



Beasaingo Udala

**HASIERAKO
ONESPENAREN
AGIRIA.
EDUKIA.
HIRIGINTZAKO ARAUDI
PARTIKULARRA
A1 .- A9**

**Orria
/
Pág. DOCUMENTO PARA
LA APROBACIÓN
INICIAL.
CONTENIDO.
NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR
A1 .- A9**

**Beasaingo Hiria
Antolatzeko Plan
Orokorra (HAPO)**

**Plan General de
Ordenación Urbana
de Beasain (PGOU)**

SABAI arkitektoa s.l

EKAIN

araudi
Prestatzen ditugun
zerbitzuak
bigarrena

Noviembre 2021ko azaroa.

Bigarren edizioa / Edición 2

2022ko ekainaren aldaketak barne / Incluye modificaciones de junio de 2022

EREMUAREN IZENA: A1. ALDEZAHARRA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A1. ALDEZAHARRA
Azalera guztira: 83.876 m ²	Superficie total: 83.876 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A1 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio, hegoaldeko mugan Trenbide kalearen ondoan, alde nagusiak azalduz. Beasaingo hiriguneko bizitegi zaharrak dira. Oraingo bizitegirako eraikinez gain, honakoak hartzen ditu: Udaletxea, Jasokundeko Andra Mariaren eliza, La Salle eta San Jose ikastetxeak eta Usurbe antzokia, besteak beste.	Correspondencia y descripción: El A.U. A1 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, presentando sus principales diferencias en el límite Sur junto a Trenbide Kalea. Se trata de asentamientos antiguos del núcleo de Beasain que comprende, además de los edificios residenciales existentes, el Ayuntamiento de la villa, la iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, los colegios de La Salle y San José y el teatro Usurbe, entre otros.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikin gehienak finkatzea, gaur egun dituzten ezaugarriak aldatu gabe. - J.M. Arana kaleko Birgaitze Integratuko Eremuan ezarritako antolamenduari eustea (GAO 2008/05/26) - Lehendik dauden lursailak eta ekipamendu eraikinei eustea. - Espazio libreen, bizikletentzako bide-sarearen eta oinezkoen ibilbideen zuzkidurak sendotzea eta hobetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak oraingo eraikinak mantentzera eta birgaitzera bideratuak daudenez, A1 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. 3. Helburuak: - Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerroakaduraraino eta profiletaraino. - Zubiondo Plaza inguruko eta Oria Ibaiako ezkeraldea berriro urbanizatzea. - Jasokundeko Andra Mariaren elizari atxikitako txabola antolamendutik kanpokotzat definitzea, Bista Alai kalea hobetu ahal izateko. - Katalogatutako eraikinak babestea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de la mayor parte de las edificaciones existentes con sus actuales características. - Mantener la ordenación establecida en el Área de Rehabilitación Integrada de J.M. Arana Kalea (BOG 26/05/2008) - Consolidación de las parcelas y edificios de equipamientos existentes. - Consolidación y mejora de las dotaciones de espacios libres, red viaria ciclista e itinerarios peatonales. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas al mantenimiento y rehabilitación de los edificios existentes, no se observan en el Área A1 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. 3. Objetivos: - Reedificación de las actuaciones propuestas en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados. - Reurbanización del entorno de la Plaza Zubiondo y de la margen izquierda del Oria. - Definir como fuera de ordenación en la chabola aneja a la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, con el fin de mejorar Bista Alai Kalea. - Protección de los edificios catalogados.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

(1B) Bizitegirako gunea	67.052 m ²
Espazio libre (Sistema Orokorra –SO–)	4.933 m ²
Komunikaziorako bide-sarearen –SO–	1.695 m ²
Ekipamendu kolektiboa (SO)	10.196 m ²
E2 Ekipamendu zibiko-administratiboa.	1.783 m ²
E3 Erligio ekipamendua.	3.670 m ²
E4 Hezkuntza ekipamendua.	3.679 m ²
E5 Gizarte eta kultura ekipamendua.	639 m ²
E7 Zerbitzu azpiegiturak.	425 m ²

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 170.906 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

67.052 m ²	Zona residencial (R1)
4.933 m ²	Espacios libres (Sistema General –SG–)
1.695 m ²	Sistema General de comunicación viaria
10.196 m ²	Equipamiento colectivo (SG)
1.783 m ²	E2 Equipamiento Cívico-administrativo.
3.670 m ²	E3 Equipamiento Religioso.
3.679 m ²	E4 Equipamiento Escolar.
639 m ²	E5 Equipamiento Socio-Cultural.
425 m ²	E7 Infraestructuras de servicio.

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 170.906 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	132.231	7.371	22.572	1.338	797	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	6.064	-134	667			Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	138.295	7.237	23.239	1.338	797	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 28.774 m²(s)

Bajo rasante*: 28.774 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	15.560	2.792	247	4.898	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	5.277				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	20.837	2.792	247	4.898	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-erakigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJE	
Z.1.1 Ignazio D. 9	Gauzatutakoa ordezteko.	946		198		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	309	510	58		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	1.255	510	256		Ordenado en actuación
Z.1.2 Ignazio D. 7	Gauzatutakoa ordezteko.	946		198		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	309	510	66		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.255	510	264		Ordenado en actuación
Z.1.3 Nagusia, 33	Gauzatutakoa ordezteko.	773		129		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	342		123		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.115		252		Ordenado en actuación
Z.1.4 Nagusia, 31	Gauzatutakoa ordezteko.	1.177	134	105		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	85	-134	62		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.262	0	167		Ordenado en actuación
Z.1.6 Nagusia, 25	Gauzatutakoa ordezteko.	666		228	4	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	34	476	0		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	700	476	232		Ordenado en actuación
Z.1.10 Nagusia, 17	Gauzatutakoa ordezteko.	358	357	95		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	447	237	210		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	805	594	305		Ordenado en actuación
Z.1.11 Nagusia, 7	Gauzatutakoa ordezteko.	390		121		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	340	524	141		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	730	524	262		Ordenado en actuación
Z.1.12 Nagusia, 5	Gauzatutakoa ordezteko.	656	193	179		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	229	165	0		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	885	358	179		Ordenado en actuación
Z.1.13 Iturriotz, 1	Gauzatutakoa ordezteko.	1.253	320	373		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	1.062	604	89		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	2.315	924	462		Ordenado en actuación
Z.1.14 Iturriotz, 3	Gauzatutakoa ordezteko.	545	1	310		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	515	423	-98		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.060	424	212		Ordenado en actuación
Z.1.16 Nagusia, 18	Gauzatutakoa ordezteko.	421	0	170		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	189	240	-50		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	610	240	120		Ordenado en actuación
Z.1.18 Nagusia, 14	Gauzatutakoa ordezteko.	228		116		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	430	230	255		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	658	230	371		Ordenado en actuación
Z.1.19 Nagusia, 8	Gauzatutakoa ordezteko.	1.106		220	128	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	104	548	-74		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.210	548	274		Ordenado en actuación
Z.1.20 Nagusia, 4	Gauzatutakoa ordezteko.	495	268	177	477	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	905	496	-272		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.400	764	382		Ordenado en actuación
A.1.1 Nagusia, 38	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	764	314	157		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	764	314	157		Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m ² (t)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
Gauzatutakoa ordezteko	9.960	1.139	2.619	609	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	6.064	5.277	667		Nueva propuesta
Antolatutako guztira	16.024	6.416	3.895		Total ordenado
	Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
	USOS -m ² (t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

A.1.1 Jarduketa izan ezik, jarduketa isolatu bakoitzaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerekin eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute.

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak edo zuzkidurako jarduketak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

Salvo en la actuación A.1.1, 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 en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano, para uso de garaje (aparca miento de vehículos) y usos auxiliares de vivienda y de las actividades económicas autorizadas y limitada a la superficie de parcela.

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas o de dotación exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.1.1. (Ignazio D., 9)

Z.1.2. (Ignazio D., 7)

Z.1.3. (Nagusia, 33)

Z.1.4. (Nagusia, 31)

Z.1.6. (Nagusia, 25)

Z.1.10. (Nagusia, 17)

Z.1.11. (Nagusia, 7)

Z.1.12. (Nagusia, 5)

Z.1.13. (Iturriotz, 1)

Z.1.14. (Iturriotz, 3)

Z.1.16. (Nagusia, 18)

Z.1.18. (Nagusia, 14)

Z.1.19. (Nagusia, 8)

Z.1.20. (Nagusia, 4)

E.J.1.1. (Oria Ibaiaren ertza)

Azalera: 6.380 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 77.496 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.1.1. (Ignazio D., 9)

Z.1.2. (Ignazio D., 7)

Z.1.3. (Nagusia, 33)

Z.1.4. (Nagusia, 31)

Z.1.6. (Nagusia, 25)

Z.1.10. (Nagusia, 17)

Z.1.11. (Nagusia, 7)

Z.1.12. (Nagusia, 5)

Z.1.13. (Iturriotz, 1)

Z.1.14. (Iturriotz, 3)

Z.1.16. (Nagusia, 18)

Z.1.18. (Nagusia, 14)

Z.1.19. (Nagusia, 8)

Z.1.20. (Nagusia, 4)

E.J.1.1. (Ribera del Oria)

Superficie: 6.380 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 77.496 m²



2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. 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 la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –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 kolektiboak(SO eta TS)	10.425	Batzu/Varios	Batzu/Varios	Equipamientos colectivos (SG y SL)
Espazio libreak (SO)	4.933	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	2.119	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	1.695	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	7.501	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	3.370	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	17.317	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Alde zaharreko bizitegirako (1B)	15.892	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial casco antiguo (R1)
Etxadi blokean bizitegirako (2B)	7.634	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque en manzana (R2)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	12.213	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	264	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	513	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	83.876	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
E2 Udaletxea	1.732	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Ayuntamiento
E3 Jasokundeko AM Eliza	1.117	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de NS de la Asunción
E3 Elizari atxikitako lursaila	1.242	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Parcela adscrita a la Iglesia
E3 A.Mari, 19ko parrokiako zentroa	279	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Centro parroquial A.Mari, 19
E3 A.Mari, 19ri atxikitako lursaila	420	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Parcela adscrita A.Mari, 19
E3 A.Mari, 17ko parrokiako zentroa	207	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Centro parroquial A.Mari, 17
E3 A.Mari, 17ri atxikitako lursaila	405	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Parcela adscrita A.Mari, 17
E4 S.Jose Ikastetxea Ignazio D,12	291	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E4 Colegio San José Ignazio D,12
E4 S.Joseri atxikitako lursaila	732	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E4 Parcela adscrita a S.José
E4 La Salle Ikastetxea A.Mari, 2	1.244	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E4 Colegio La Salle A.Mari, 2
E4 La Salleri atxikitako lursaila	1.412	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E4 Parcela adscrita a La Salle
E5 Usurbe Antzokia	639	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Usurbe Antzokia
E7 Telefónica	425	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	E7 Telefónica
E2 Zentro Zibikoa Eraikina	120	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Centro Cívico edificio
E2 Z.Zibikoa atxikitako lursaila	160	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 C.Cívico parcela adscrita
Guztira	10.425	Total		

Ekipamendu guztiak ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita daude, zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikitako Zentro Zibikoaren E2 ekipamendua izan ezik.

Todos los equipamientos quedan adscritos al sistema general (SG) de equipamientos colectivos a excepción del Centro Cívico E2, que se ascribe al sistema de dotaciones públicas locales.

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

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

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

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



Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
3JE/ AE3. A.Mari, 15	264	210	474	264	738
2B/R2. Z.1.1.	256	1.255	1.511	510	2.021
2B/R2. Z.1.2	264	1.255	1.519	510	2.029
1B/R1. Z.1.3	252	1.115	1.367	0	1.367
1B/R1. Z.1.4	399	1.030	1.429	0	1.429
1B/R1. Z.1.6	232	700	932	476	1.408
1B/R1. Z.1.10	305	805	1.110	594	1.704
1B/R1. Z.1.11	262	730	992	524	1.516
1B/R1. Z.1.12	179	885	1.064	358	1.422
1B/R1. Z.1.13	462	2.315	2.777	924	3.701
1B/R1. Z.1.14	212	1.060	1.272	424	1.696
1B/R1. Z.1.16	120	610	730	240	970
1B/R1. Z.1.18	230	799	1.029	230	1.259
1B/R1. Z.1.19	274	1.210	1.484	548	2.032
1B/R1. Z.1.20	382	1.400	1.782	764	2.546
1B/R1. A.1.1.	157	764	921	314	1.235
Konsolidatutako guztira 1B, 2B, 3B Resto consolidado R1, R2, R3	31.498	119.015	150.513	22.093	172.606
Guztira/ Total	35.748	135.158	170.906	28.773	199.679

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E2 Udaletxea	1.732	3.918	5.650		5.650
E3 Eliza	1.117		1.117		1.117
E3 A.Mari 19	279	558	837	92	929
E3 A.Mari 17	207	414	621		621
E4 San Jose	291	873	1.164		1.164
E4 La Salle A.Mari 2	1.244	3.732	4.976		4.976
E5 Usurbe	639	639	1.278		1.278
E7 Telefónica	425	1.275	1.700		1.700
E2 Zentro Zibikoa	120	120	240	120	360

E4, Hezkuntza ekipamenduaren La Salle
Ikastetxearen eraikinean, A.Mari Kalea, 2, profilari
oin bat eranstea onartuko da, 1.242m²(t) arte.

E4, Hezkuntza ekipamenduaren San José
ikastetxearen eraikinean, Ignacio Deuna Kalea, 12,
profilari oin bat eranstea onartuko da, 291m²(t) arte.

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako
baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3
orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 2, 3 eta 5 orri grafikoetan
adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: 3PS+PB+IV+BC;
Z.1.18 jarduketa izan ezik: 2PS+SS+PB+II+BC.

En el equipamiento educativo E4, edificio del Colegio
La Salle, A.Mari Kalea, 2, se admitirá la ampliación
del perfil en una altura más, hasta 1.242m²(t).

En el equipamiento educativo E4, edificio del Colegio
San Jose, Ignacio Deuna Kalea, 12, se admitirá la
ampliación del perfil en una altura más, hasta 291m²(t)

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 la
hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

Actuaciones propuestas:

Alineaciones: Las resultantes de las hojas gráficas 2,
3 y 5.

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfil maximo: 3PS+PB+IV+BC; salvo la actuación
Z.1.18: 2PS+SS+PB+II+BC.



Hegal horizontalerainoko altuera: 5 orri grafikoaren arabera.

Hegalkinak: 5 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 46-79 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen araberakoak.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztaperen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztaperen koefizienteak</u>	<u>Koeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67		Vivienda tasada autonómica (VT)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 1B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R1
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 2B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R2
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Aparkaleku eta eranskinak BSEtan	0,34		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50		Anejos y aparcamiento en VT
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	0,94		Anejos y aparcamiento en VPL
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60		Terciario, Comercial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71		Equipamiento colectivo privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

Z.1.1. (Ignazio D., 9)	256
Z.1.2. (Ignazio D., 7)	264
Z.1.3. (Nagusia, 33)	252
Z.1.4. (Nagusia, 31)	400
Z.1.6. (Nagusia, 25)	232
Z.1.10. (Nagusia, 17)	305
Z.1.11. (Nagusia, 7)	262
Z.1.12. (Nagusia, 5)	179
Z.1.13. (Iturriotz, 1)	462
Z.1.14. (Iturriotz, 3)	212
Z.1.16. (Nagusia, 18)	120
Z.1.18. (Nagusia, 14)	300
Z.1.19. (Nagusia, 8)	274

Altura al alero horizontal: Según hoja gráfica 5.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 5 y a los art. 46 a 49 de la normativa urbanística general.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

Los correspondientes 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.

Coefficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Z.1.20. (Nagusia, 4)

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzorua jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasuna handitzeko ordezkapen-jarduketak planteatzen dira.

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

Z.1.20 jarduketan, sustatzaileari dagokio ezarritako lerrokaduratik kanpo dagoen lurak kargarik gabe lagatzea eta Beasaingo Udalarik, berriz, azalera hori (118 m²) urbanizatzea, E.J.1.1 jarduketarekin bat etorritik.

E.J.1.1.

Espazio libreen (oinetako ibilbideak) tokiko sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du.

Urbanizatu beharreko azalera: 2.480 m²

Emandako finka pribatuen azalera: 118 m².

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

- Zubiondo eta Bideluze plazaren arteko Oria ibaiaren ezkerreko Berrito Urbanizatzeko Proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

- Egikaritze epea: 4 urte
- Ekimena: Publikoa

A.1.1.

Jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzorua jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu den esparrua 4 orri grafikoan mugatu da eta horietarako, orubea eraikitzeke planteatzen da.

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

Jose Maria Arana kalea.

Birgaitze Integratuko Eremua izandako aitorpenaren arabera eta horietarako, 2008/01/31n behin betiko onspena (GAO 2008/02/25) jaso zuen Plan Berezaren helburuak, irizpideak eta antolakuntza mantentzen dira.

500

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

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

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

En la actuación Z.1.20., corresponderá al promotor la cesión, libre de cargas, de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas y al Ayuntamiento de Beasain la urbanización de dicha superficie (118 m²) en consonancia con la actuación E.J.1.1.

E.J.1.1.

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema local de espacios libres (itinerarios peatonales).

Superficie a urbanizar: 2.480 m²

Superficie de fincas privadas aportadas: 118 m².

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

- Proyecto de Reurbanización de la margen izquierda del Oria entre las plazas de Zubiondo y Bideluze.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de ejecución: 4 años
- Iniciativa: Pública

A.1.1.

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

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 4 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística, para la que se plantea la edificación del solar.

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

Jose Maria Arana kalea.

Área de Rehabilitación Integrada de acuerdo con su declaración, para la que se mantienen los objetivos, criterios y ordenación establecidos en el Plan Especial aprobado definitivamente el 31/01/2008. (BOG 25/02/2008).

Eremuaren gainontzekoa:

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzorua jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia. Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzati bakoitzak hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratzten da eta horietarako, dagoen eraikina mantentzea edo birgaitzea planteatzen da.

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Garatzen diren birgaitze- eta urbanizazio-proiektuek aplikatzekoak diren neurri zuzentzaile orokorrak ezarriko dituzte. Neurri zuzentzaile horiek Ingurumen Azterlan Estrategikoaren 6. atalean adierazten dira, bereziki, argiztapenaren efizientziari eta kalitate-bermea eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten material eta produktuen erabilerari buruzkoak, bai eta soinu-ingurumena babestera eta hiri-paisaia babestera bideratutakoak ere.

Resto del Área:

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

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

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Los proyectos de rehabilitación y urbanización que se desarrollen establecerán las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico en especial las que hacen referencia a la eficiencia de la iluminación y a la utilización de materiales y productos que tengan garantía de calidad y certificaciones medioambientales, así como las destinadas a la protección del medio ambiente sonoro, y la protección del paisaje urbano.

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

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:	1.304
JJEEko guneeetan daudenak:	1
Ekipamenduko guneeetan daudenak:	2
Jarduketan ordezteko etxebizitzak:	96
Proposatutako etxebizitza berriak:	79
Eremuko etxebizitza kopurua:	1.386

1. Número de viviendas.

Existentes en zonas residenciales
Existentes en zonas de AA.EE.
Existentes en zonas de equipamientos
Viviendas a sustituir en actuaciones
Viviendas nuevas propuestas
Total de viviendas en el Área

		Etxebizitza kopurua	Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total
Z.1.1	Ignazio D. 9	8	6	14
Z.1.2	Ignazio D. 7	8	6	14
Z.1.3	Nagusia, 33	6	4	10
Z.1.4	Nagusia, 31	11	0	11
Z.1.6	Nagusia, 25	5	3	8
Z.1.10	Nagusia, 17	3	6	9
Z.1.11	Nagusia, 7	3	5	8
Z.1.12	Nagusia, 5	6	4	10
Z.1.13	Iturriotz, 1	12	14	26
Z.1.14	Iturriotz, 3	7	4	11
Z.1.16	Nagusia, 18	4	3	7
Z.1.18	Nagusia, 14	3	4	7
Z.1.19	Nagusia, 8	15	0	15
Z.1.20	Nagusia, 4	5	11	16
A.1.1	Nagusia, 38	0	9	9
Guztira jarduketak		96	79	175
Total actuaciones				

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{1.383}{6,71} = 206,26 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{138.295}{67.052} = 2,06 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Alde Zaharreko tipología (1B) Tipología Casco Antiguo (R1)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	56.782	589	96,40
Ordezteko / A substituir	8.068	80	100,85
Berriak / Nuevas	5.446	67	91,93
Guztira / Total	62.228	656	

Ettxadi blokeko tipología (2B) Tipología Bloque en manzana (R2)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	28.277	284	99,57
Ordezteko / A substituir	1.892	16	118,25
Berriak / Nuevas	618	12	89,64
Guztira / Total	28.895	296	

Bloke linealeko tipología (3B)

Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	47.061	431	109,19

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos de rehabilitación que se redacten. A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

718 Existentes en zonas residenciales
12 Aparcamientos a sustituir en actuaciones
79 Nuevos aparcamientos propuestos
797 Total aparcamientos en parcelas privadas
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 797}{138.295} = 0,14 \text{ pz./}25 \text{ m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 306 aparkaleku daudela kalkulatu da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

0,80 plaza/etxebizitza.

Egungo eraikina eraitsiez gero, proposatutako jarduketek gutxienez aparkaleku-plaza bat izango dute etxebizitza bakoitzeko.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 306 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

0,80 plazas/vivienda.

En los casos de derribo de la edificación existente, las actuaciones propuestas tendrán una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloiaren azalera izan ezik, 11.436 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{11.436}{67.052} = 17,06\%$$

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 11.436 m², resultando un estándar del:

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 1.147 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 1.147 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público. El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

$$\frac{25 \times (101 + 179 + 1.147)}{170.906} = 0,21 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

Jasokundeko Andra Mariaren elizaren eraikina, balio arkeologikoa izan lezakeen gune baten barruan dago 1996/11/11ko ebazpenaren arabera (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 1997/07/01eko). Hortaz, bete egin beharko du ebazpen horren arabera esparru honetan katalogatuak dauden eraikinentzako aurreikusitako araubidea.

Honako eraikina hauek:

Jasokundeko Andra Mariaren eliza. A.Mari z/b Udaletxea. Loinazko S.Martin Pza. 1

Musika kioskoa. Loinazko S.Martin Pza.

Andra Mari, 1eko etxea

Azoka. Loinazko S.Martin Pza.

Seroretxe. Andra Mari, 17

Artzai Enea. Andra Mari, 15

Apaiz etxea. Andra Mari, 19

Erauskin kaleko, 4ko etxea

Nagusia kaleko etxeak, 1, 3, 5, 8, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 25, 31, 33, 35 eta 37.

Senpere kaleko, 2ko etxea.

J.M. Arana kaleko etxeak, 1, 2, 3, 4 eta 5

J.M. Iturriotz kaleko etxeak, 2, 4, 6, 8, 9, 10 y 13 (Telefonica)

Bideluze Plazako etxea, 2

Loinazko San Martin estatua.

Horrez gain, ondasun gisa katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean daude.

9. Protección de los edificios catalogados.

El edificio de la *Iglesia de Nuestra Señora de La Asunción*, se encuentra dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997), quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

Los edificios de:

Iglesia de Ntra. Sra. de La Asunción. A.Mari, s/n

Casa consistorial. Loinazko S.Martin Pza. 1

Kiosko de música. Loinazko S.Martin Pza.

Casa de Andra Mari, 1

Mercado. Loinazko S.Martin Pza.

Seroretxe. Andra Mari, 17

Artzai Enea. Andra Mari, 15

Casa cural. Andra Mari, 19

Casa de Erauskin Kalea, 4

Casas de Nagusia, 1, 3, 5, 8, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 25, 31, 33, 35 y 37.

Casa de Senpere Kalea, 2

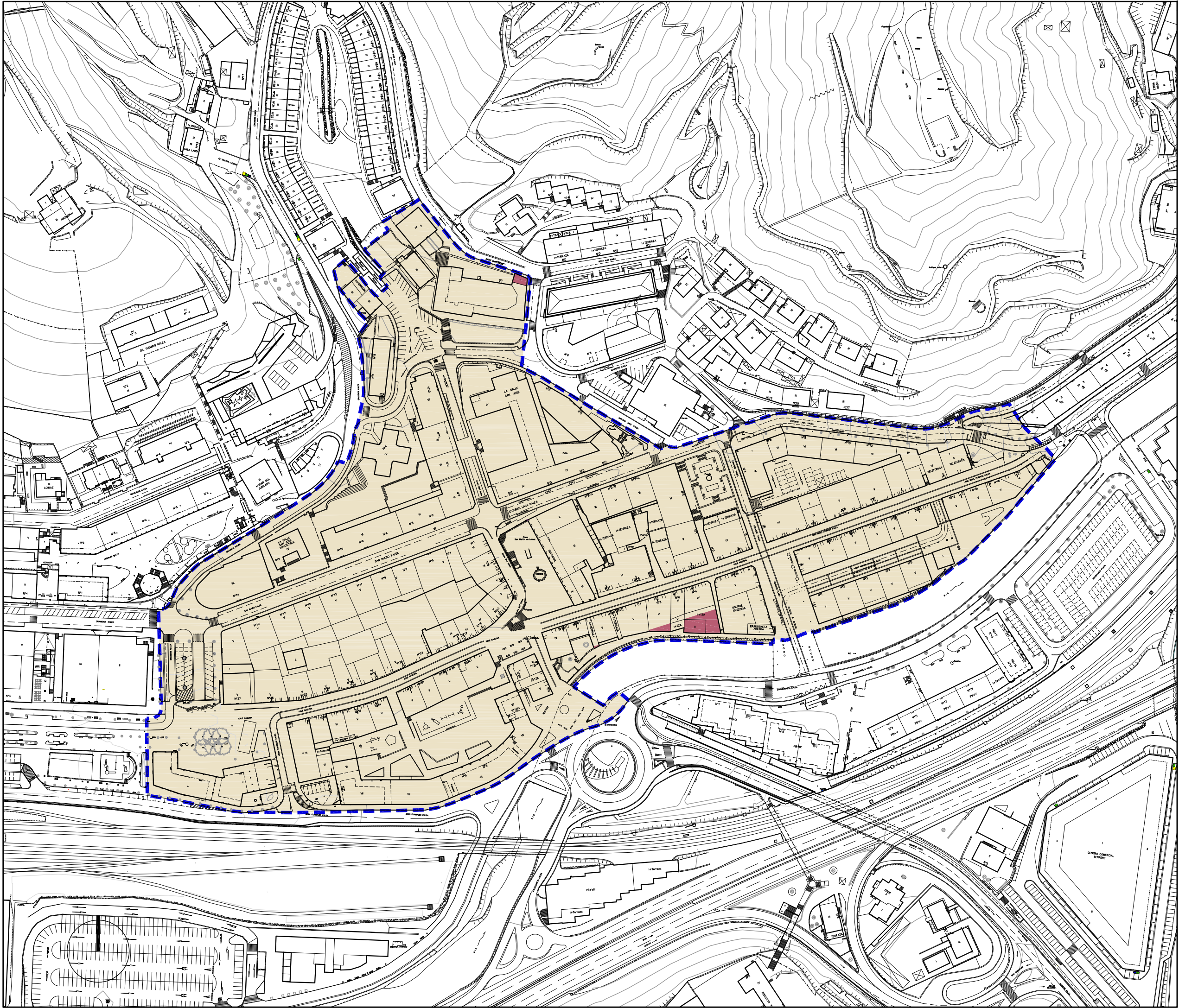
Casas de J.M. Arana Kalea, 1, 2, 3, 4 y 5

Casas de J.M. Iturriotz Kalea, 2, 4, 6, 8, 9, 10 y 13 (Telefonica)

Casa de Bideluze Pza. 2

Estatua de San Martín de Loinatz.

Están sujetos, además, a los distintos regímenes previstos para los edificios catalogados.



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

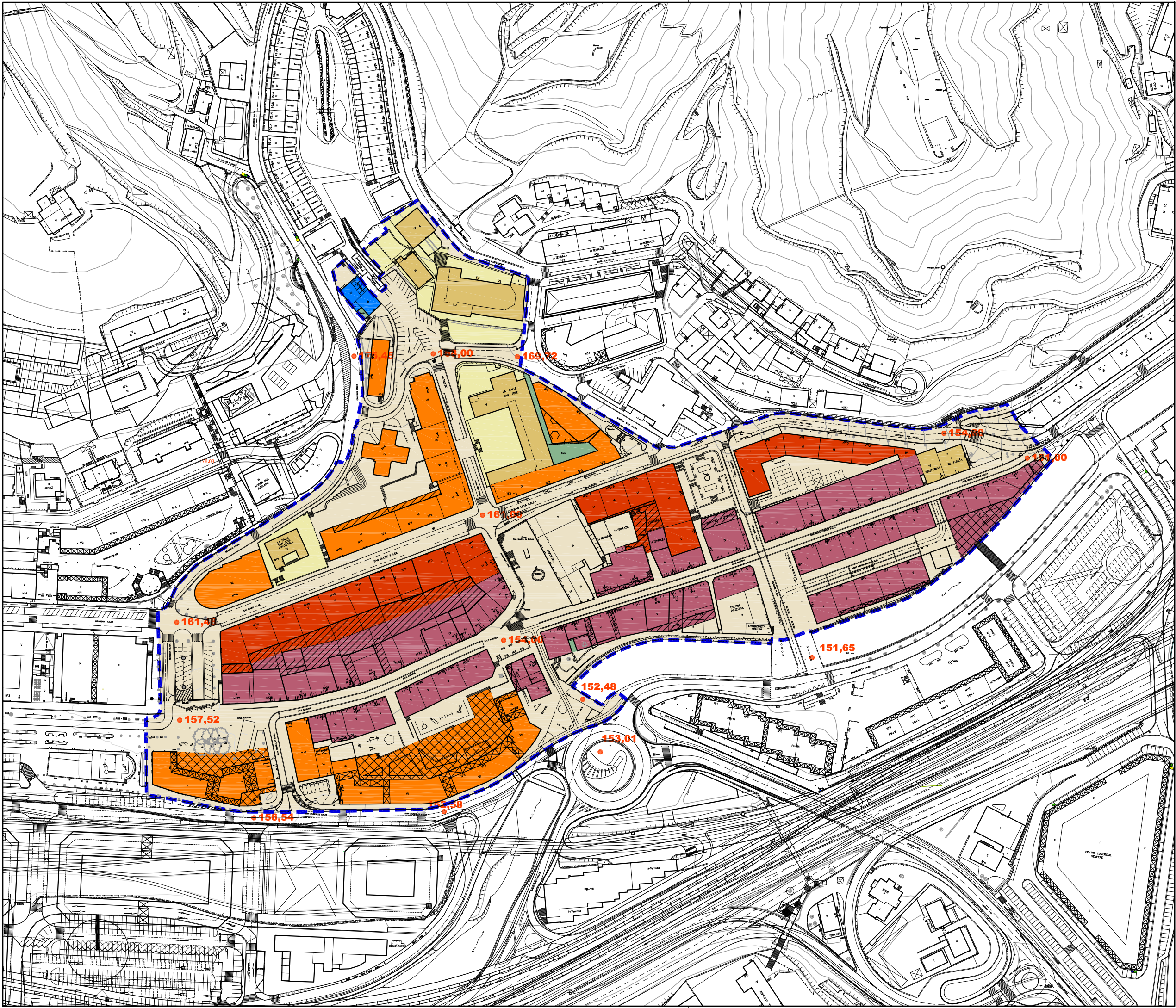
HIRIGINTZA AREA **A1** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ald 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 (1JE)		Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Mehelinek artean (2JE)		Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3JE)		Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4JE)		Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)
Atxikitako Partzela Ez eraikigarria		Parcela adscrita No edificable
Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua		Suelo de Uso y Dominio Público
Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina		Edificio de Equipamiento Colectivo Privado
Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK • 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo || EREMUAREN MUGAKETA | | DELIMITACION del AMBITO |

