremuan (5 orri grafikoa), Plan Partzial (PP) bat eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa bat onartu beharko da. Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 9.485 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

Deberá aprobarse un Plan Parcial (PP) y un Programa de Actuación Urbanizadora en el ámbito de la actuación J.I.S1 (Hoja gráfica 5). El plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 9.485 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	8.000	0	1.485	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	8.000	0	1.485	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 4.192 m²(s)

Bajo rasante*: 4.192 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	0	4.192	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	4.192	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, sotoko hiru solairuri dagokienera arte.

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
J.I.S1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	8.000	4.192	1.485	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	8.000	4.192	1.485	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS –m²(t)-				

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Urbanizazio-proiektuak lurzati eraikigarrien aurrealdean dagoen bidea luzatzea aurreikusko du, eta bidearen mendebaldeko aparkalekuak, espaloia eta espazio libreak urbanizatuko ditu.

Sare guztiak A31 Agauntzako Hirigintza Areak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Bizitegitarako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren % 100-a babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da.

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.

El proyecto de urbanización contemplará la prolongación el viario existente a lo largo del frente de las parcelas edificables y urbanizará los aparcamientos, acera y espacios libres situados en el lado Oeste del vial.

Todas las redes se conectarán a las infraestructuras de servicios existentes en el Área Urbanística A31 de Agauntza.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

El 100% de la edificabilidad urbanística de uso residencial se destinará a viviendas de protección social.

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

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak Sektoreko Plan Partzialak ezarriko duenari egokituko zaie. 3 orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritako antolamendu zehatza orientatzeko moduan hartuko da.

En tal sentido, bere azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo que establezca el Plan Parcial del sector. La ordenación pormenorizada que se representa en las hojas gráficas 3 –estructura urbana- y 4 –parcelas privadas-, se considerará de manera orientativa.

En tal sentido, su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen partzela	3.207	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	3.146	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	1.774	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	287	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.526	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	2.100	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	649	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	12.689	Total		

Orientagarri gisa, ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

De manera orientativa, las condiciones de zonificación pormenorizada de los equipamientos colectivos son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E4 Hezkuntzarako lursaila	3.207	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E4 Parcela docente
Guztira	3.207	Total		

Plan Partzialak zehatz-mehatz antolatuko ditu tokiko sistemari atxikitako ekipamendu kolektiboak, hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan beste zuzkidura publiko batzuetarako aurreikusitako azalaren barruan.

E4 ekipamendua zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita dago..

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

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

El Plan Parcial ordenará pormenorizadamente los equipamientos colectivos adscritos al sistema local, dentro de las superficies previstas para otras dotaciones públicas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

El equipamiento E4 queda adscrito al sistema de dotaciones públicas locales.

2. 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.S1.	2.096	7.389	9.485	4.192	13.677
Guztira/ Total	2.096	7.389	9.485	4.192	13.677

Plan Partzialak, behe solairua eta goiko solairuen arteko sestra gaineko eraikigarritasunaren banaketa ebatziko ditu.

El Plan Parcial determinará la distribución de la edificabilidad sobrante entre la planta baja y las plantas altas que autorice.

Ekipamendu kolektiboen lurzatan, Plan Partzialak erabilera anitzeko kirol-pista bat eraikitzea aurreikusiko du, gutxienez 1.600 m²-ko azalera estalia izango duena.

3. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak izapidetu beharko den garapen-plangintzak (Plan Partzialak) arautu egin beharko ditu.

Eremuan egin beharreko eraikuntzan, profil orientagarri bat ezartzen da, Plan Partzialan zehaztu eta justifikatuko dena, betiere honako parametro hauek gainditzen badira:

Profil orientagarria: 3PS+PB+IV+A.

Hegal horizontalerainoko altuera: 17,00 m.

Eraikinen altuera: 22,00 m.

4. Erabilerarako baldintza partikularrak

Bizitegirako eta merkataritzako erabilerak, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Aparkaleku eta eranskinak BSEtan	0,34		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	0,73		Anejos y aparcamiento en VPL
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68		Terciario, Comercial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60		Equipamiento colectivo privado

5. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

J.I.S1 jarduketak lurzoru urbanizabarrian integratutako jarduketaren izaera hartzen du non, Hirigintza Arearen mugaketa eta sketorearen mugaketa bat datoz.

Plan Partziala formulatzeko baldintzak:

- Epea: 4 urte
- Ekimena: Pribatua

Partzelatzeko araubidea: Plan Partzialak antolatuko duen arabera.

Jarduketa sistema: Plan Partzialak antolatuko duen arabera.

En la parcela de equipamiento colectivo, el plan parcial preverá la construcción de una pista deportiva multiusos de al menos 1.600 m² de superficie cubierta.

3. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

En la edificación a ejecutar en el Área se establece un perfil orientativo que será precisado y justificado en el Plan Parcial, siempre que se superen los siguientes parámetros:

Perfil orientativo: 3PS+PB+IV+A.

Altura al alero horizontal: 17,00 m.

Altura de la edificación: 22,00m.

4. Condiciones particulares de uso

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

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.

5. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones J.I.S1., tiene la consideración de actuación integrada en suelo urbanizable sectorizado donde la delimitación del Área Urbanística y la del sector son coincidentes.

Condiciones para la formulación del Plan Parcial:

- Plazo: 4 años
- Iniciativa: Privada

Regimen de parcelación: Según determine el Plan Parcial.

Sistema de actuación: Según determine el Plan Parcial.

6. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Agautzaren ibilguari eragin diezaioketen jarduketetan babes-neurriak aplikatuko dira.

Garapen-proiektuek ingurumena eta paisaia lehengoratzeko programa bat izango dute, jarduketa bakoitzaren berezitasunera egokitua. Programa horrek jarduketaren paisaia integratzeko egin behar diren neurriak jasoko ditu, arreta berezia jarriz jariatze-urak drainatzeko sare berriari, sektorea orografiari dagokionez integratzeari, eremu zolagarriak mugatzeari, antolamenduan artifizializatu gabeko eremuak integratzeari, lehengoratzeko erabiliko diren landare-espezieen deskripzioari.

Eremuko eraikuntza- eta urbanizazio-proiektuetan, neurriak eta naturan oinarritutako konponbideak bultzatuko dira.

Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, S-3 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

6. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se aplicarán medidas protectoras en las actuaciones que puedan afectar al cauce del Agauntza.

Los proyectos de desarrollo contarán con un programa de restauración ambiental y paisajística, adaptado a la singularidad de cada actuación. Este programa recogerá las medidas que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la integración del sector en relación con la orografía, limitación de las áreas pavimentables, integración áreas no artificializadas en la ordenación, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración.

En los proyectos a desarrollar tanto de edificación como de urbanización del ámbito se verán favorecidas las medidas, así como las soluciones basadas en la naturaleza.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área S-3.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{94}{1,27} = 74,08 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{8.000}{12.689} = 0,63 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Etxadi blokeko tipología (3B)	Tipología Bloque en manzana (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Berriak / Nuevas	8.000	94	85,11

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Babes Soziala / Protección Social	8.000 (100%)	94	85,11

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.

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.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

0 Existentes en zonas residenciales
0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones
143 Nuevos aparcamientos propuestos
133 Mínimo requerido en parcelas privadas:

Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 133}{9.485} = 0,35 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Sektore honetan bide publikoari atxikitako 26 aparkaleku daudela kalkulatzen da. Plan partzialak zuzkidura hori gehitu beharko du 57 plaza arte, aparkaleku ratioa honako hau izateko:

$$\frac{25 \times 57}{9.485} = 0,15 \text{ pz./25 m}^2.$$

Eta etxebizitzako honako ratio hau ematen du:

$$\frac{133 + 57}{94} = 2,02 \text{ pz./etxeb.}$$

Proposatutako jarduketek legeek araututako gutxienezko aparkaleku-zuzkidura izango dute.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espalioen azalera izan ezik, gutxienez 1.930 m²koa da izan beharko da, ondorizko estandar hau lortzeko:

$$\frac{1.930}{12.689} = 15,00\%$$

Sektorearen azalera osoarekiko.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Plan Partzialak gutxienez 1.864 m²-ko azalera bat aurreikusi beharko du beste zuzkidura publikotarako.

Honako estandar hau lortzeko:

$$\frac{25 \times (1.930 + 1.864)}{9.485} = 10,00 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

Sestra gaineko eraikigarritasun gutzitarekiko.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el sector un total de 26 plazas de aparcamiento anejas al viario público. El plan parcial deberá aumentar esa dotación hasta las 57 plazas para que el ratio de plazas de aparcamiento se sitúe en:

Dando un ratio de aparcamientos por vivienda de:

Las actuaciones propuestas tendrán la dotación mínima de aparcamiento requerida reglamentariamente.