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

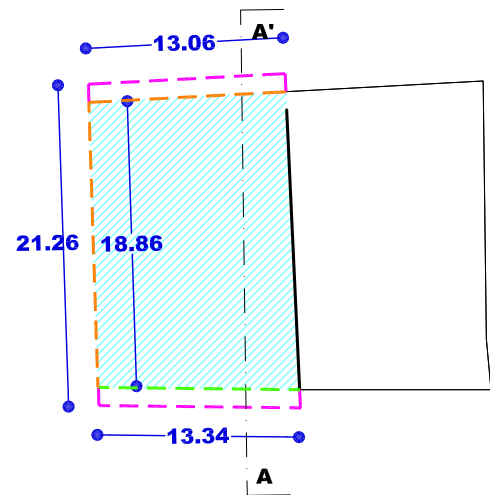
HIRIGINTZA AREA A1 ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

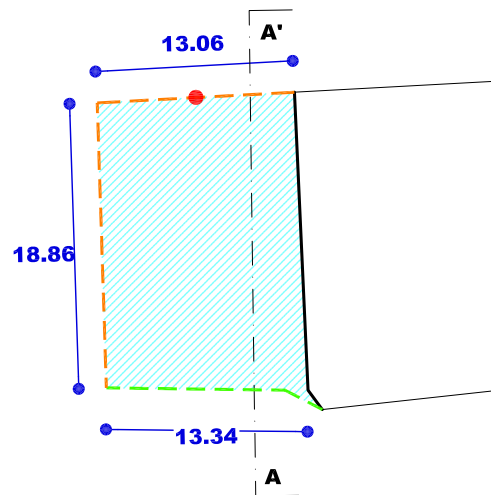
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 ESCALA

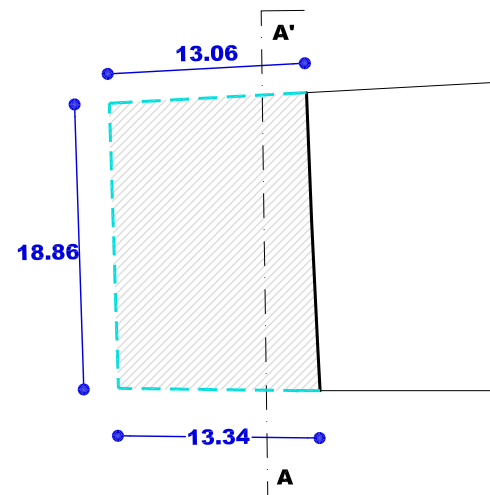
SABAI



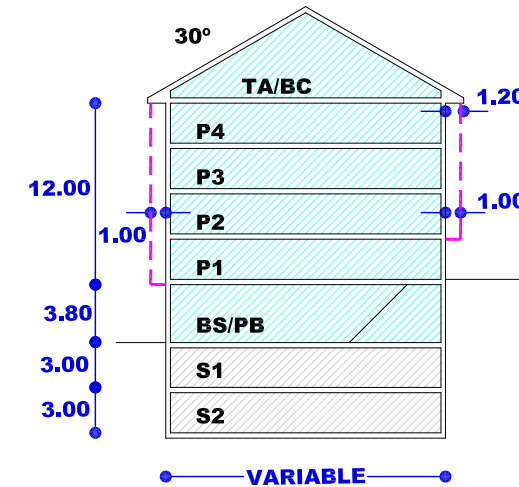
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.1)



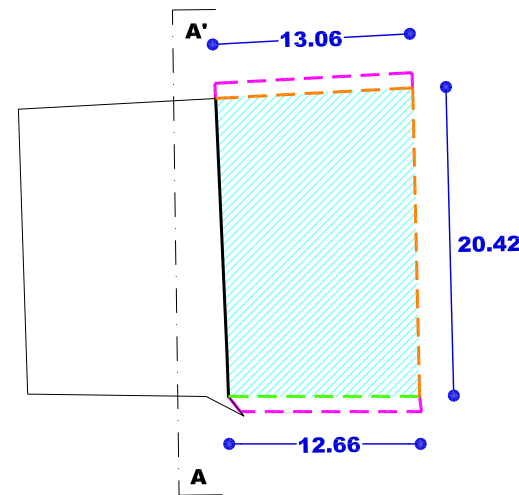
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



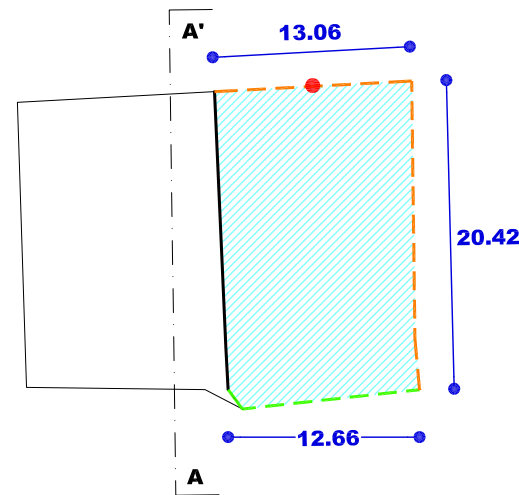
SOTOAK
SOTANOS



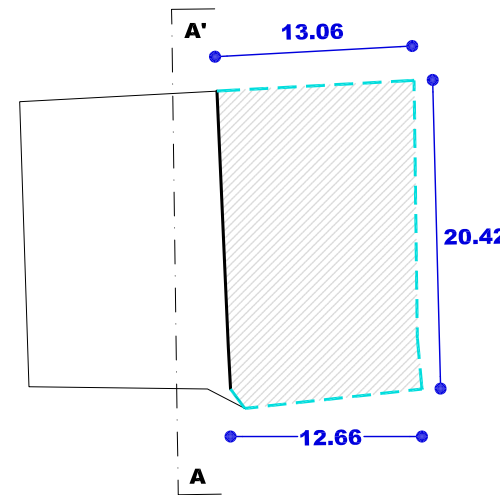
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.1.1; Z.1.2)



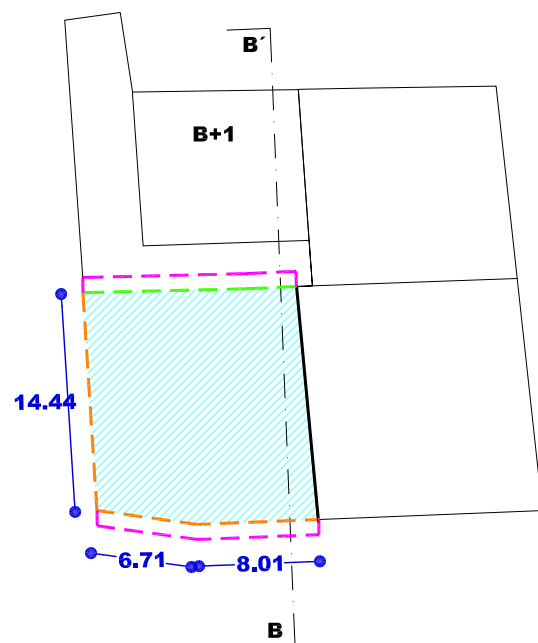
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.2)



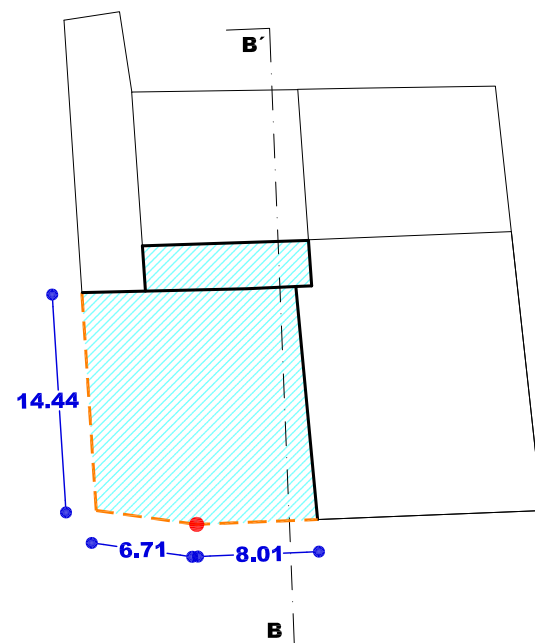
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



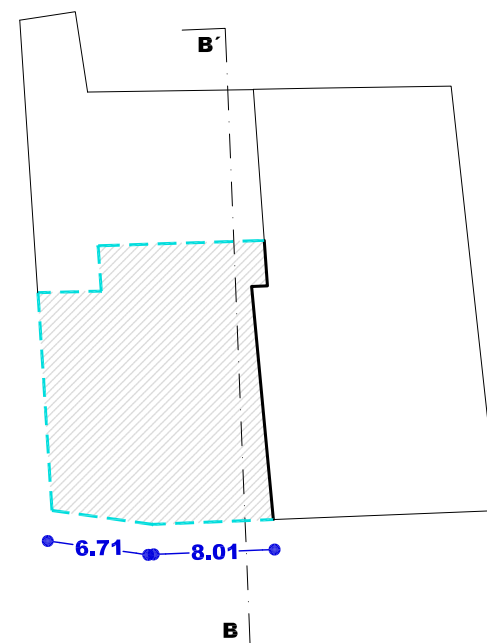
SOTOAK
SOTANOS



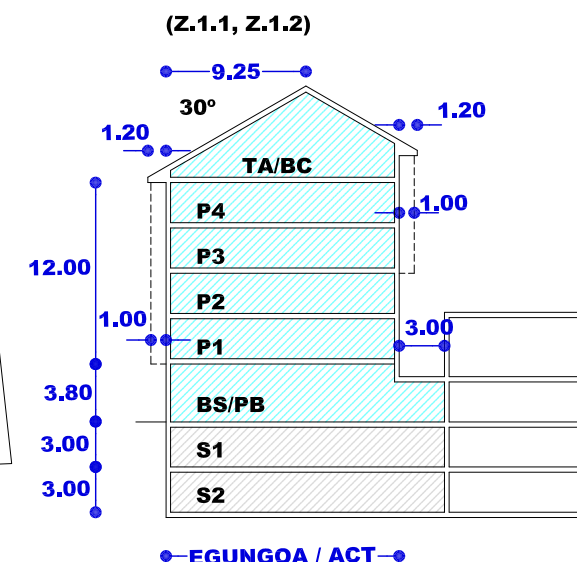
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.3)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



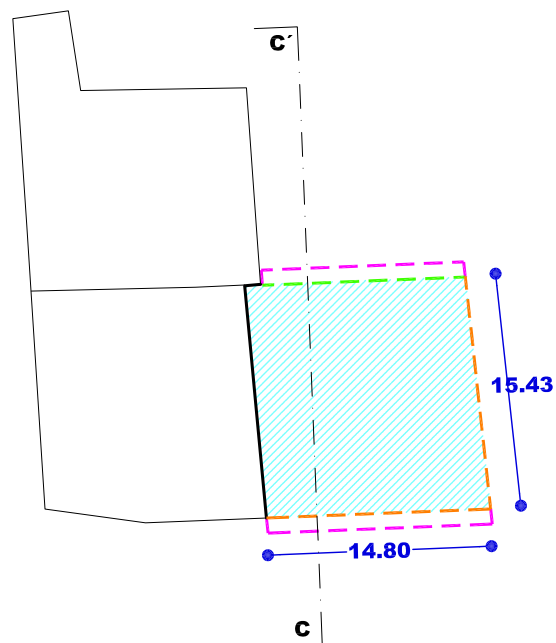
SOTOAK
SOTANOS



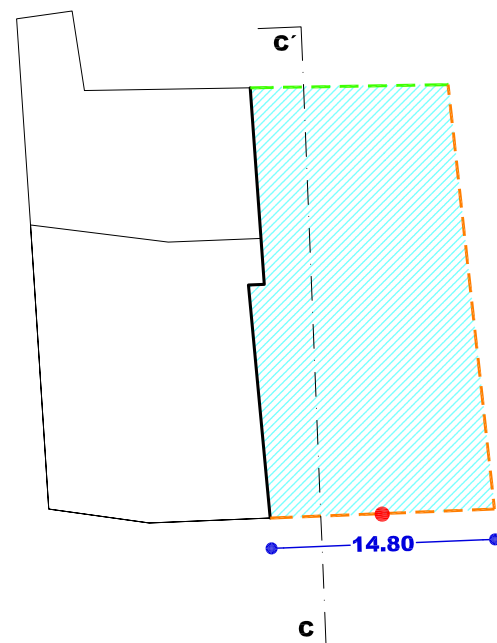
EGUNGOA / ACT

SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'
(Z.1.3)

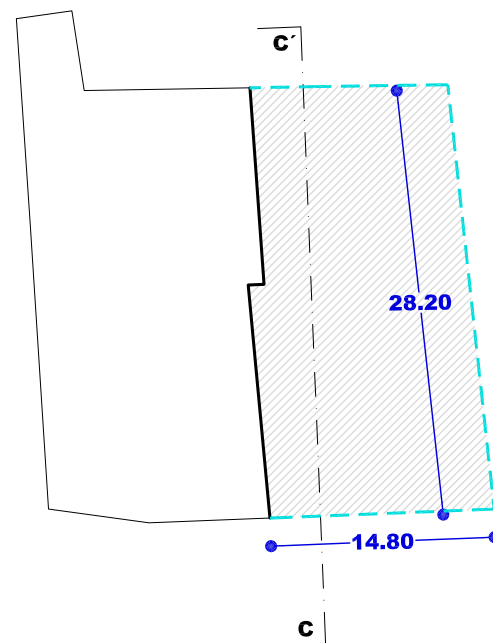
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
-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



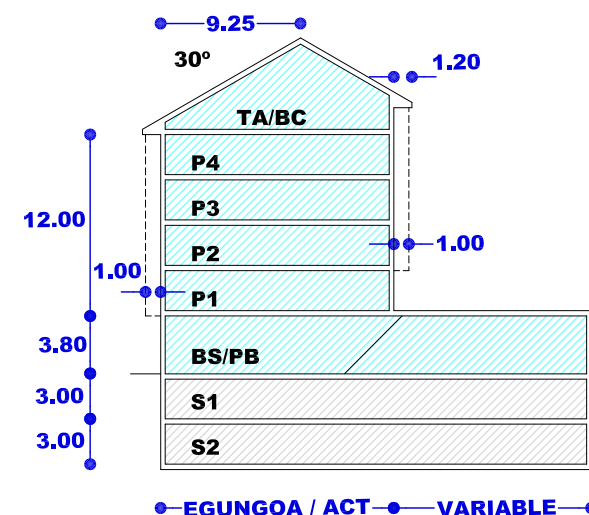
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.4)