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, deberá ser de al menos 1.930 m², para que resulte un estándar del:

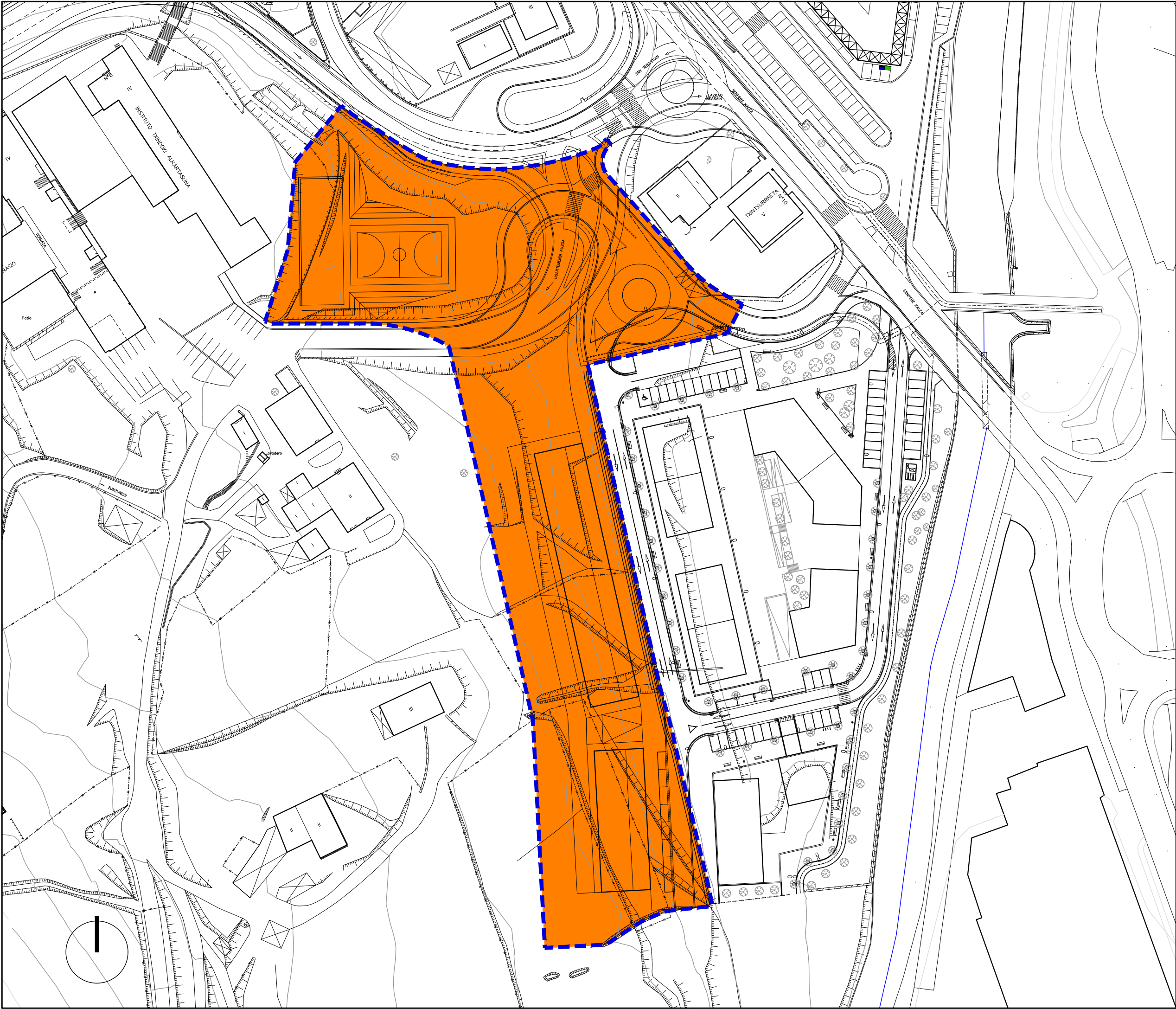
Con respecto a la superficie total del sector.

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

El Plan Parcial deberá prever al menos una superficie de 1.864 m² destinada a otras dotaciones públicas.

Para que resulte un estándar del:

Con respecto a la edificabilidad total prevista sobrerasante.



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 hornen
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 URBANISTICA PARTICULAR

SEKTOREA **S1** SECTOR

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Viaria Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa 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

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

ZEHAZTU GABEKO

E-8

POR DETERMINAR

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

E-9

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

HILERRIA

E-10

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

SEKTOREA **S1**

SECTOR

Orri Grafikoa **3**

Hoja Gráfica

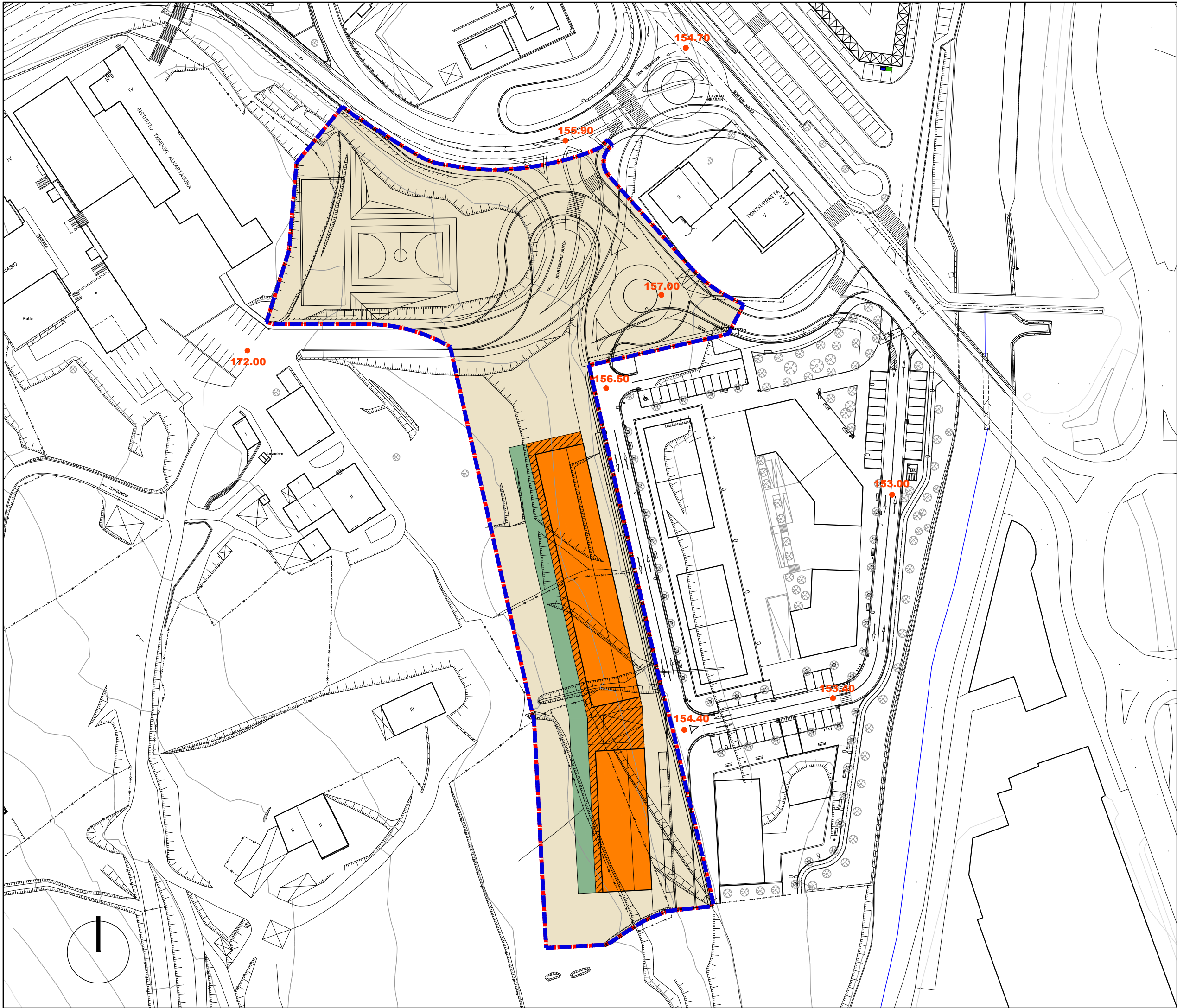
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