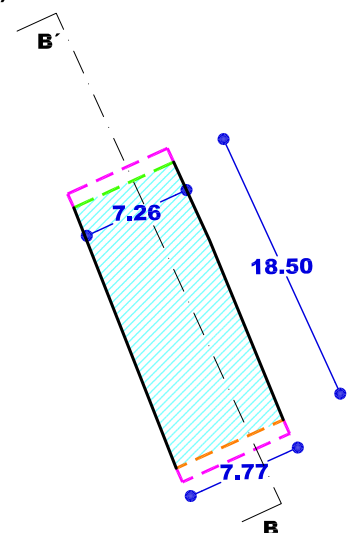
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



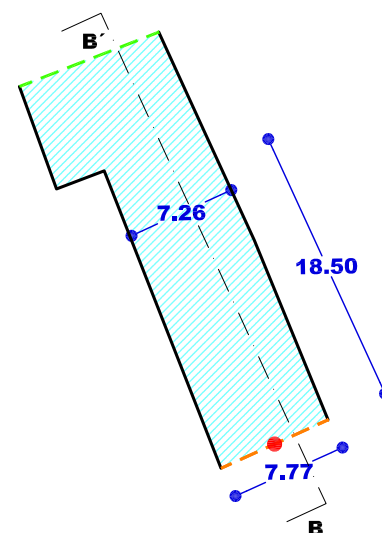
SOTOAK
SOTANOS



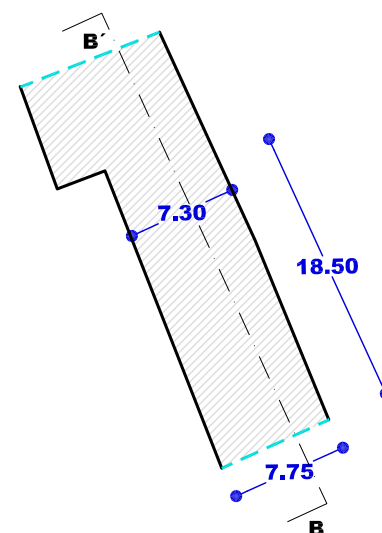
SEKZIO OROKORRA CC'
SECCION TIPO CC'
(Z.1.4)



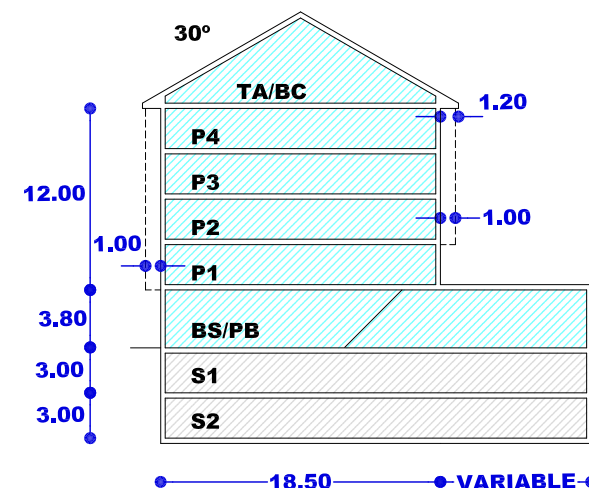
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.6)



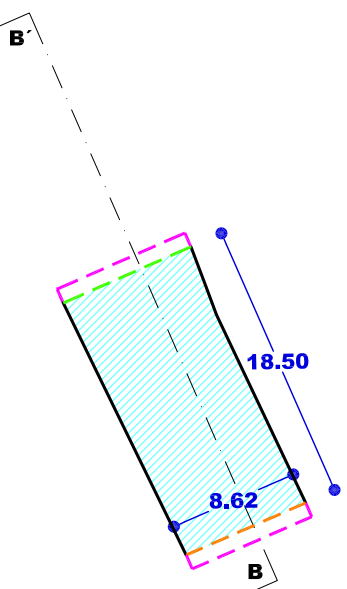
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



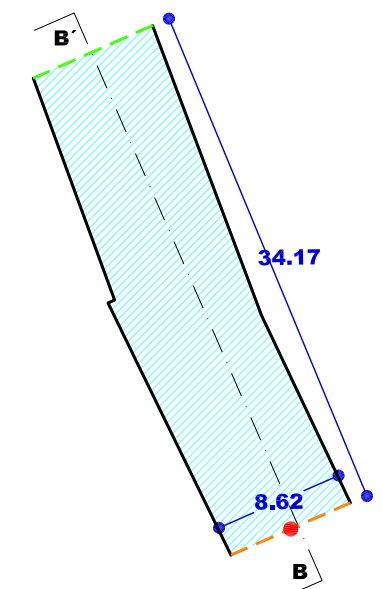
SOTOAK
SOTANOS



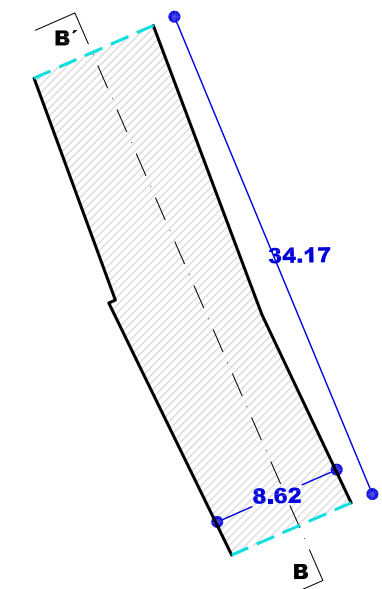
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'
(Z.1.6, Z.1.10)



SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.10)

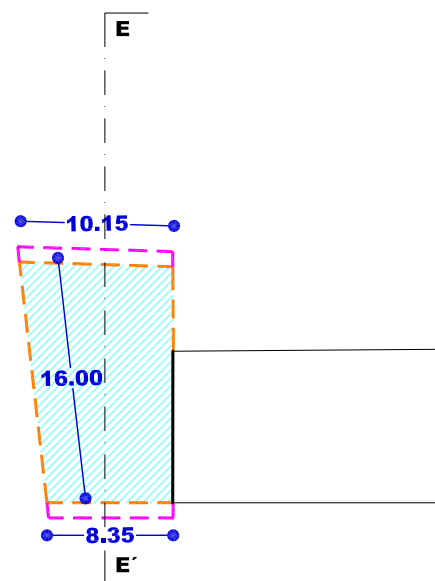


BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA

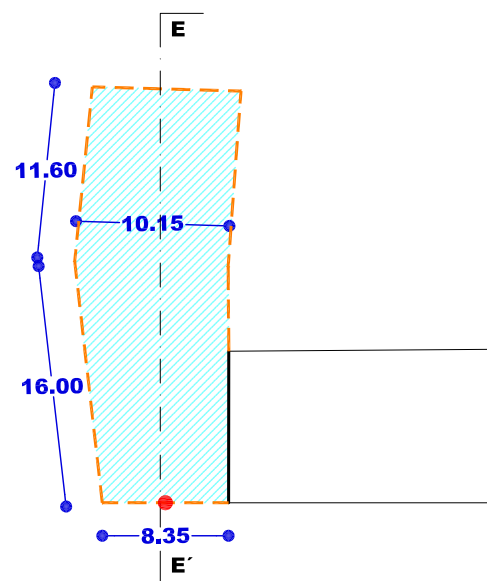


SOTOAK
SOTANOS

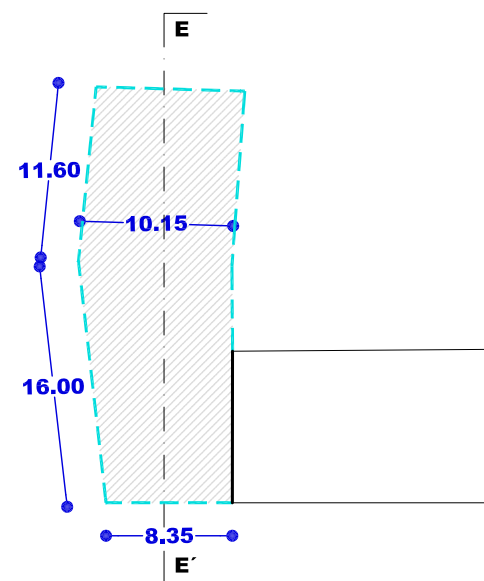
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehienezko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera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



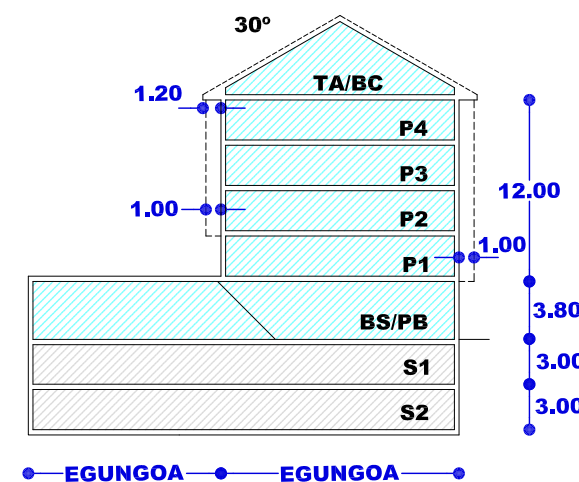
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.11)



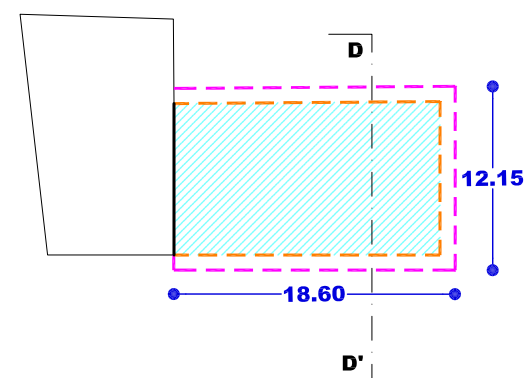
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



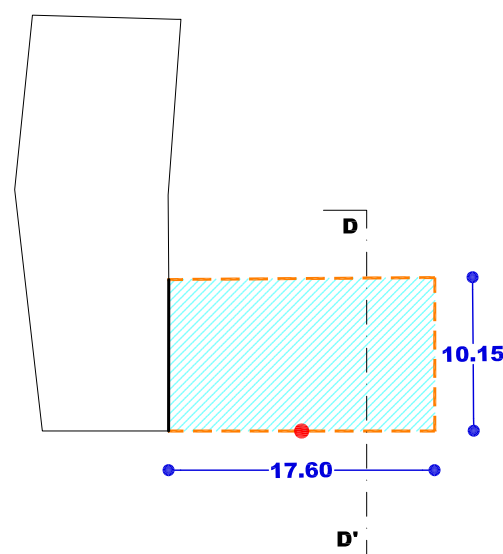
SOTOAK
SOTANOS



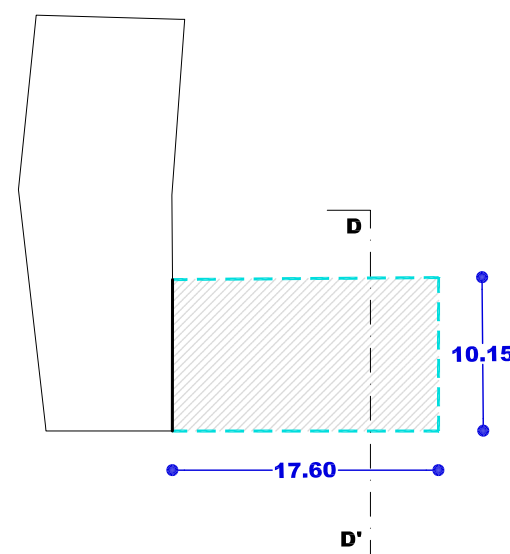
SEKZIO OROKORRA EE'
SECCION TIPO EE'
(Z.1.11)



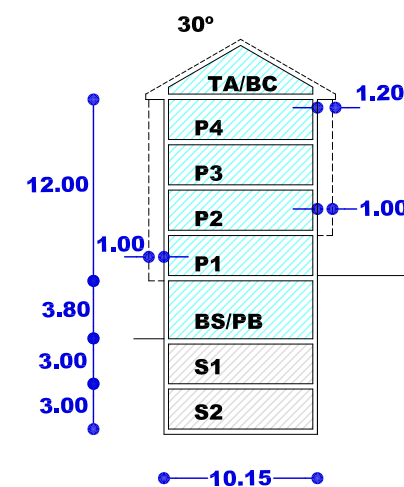
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.12)



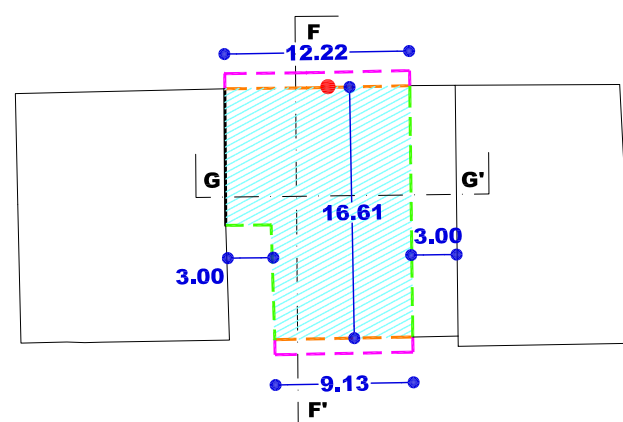
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



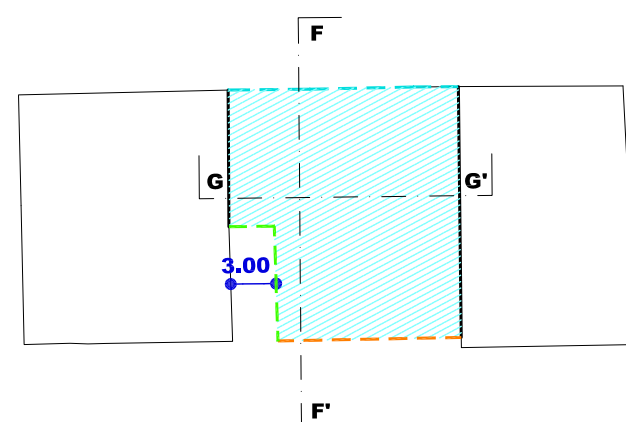
SOTOAK
SOTANOS



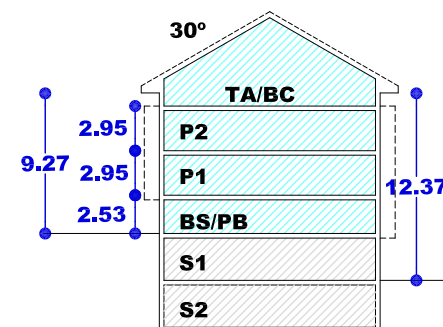
SEKZIO OROKORRA DD'
SECCION TIPO DD'
(Z.1.12)



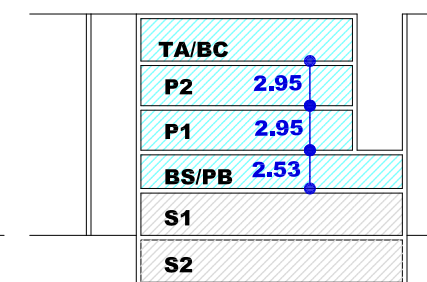
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.1.18)



BEHE SOLAIRUA eta SOTOA (S1, S2)
PLANTA BAJA y SOTANO (S1, S2)

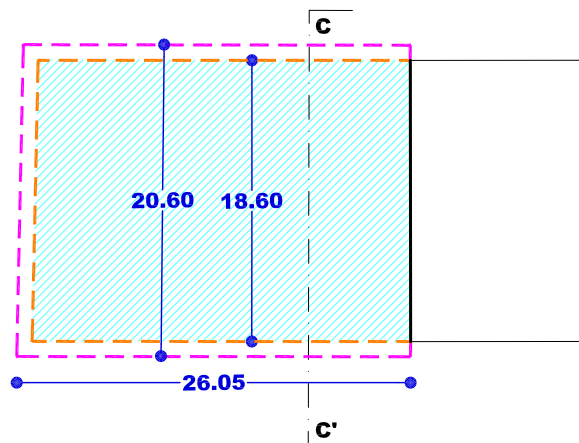


SEKZIO OROKORRA FF'
SECCION TIPO FF'
(Z.1.18)

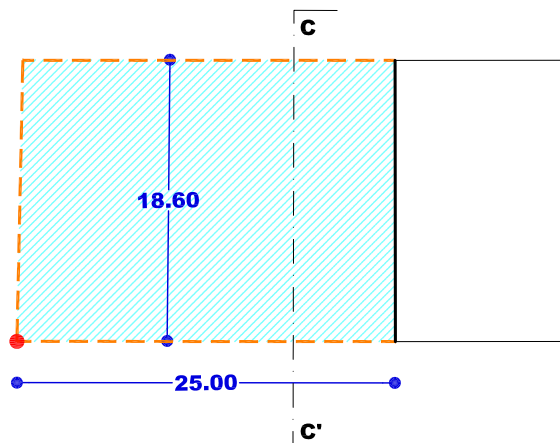


SEKZIO OROKORRA GG'
SECCION TIPO GG'
(Z.1.18)

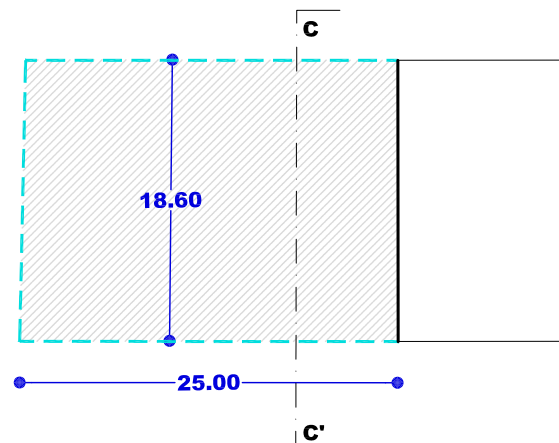
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehienezko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera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



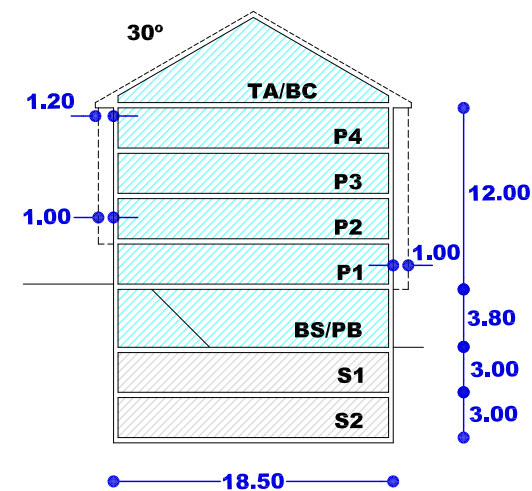
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.13)



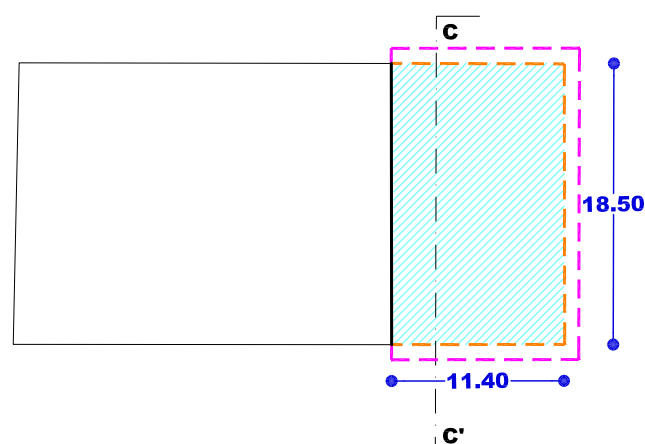
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



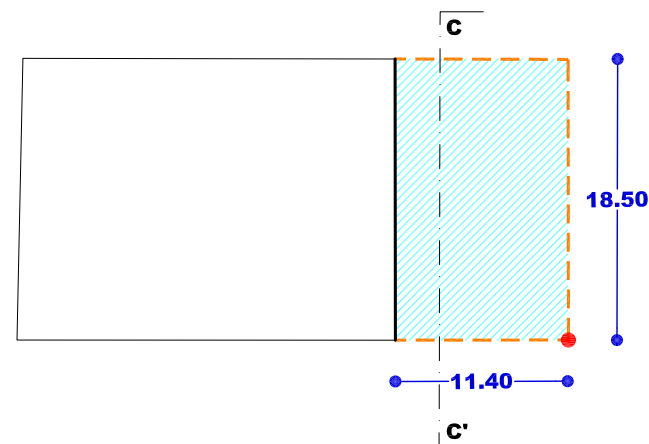
SOTOAK
SOTANOS



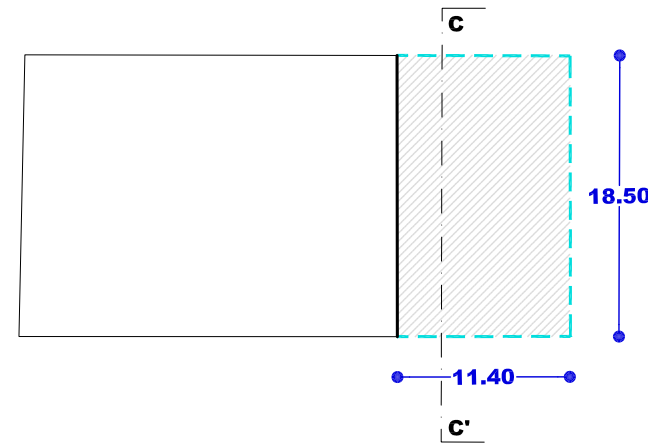
SEKZIO OROKORRA CC'
SECCION TIPO CC'
(Z.1.13, Z.1.14)



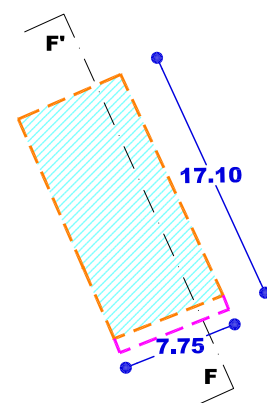
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.14)



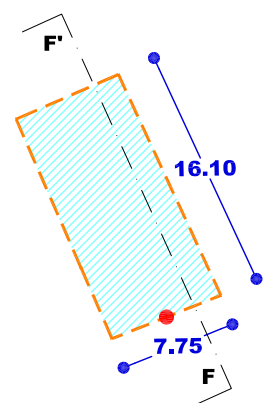
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



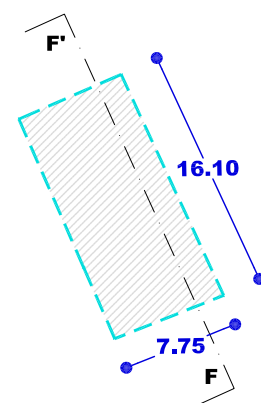
SOTOAK
SOTANOS



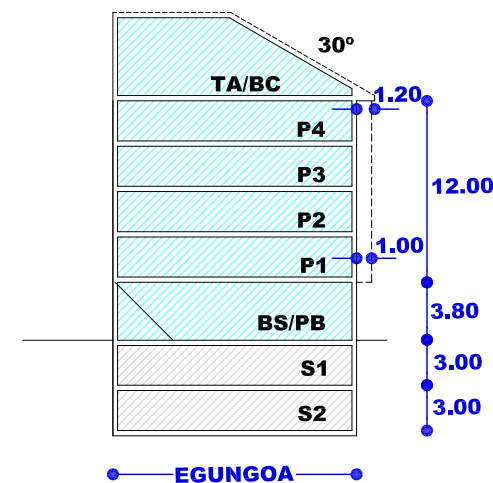
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.16)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA

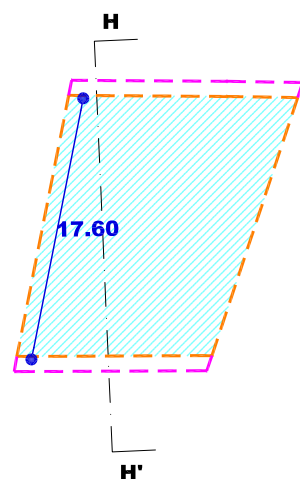


SOTOAK
SOTANOS

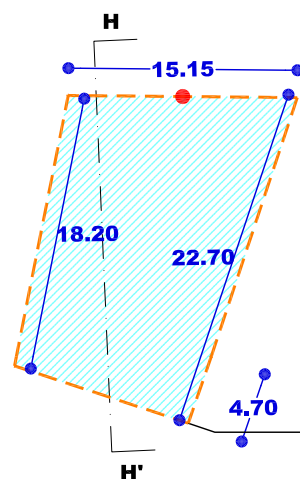


SEKZIO OROKORRA FF'
SECCION TIPO FF'
(Z.1.16)

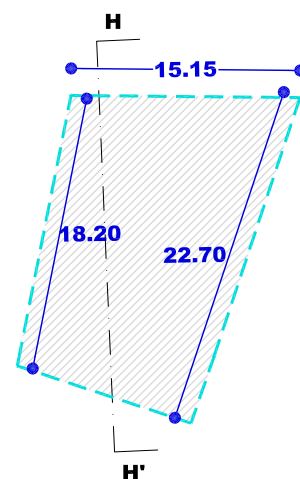
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
-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



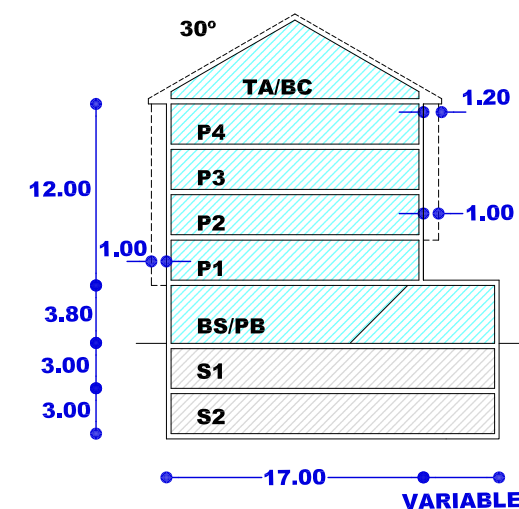
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.19)



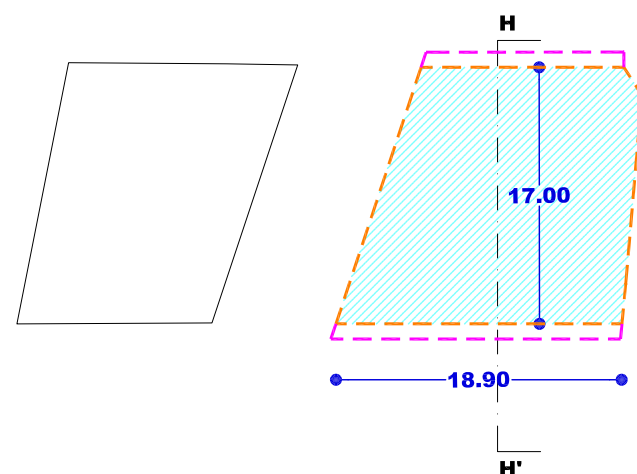
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



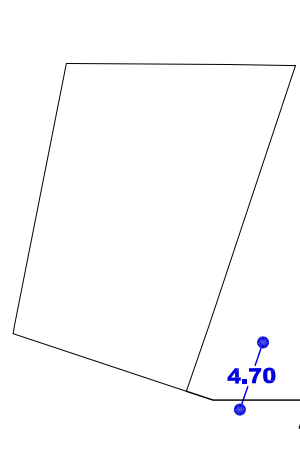
SOTOAK
SOTANOS



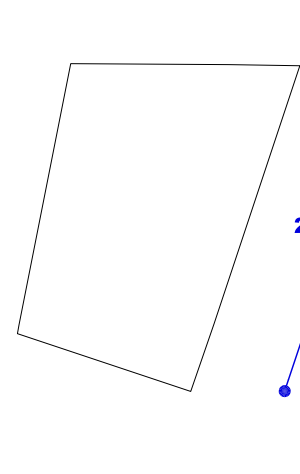
SEKZIO OROKORRA HH'
SECCION TIPO HH'
(Z.1.19)



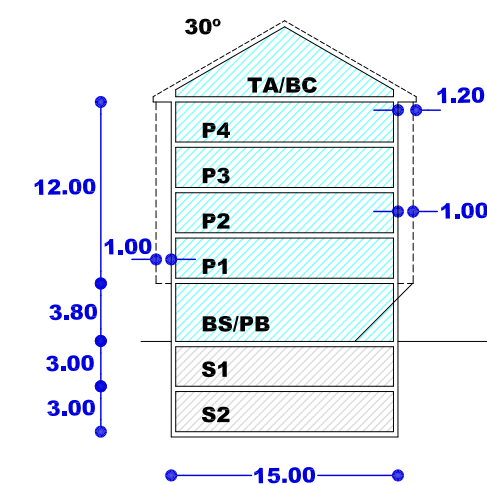
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.1.20)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



SOTOAK
SOTANOS



SEKZIO OROKORRA II'
SECCION TIPO II'
(A.1.1)

Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria

Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante

Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante

Partzelaren muga Límite de parcela

Gehieneko hegala Vuelo máximo

Mehelina Medianera

Sestragaineko eraikigarria Edificable sobrerasante

Sestrazpiko eraikigarria Edificable bajo rasante

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



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A1 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 5e **Hoja Gráfica**

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 **ESCALA**

SABAI

EREMUAREN IZENA: A2. ZALDIZURRETA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A2. ZALDIZURRETA
Azalera guztira: 39.816 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A2 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Hala ere, Zumadiko eremu (A33) mugakidean, 2007ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako ekonomia-jardueretarako lurzorua sartzeagatik eta bide-sistema orokorraren zati bat (biribilgunea) Trenbidearen Zabalgunea eremuan (A13) txertatzeagatik bere mugapenean doikuntza handia jasan duen eremua da.	Superficie total: 39.816 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A2 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Sin embargo sufre un profundo ajuste en su delimitación debido a la inclusión del suelo para actividades económicas, previsto en las NN.SS de 2007, en el área colindante de Zumadi (A33) y considerar una parte del sistema general viario (glorieta) en el ámbito de Trenbidearen Zabalgunea (A13).

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Beasain-Ordizia trenbidearen trazadura laburtzen eta aldameneko A13 arean burdinbi-dearen trazadura aldatzeko helburuak lortzen laguntzea. - Lehendik dauden bizitegi-eraikinak eustea. - Gaur egungo urbanizazioa hobetzea. - Zaldizurreta kaleko 4 eta 6 eraikina, mugakideak diren eremuen bizitegierako guneetan txertatzea eta eraikinaren ibilgailu-sarbidearen hobetzea. - Zuzkidura publikoak hobetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: N-1 errepidearen trazadura aldatzeak Ugartemendiko hegaleko baso misto atlantikoaren masaren gaineko eragina minimizatu beharko du, eta haren baldintza geoteknikoak sakon aztertu beharko dira, autobideko ezpona berriak Ugartemendiko eremuaren egonkortasunean eraginik izan ez dezan. A2 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko beste ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-2) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketek ekiten eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Contribuir al acortamiento del trazado ferroviario Beasain-Ordizia y a los objetivos de modificación del trazado ferroviario en el área A13 colindante. - Consolidación de la edificación residencial existente. - Mejora de la urbanización actual. - Integración del edificio de Zaldizurreta kalea, 4 y 6 en el conjunto de las zonas residenciales de las áreas limítrofes, mejorando el acceso rodado al edificio. - Mejora de las dotaciones públicas. 2. Criterios medioambientales a considerar: La modificación del trazado de la N-1 deberá minimizar la afección sobre la masa de bosque mixto atlántico de ladera de Ugartemendi y estudiar en profundidad las condiciones geotécnicas de la misma con objeto de que el nuevo talud de la autopista no afecte a la estabilidad del ámbito de Ugartemendi. No se observan en el Área A2 otros factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-2) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Helburuak:

- Trenbidearen eta N-I errepidearen trazadura aldatzea eremutik igarotzean.
- Ambulatorioaren lehengo partzelaren lurretan zuzkidurazko bizitegirako eraikinaren zuzkidura.
- Mugakidea den A8 –Urbietan- arearekin bide-lotura.

3. Objetivos:

- Modificación de los trazados de la N-I y del ferrocarril a su paso por el área.
- Dotación de un edificio para equipamiento destinado a alojamientos dotacionales en terrenos de la antigua parcela del ambulatorio.
- Unión viaria con el área A8 –Urbietan- colindante.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

(3B) Bizitegirako gunea
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-
Komunikaziorako burdinsarearen -SO-
Ibai ibilguak (SO)
Ekipamendu kolektiboa (SO)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu-en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 17.331 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

9.853 m² Zona residencial (R3)
13.528 m² Sistema General de comunicación viaria
8.962 m² SG de comunicación ferroviaria
4.674 m² Cauces fluviales (SG)
2.799 m² Equipamiento colectivo (SG)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 17.331 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	15.026	1.515	790	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	15.026	1.515	790	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 2.979 m²(s)

Bajo rasante*: 2.979 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	0	1.939	997		43	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	1.939	997	0	43	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.

Arean, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak baino ez dira proposatzen.

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.2.2. eta E.J.2.3. jarduketan urbanizazioa Beasain eta Ordizia arteko trenbide-trazadura aldatzeko izapidetaren emaitzaren baldintzapean dago. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea proiektu horretan sartzen da.

Urbanizazio-proiektuak:

- Bidezubien beheko espazioa, emakidako erabilera publiko eta pribatuarentzako erabiltzeko aurreikusiko dute.
- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko dituzte.

E.J.2.1. jarduketak, A2 eta A8 eremuak lotzeko bide bat egitea eta Zaldizurretako 4 eta 6 eraikinerako ibilgailuen sarbidea berriz urbanizatzea aurreikusiko ditu.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketak isolatuak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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.

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de las actuaciones E.J.2.2. y E.J.2.3. están condicionadas al resultado de la tramitación proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.

Los proyectos de urbanización:

- Contemplarán la utilización del espacio inferior de los viaductos para usos públicos y privados en concesión.
- Adoptarán medidas para la disminución del ruido de las infraestructuras.

La actuación E.J.2.1. contemplará la ejecución de un vial para unión de las áreas A2 y A8 y la reurbanización del acceso rodado al edificio de Zaldizurreta, 4 y 6.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

E.J.2.1. Zuzkidurazko bizitegiak.

E.J.2.2. Trenbidearen trazaduraren aldaketa.

E.J.2.3. N-Iren trazaduraren aldaketa.

Azalera: 28.275 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 11.541 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatze xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

E.J.2.1. Alojamientos dotacionales.

E.J.2.2. Modificación trazado ferroviario.

E.J.2.3. Modificación trazado de la N-I.

Superficie: 28.275 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 11.541 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –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 kolektiboak E9 (SO)	781	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	Equipamientos colectivos E9 (SG)
E9 Ekipamendu kolektiboen partzela	1.107	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo E9
Tokiko espazio libreak	1.226	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	4.674	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Trenbide-Sarea (SO)	8.962	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red ferroviaria (SG)
Bide-Sarea (SO)	12.735	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	1.247	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	81	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	4.449	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	4.554	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Guztira	39.816	Total		

E9 ekipamendua ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago.

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

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

El equipamiento E9 queda adscrito al sistema general (SG) de equipamientos colectivos.

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 1B, 2B eta 3B Resto consolidado R1, R2 y R3	2.305	15.026	17.331	2.979	20.310
Guztira/ Total	2.305	15.026	17.331	2.979	20.310

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonek eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga guztira 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 siguientes límites totales:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E9 Zuzkidurazko bizitegiak					
E9 Alojamientos dotacionales	780	3.400	4.180	2.214	6.394

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

E.J.2.1. jarduketa:

Lerrokadurak: 2, eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: 2 eta 3 orri grafikoetan adierazitakoak.

Gehieneko profila: 2PS+PB+IV

Hegal horizontalerainoko altuera: 15,80 m.

Hegalkinak: 5 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 47-79 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

E.J.2.1. jarduketa:

Sestra azpian:

Ibilgailuen eta bizikleten aparkalekuak, eta zuzkiduraren erabilera lagungarriak.

Behe-solairuak hartzen ez duen azaleraren sestra azpiko estalkiak erabilera publikoa izango du oinezkoentzako eremu gisa.

Behe solairua:

Zuzkidura-bizitokiak, haien araudiaren arabera, bizikletentzako aparkalekuak eta zuzkiduraren gainerako erabilera lagungarriak.

Goiko solairuak:

Zuzkidura-bizitokiak, beren araudiaren eta zuzkiduraren erabilera osagarrien arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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 la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

Actuación E.J.2.1.:

Alineaciones: Las resultantes de las hojas gráficas 2, y 5.

Rasantes: Las señaladas las hojas gráficas 2 y 3.

Perfil máximo: 2PS+PB+IV.

Altura al alero horizontal: 15,80 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 5 y a los art. 47 a 49 de la normativa urbanística general.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación E.J.2.1.:

Bajo rasante.

Aparcamiento de vehículos, bicicletas y usos auxiliares de la dotación.

La cubierta de la superficie bajorrasante, no ocupada por la planta baja, mantendrá un uso público como área peatonal.

Planta Baja:

Alojamientos dotacionales de acuerdo a su reglamentación, aparcamiento de bicicletas y demás usos auxiliares de la dotación.

Plantas altas:

Alojamientos dotacionales de acuerdo a su reglamentación y usos auxiliares de la dotación.

Resto del Área:

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

Coefficientes de ponderación de usos:

Sin perjuicio de su posterior 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.



Erabilera	Haztapan koefizientea	Coeficiente de ponderación	Uso
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00	Vivienda de protección social (VPS)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Aparkaleku eta eranskinak BSEtan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	0,94	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60	Terciario, Comercial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71	Equipamiento colectivo privado	

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

E.J.2.1. Zuzkidurazko bizitegiak. Alojamientos dotacionales.	5.920
E.J.2.2. Trenbidearen trazaduraren aldaketa. Modificación del trazado ferroviario.	8.962
E.J.2.3. N-I errepidearen trazaduraren aldaketa. Modificación del trazado de la N-I.	13.393

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

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduerak planteatzen dira.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

- Aldez aurretik, Beasain eta Ordizia arteko trenbidea aldatzeko proiektua onartu beharko da. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea, kontuan hartuko da proiektu horretan.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

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

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 4 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de ejecución de dotaciones públicas.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

- Deberá aprobarse previamente un proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

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

E.J.2.1.

Zuzenean jardutea proposatzen da, hargatik eragotzi gabe xehetasunezko azterlan bat izapidetzea, sestrak eta lerrokadurak partzelaren iparraldean dagoen bidearekiko doitzeko, Udalak egokitzat jotzen badu.

Eraikuntza-proiektuaz gain, ingurua berrurbanizatzeko obra-proiektu bat idaztea eta A8 alderdiarekin – Urbietan – Lotzeko bidea irekitzea, beharrezkoa izango da

Urbanizatu beharreko azalera: 5.140 m² sestra azpiko gainazalaren estalkiaren tratamendua bane.

E.J.2.2. eta E.J.2.3.

Beasain eta Ordizia arteko trenbide-trazadura aldatzeko proiektuaren arabera jarduketa, A2, A6, A7, A8 eta A13 eremuetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea bane hartzen duena.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ingurumen-azterketa estrategikoaren 6.5 atalean aipatzen diren neurri zuzentzaileak eta babesleak aplikatuko dira, N-1 errepidea Ugartemendiko mendi-hegaleko baso mistoaren gainean desbideratzeak ingurumenean dituen ondorioak minimizatzeko eta zuzentzeko.

N-1 errepidearen desbideratzearen ondoriozko lur-erazketako ezpondaren paisaia-integrazioari ekiteko orduan, eta geoteknikoki egonkortu ondoren, bioingeniaritzako edo ekoteknologiako teknikak erabiliko dira, higadura-prozesuak minimizatzeko eta ezponda paisaian integratzeko. Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-2 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

E.J.2.1.

Se propone la actuación directa sin perjuicio de la tramitación de un estudio de detalle para ajustar las rasantes y alineaciones con el viario situado al norte de la parcela, en el caso de que el Ayuntamiento lo estime procedente.

Además del proyecto de construcción será necesario redactar un proyecto de obras de reurbanización del entorno y la apertura del vial de unión con el área A8 –Urbietan–

Superficie a urbanizar: 5.140 m² incluido el tratamiento de la cubierta de la superficie bajo rasante.

E.J.2.2. y E.J.2.3.

Actuación de acuerdo al proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.

Resto del Área:

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

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

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Serán de aplicación las medidas correctoras y protectoras enunciadas en el apartado 6.5 del Estudio Ambiental Estratégico para la minimización y corrección de los efectos ambientales del desvío de la N-1 sobre el bosque mixto de la ladera de Ugartemendi.

A la hora de abordar integración paisajística del talud de desmonte derivado del desvío de la N-1, y una vez estabilizado geotécnicamente, se emplearán para ello técnicas de bioingeniería o ecotecnología que minimicen los procesos erosivos así como integren paisajísticamente el talud. Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-2.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{177}{0.99} = 179,64 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{15.026}{9.853} = 1,53 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

Bizitegirako guneeetan kokatzen diren
etxebizitzen batez besteko neurria honako
hau da:

4. Tamaño medio de las viviendas.

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

Bloke linealeko tipología (3B)

Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	15.026	177	84,89

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos de rehabilitación que se redacten. A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

56 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 56}{15.026} = 0,09 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 24 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

$$0,45 \text{ plaza/etxebizitzako.}$$

Zuzkidurazko bizitokiatarako E.J.2.1. jarduketak, erregelamendu bidez eska dakioken ibilgailuentzako aparkaleku-zuzkiduraz gain, gutxienez 25 aparkaleku-plaza izan beharko ditu, eremuan hautemandako defizita arintzeko, eta sotoko hirugarren solairu bat eduki ahal izango da.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 24 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

$$0,45 \text{ plazas/vivienda.}$$

La actuación E.J.2.1. destinada a alojamientos dotacionales, además de la dotación de aparcamiento para vehículos que reglamentariamente le sea exigible, deberá de disponer de un mínimo de 25 plazas de aparcamiento destinada a paliar el déficit detectado en el área, pudiendo disponerse de una tercera planta de sótano.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloiaren azalera izan ezik, 3.311 m²koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

$$\frac{3.311}{9.853} = 33,60\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 615 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

Eta 1.107 m² lurzorua dago arean jabari publikoko lurpearen gainean.

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

$$\frac{25 \times (1.107 + 615)}{17.331} = 2,48 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 3.311 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 615 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

Y se dispone de 1.107 m² de suelo sobre subsuelo de dominio público.

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

Beasaingo Hiria Antolatzeke Plan Orokorra (HAPO)
Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

Hasierako onespenerako agiria.

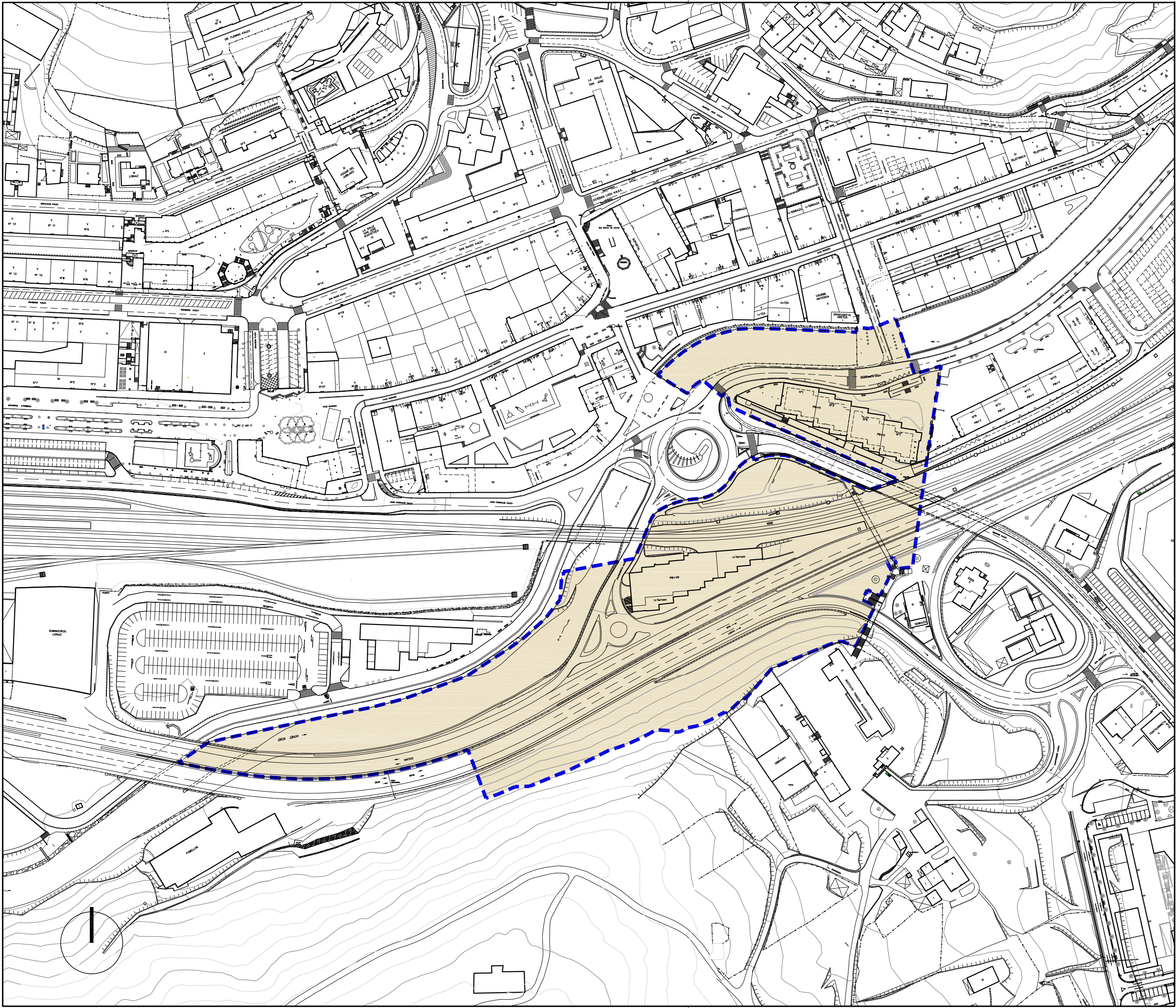
Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR



Beasaingo Udala



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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

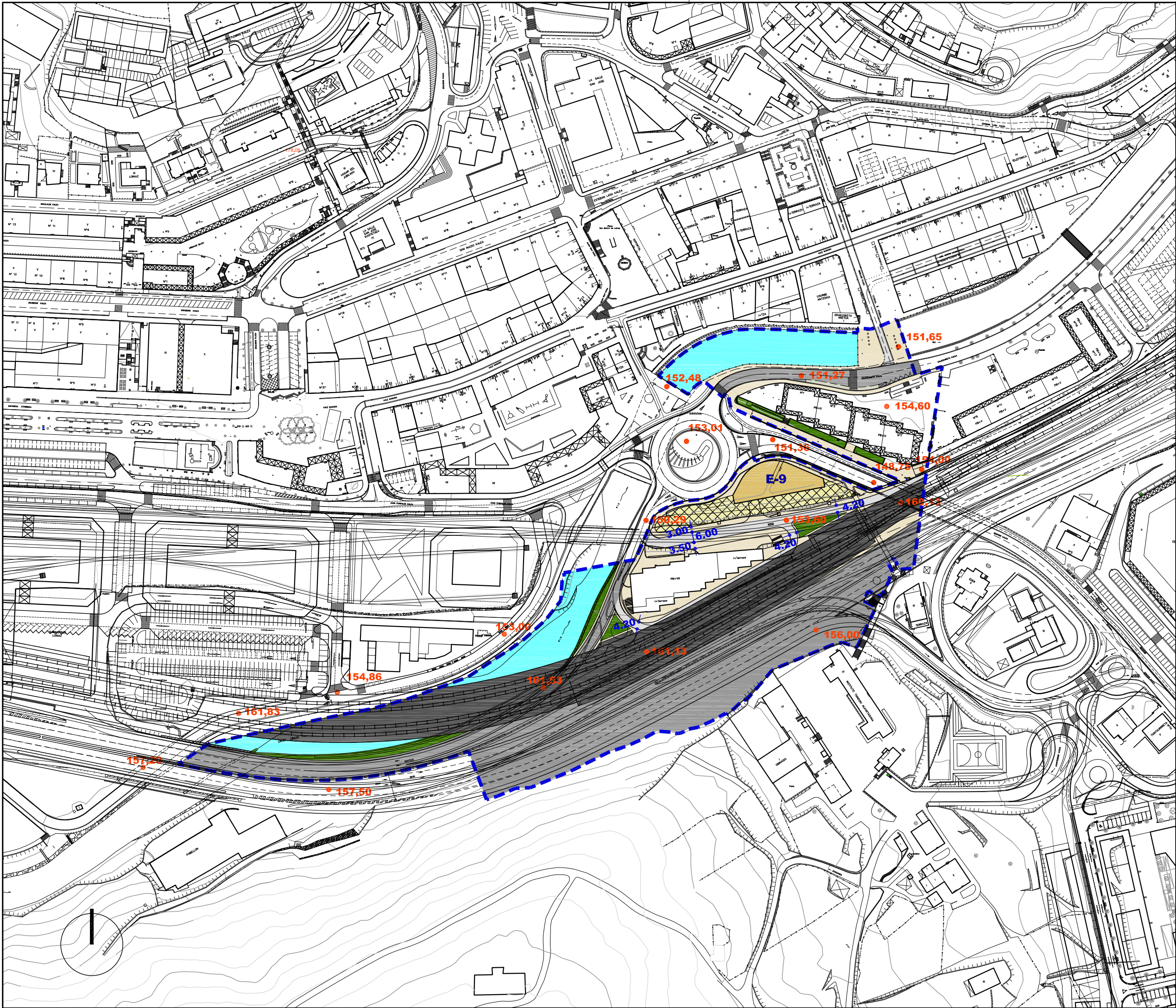
HIRIGINTZA AREA **A2** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA





Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-ibilguen Sistema Orokorra (IISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)		Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)		Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak		Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea		Red Vial Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak		Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparkalekuak		Aparcamientos
Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan		Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan		Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian		Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENEZKO LERROKADURA		ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	16.60	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	250.00	PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	
KIROLARAKO	E-1	DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2	CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERLIGIOSOA	E-3	RELIGIOSO
HEZKUNTZARAKO	E-4	EDUCATIVO
KULTURAKO	E-5	CULTURAL
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO	E-6	SANITARIO Y ASISTENCIAL
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK	E-7	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ZEHAZTU GABEKOAK	E-8	POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9	ALQUAJEMENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10	CEMENTERIO
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo
EREMUAREN MUGAKETA		DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

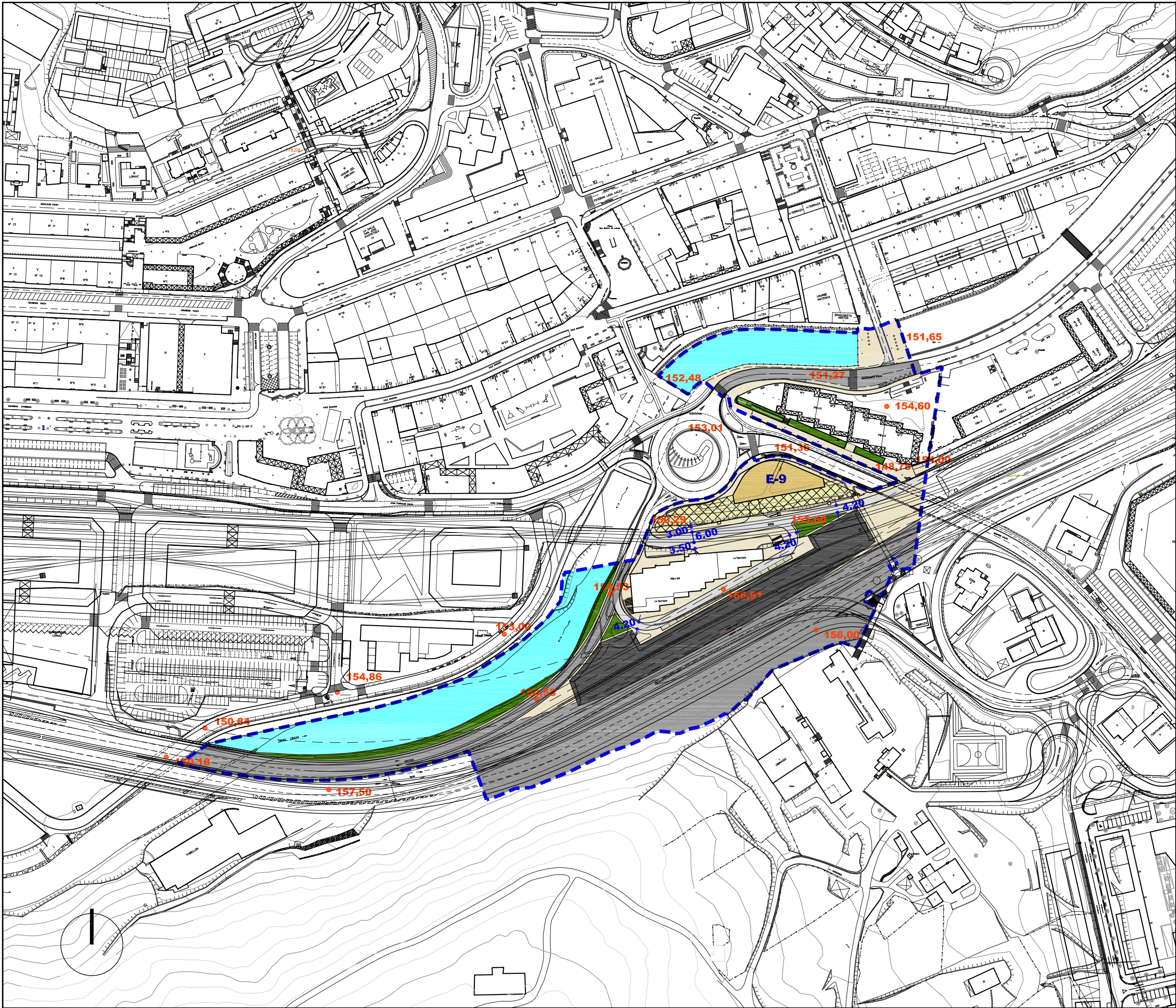
HIRIGINTZA AREA **A2** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **2a** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**





Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-ibilguen Sistema Orokorra (IISO)		Sistema General de Cauces Fluviáles (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)		Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)		Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak		Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea		Red Vial Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak		Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparkalekuak		Aparcamientos
Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan		Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan		Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian		Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENEZKO LERROKADURA		ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	16.60	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	250.00	PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK		EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
KIROLARAKO	E-1	DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBO	E-2	CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERLIGIOSO	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	ALQUAJEMENTOS 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 URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A2

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

2b

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

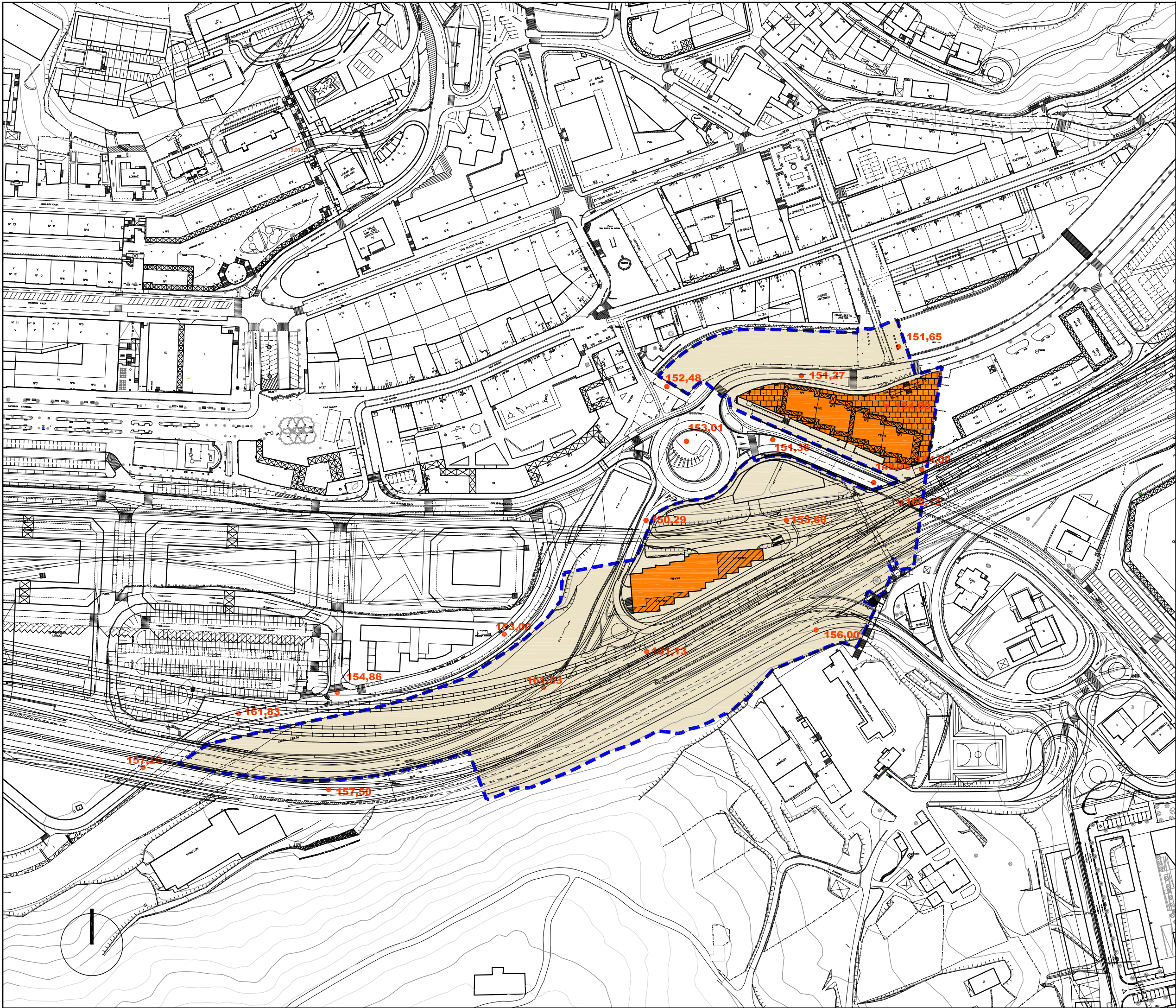
ESKALA

1/2000

ESCALA

SABAI

ARQUITECTOS



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

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

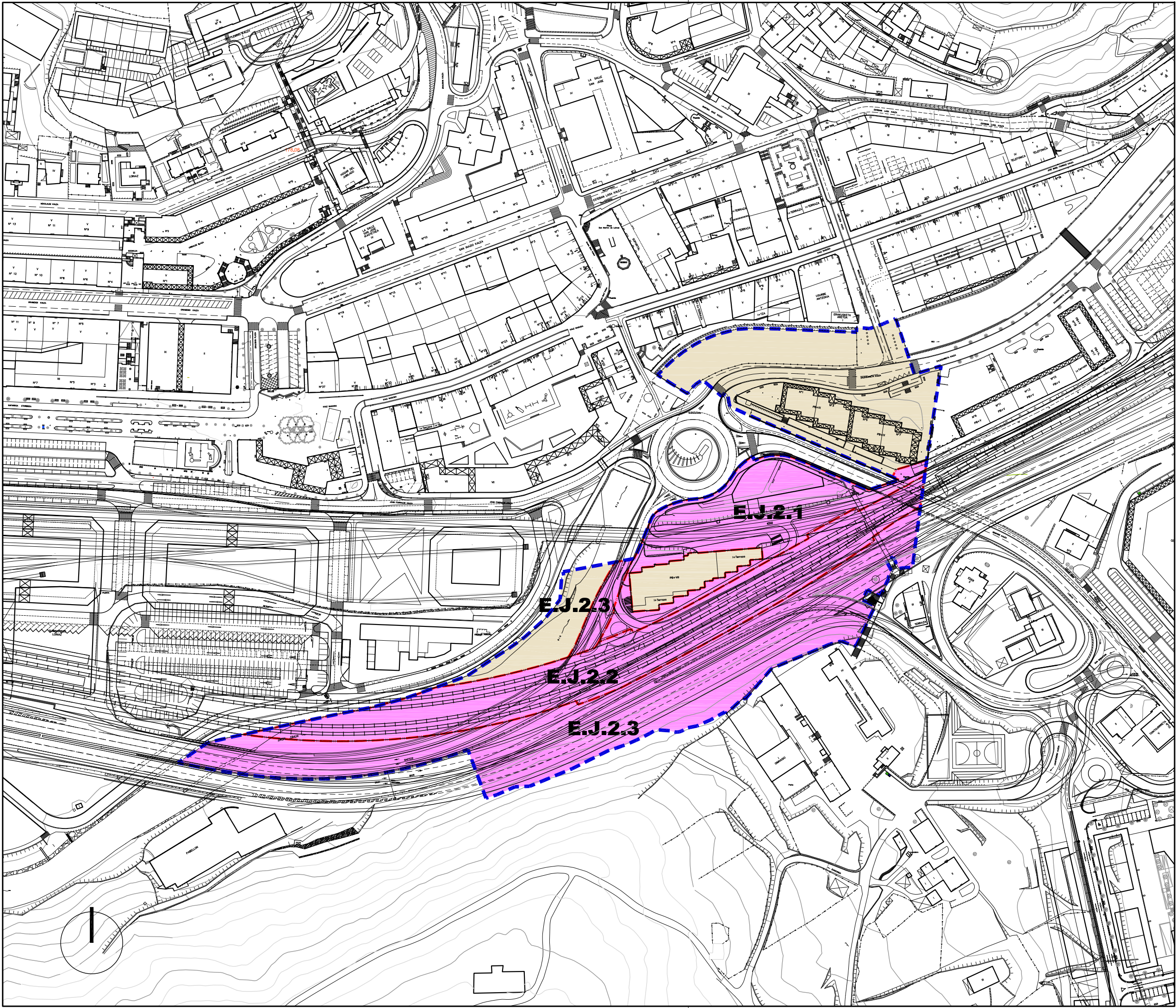
HIRIGINTZA AREA A2 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI



Jarduketa Isolatuak (A.1.1.)		Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratuak (J.1.1.1.)		Actuaciones Integradas (J.1.1.1.)
Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1)		Actuaciones de Dotación (Z.1.1)
Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1)		Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1)

Jarduketaren Izendapena	Z.1.8	Denominación de la Actuación
Jarduketaren Mugaketa		Límite de la Actuación
Finkatutako Hiri- Lurzoruaen 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 URBANÍSTICA PARTICULAR

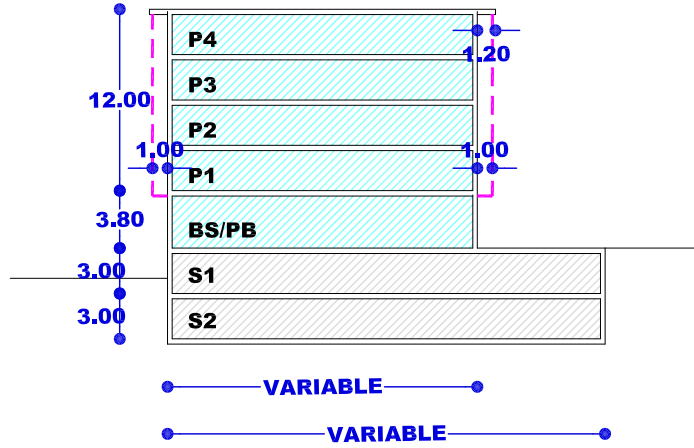
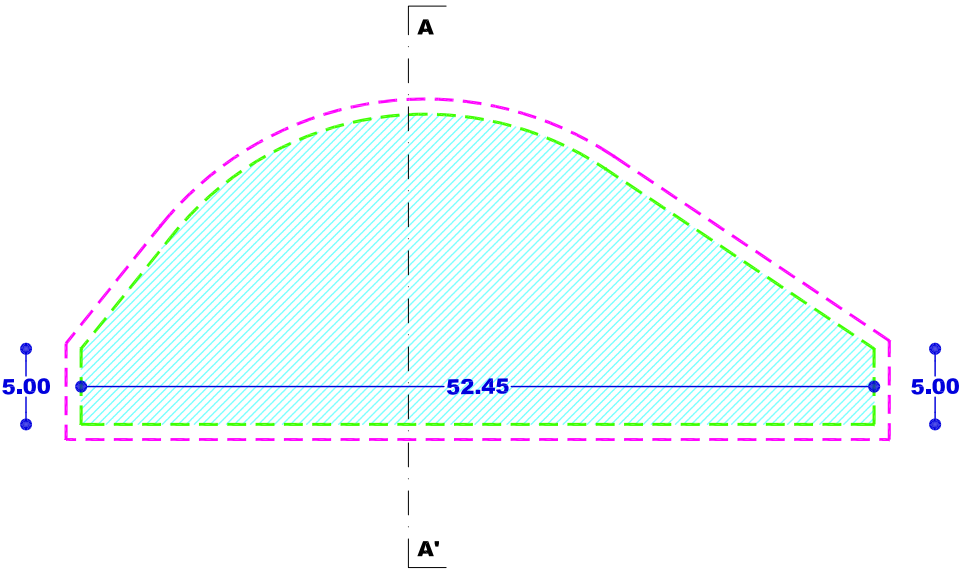
HIRIGINTZA AREA **A2** ÁREA URBANÍSTICA

Orrri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

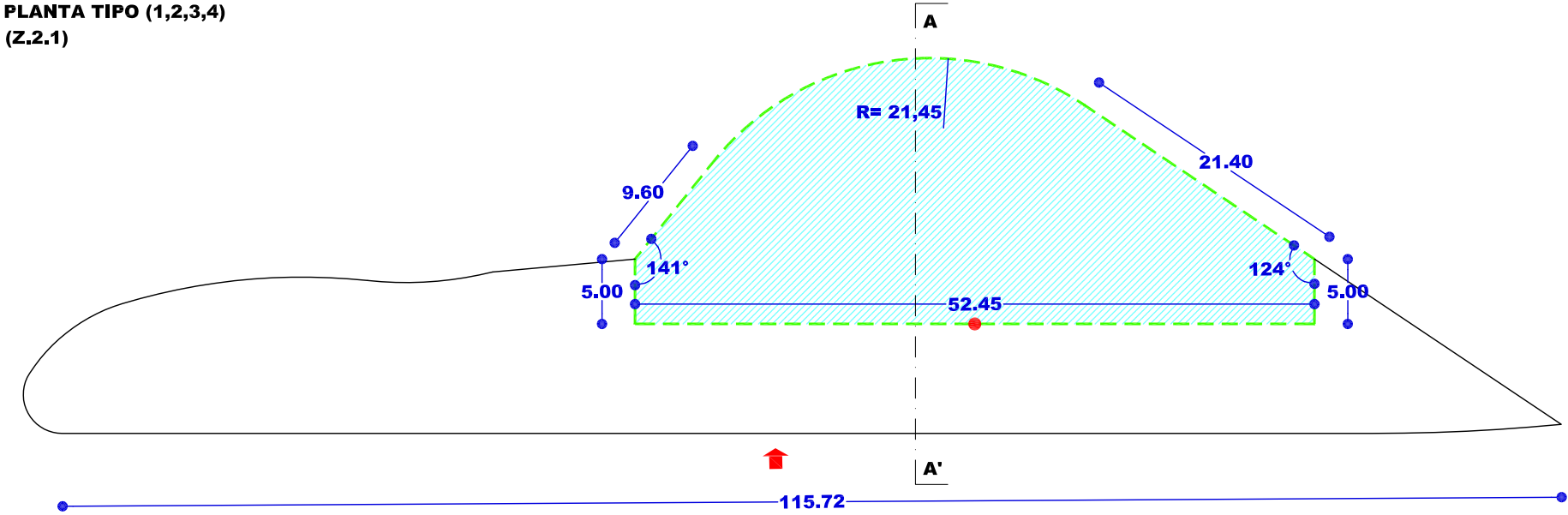
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/2000 ESCALA

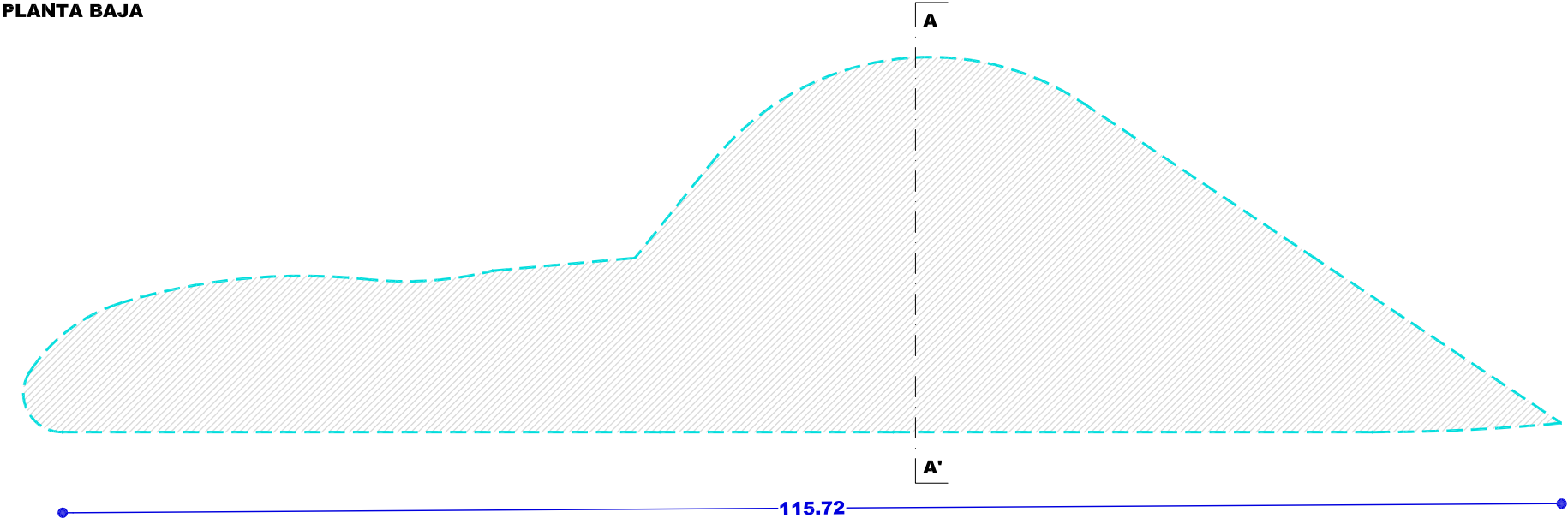
SABAI



SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.2.1)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



SOTOAK
SOTANOS

- 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: A3. IGARTEXE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A3. IGARTETXE
Azalera guztira: 25.577 m ²	Superficie total: 25.577 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: A3 H.A. oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo herriguneko iparraldean dagoen maldan kokaturiko eremu bat da, Jasokundeko Andra Mariaren Elizaren ondoan.	Correspondencia y descripción: El A.U. A3 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito en ladera, situado al norte del núcleo urbano de Beasain colindante con la Iglesia Nuestra Señora de la Asunción.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Esparru guztiko eraikinei finkatzea, antolamendutik kanpo izendatutakoak izan ezik. - Urbanizazioa eta iristagarritasuna hobetzea, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak egungo urbanizazioa hobetzeko bideratuak daudenez, A3 Areak ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Sagastiguti parkearen ertzeko baso mistoko zuhaitz-eraketari ahalik eta kalte gutxien eragingo zaio Bista Alai Kalearen hobekuntza egiterakoan. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-3) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan 3. Helburuak: - Bista Alai Kalearen berrurbanizazioa. - A4 mugakidea den eremuarekin oinezko lotura bat egitea eta Esteban Lasa kalearekin igogailu baten bidez. - Sagastiguti parkerako sarbideak hobetzea. - Goiko aldera iristeko, Karreratarren Kalea, bide-sarrera hobetzea. - Bista Alai Kaleko ezpareetan oinezko iristagarritasuna eta lurzati pribatuen aparkalekuen zuzkidura hobetzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de los edificios existentes en el conjunto del ámbito, salvo los declarados fuera de ordenación. - Mejorar la urbanización y la accesibilidad rodada y peatonal. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la mejora de la urbanización existente, no se observan en el Área A3 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se minimizará la afección a la formación arbolada de bosque mixto del borde del parque Sagastiguti en la ejecución de la mejora de Bista Alai Kalea. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-3) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Reurbanización de Bista Alai Kalea. - Conexión peatonal con el área A4 colindante y con Esteban Lasa kalea mediante un ascensor. - Mejorar los accesos al parque de Sagastiguti. - Mejorar el acceso a la parte alta, Karreratarren Kalea. - Mejorar la accesibilidad peatonal y la dotación de aparcamientos en las parcelas privadas de los números impares de Bista Alai Kalea.

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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra:

(3B) Bizitegirako gunea 23.345 m² Zona residencial (R3)

Espazio libre (Sistema Orokorra –SO-) 2.232 m² Espacios libres (Sistema General –SG-)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lur saillekin, jarduketara isolatu bat osatzen du.

J.I.3.1 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), Hiria Antolatze Plan Berezi bat onartu beharko da. Plan Bereziak, E.J.3.1. jarduketaren eremua antolatuko du ere.

Hala ere, E.J.3.1 jarduketara zuzenean egin ahal izango da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

Garatzeko eta onartzeko Plan hau lau urteko epea ezartzen da HAPOaren behin betiko onespeneratik aurrera.

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 28.643 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

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

Deberá aprobarse un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de la actuación J.I.3.1 (Hoja gráfica 4). El Plan Especial ordenará también el ámbito de la actuación E.J.3.1.

Sin embargo, la actuación E.J.3.1. podrá ejecutarse directamente de acuerdo a la ordenación por menor establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

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

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 28.643 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sek.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	25.918	911	1.016	0	146	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	652	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	25.918	1.563	1.016	0	146	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 9.065 m²(s)

Bajo rasante*: 9.065 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sek.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	6.965	830	0	383	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	877	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	7.852	830	0	383	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 jarduketara isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte.

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
J.I.3.1	Gauzatutakoa ordezeko.	0	235			Materializada a sust.
Bista Alai	Proposatutako berria	0	1.539			Nueva propuesta
Ezpareak	Jardueran antolatutakoa	0	1.774			Ordenado en actuación

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.3.1 jarduketaren urbanizazioak, Esteban Lasa kalea Bista Alai kalearekin lotzeko igogailu bat gauzatzea aurreikusi beharko du.

Karreratarren kaleko etxebizitzetarako iragarritasuna konpontzeko eta Bista Alai kalearen plataforma zabaltzeko espaziorreserba nahikoak aurreikusi beharko ditu ere.

J.I.3.1 eta E.J.3.1 jarduketarako Urbanizazio-proiektu bateratua idatzi beharko da, eta honako hau aurreikusiko du:

- Bista Alai eta Karreratarren kaleen berrurbanizazioa.
- A4 eremuarekin oinezko lotura bat, Sagastiguti parkearen zehar.
- Esteban Lasa kalearekin lotzeko igogailu bat.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira, edo bizitegirako ez diren jarduketak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de la actuación E.J.3.1 deberá prever la ejecución de un ascensor para la unión de Esteban Lasa kalea con Bista Alai kalea.

Deberá prever, asimismo, reservas de espacio suficientes para resolver la accesibilidad a las viviendas de Karreratarren kalea y para la ampliación de la plataforma de Bista Alai kalea.

Se redactará un proyecto de urbanización conjunto para las actuaciones J.I.3.1 y E.J.3.1, que contemplará:

- La reurbanización de Bista Alai y Karreratarren kaleak.
- La unión peatonal con el área A4 a través del parque de Sagastiguti.
- Un ascensor de unión con Esteban Lasa kalea.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida o de actuaciones cuyo uso no es el residencial.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

E.J.3.1. Bista Alai - Sagastiguti.

J.I.3.1 Bista Alaiko ezpareak.

Azalera: 5.279 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 20.298 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

E.J.3.1. Bista Alai - Sagastiguti.

J.I.3.1 Bista Alaiko ezpareak.

Superficie: 5.279 m²

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 20.298 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –parcelas privadas-. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Espazio libreak (SO)	2.076	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	1.586	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	2.639	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.086	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	5.112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Etxadi blokean bizitegirako (2B)	3.179	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque en manzana (R2)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	3.494	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	2.075	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	4.330	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	25.577	Total		

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
J.I.3.1	887	0	887	887	1.774
Kontsolidatutako guztira 2B, 3B, 4B					
Resto consolidado R2, R3, R4	7.585	20.171	27.756	8.178	35.924
Guztira/ Total	8.472	20.171	28.643	9.065	37.698

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzen parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

Proposatutako jarduketa integratuak:

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

Beti ere, jabemugetatik eta dauden eraikinetik 5garren orri grafikoan azaltzen diren distantziak gordeko dira.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

Actuaciones integradas propuestas:

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

Se respetarán en todo caso las separaciones a linderos y edificaciones colindantes señaladas en la hoja gráfica 5.

5garren orri grafikoan adierazten diren beste parametroak orientagarriak dira, gehieneko profila izan ezik. Honek ez du gaindituko:

Gehieneko profila: PS+PB.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

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

Erabileren haztapan koefizienteak:

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

Erabilera	Haztapan koefizienteak	Coeficiente de ponderación	Uso
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00	Vivienda de protección social (VPS)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 2B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R2	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R4	
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,73	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68	Terciario, Comercial	
Industrial	0,87	