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

GEHIENETZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK ● 250.00 PRINCIPALES RASANTES

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

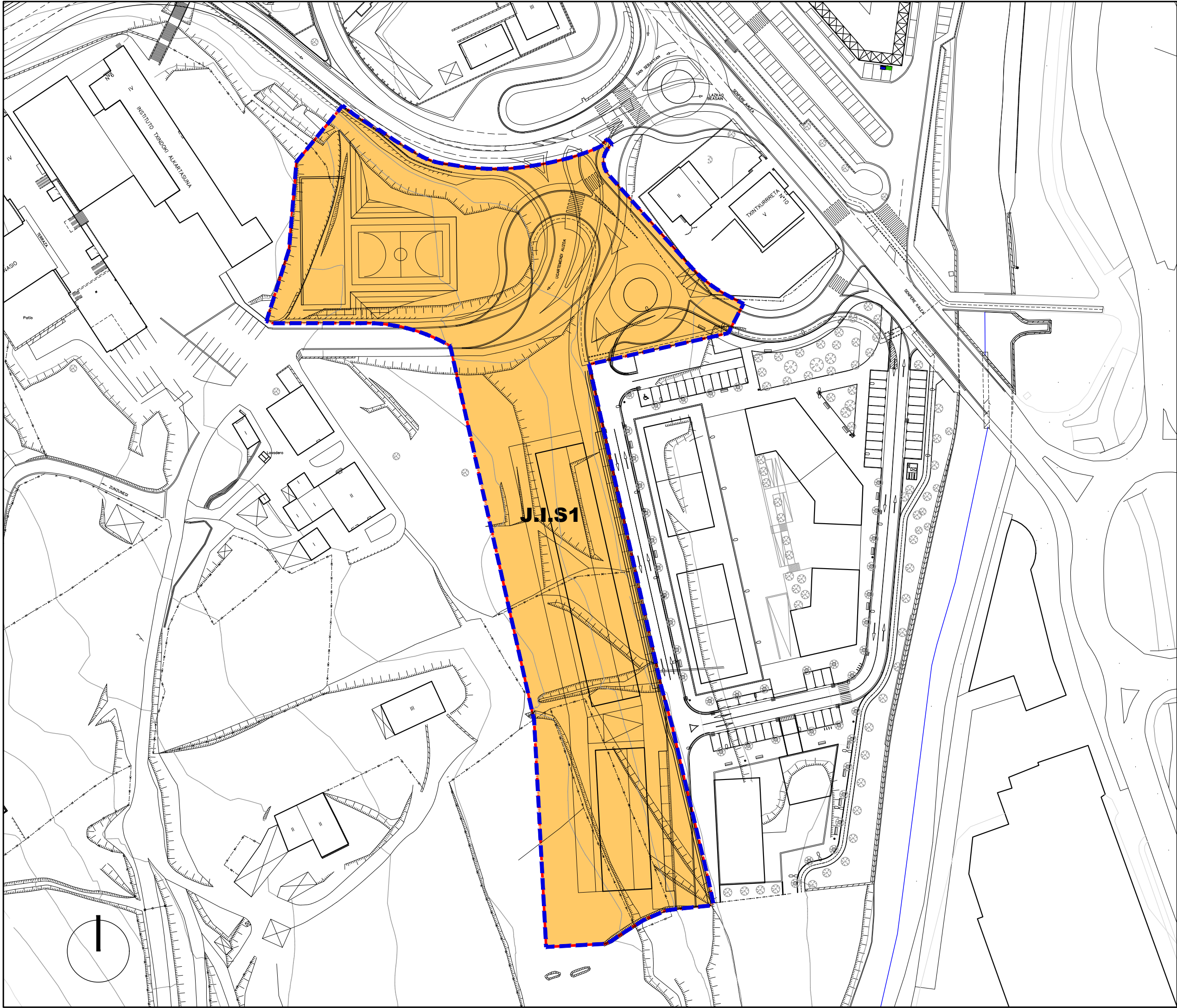
SEKTOREA S1 SECTOR

Orri Grafikoa 4 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
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 Hiri-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

SEKTOREA S1 **SECTOR**
Orri Grafikoa 5 **Hoja Gráfica**

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**
 **SABAI**

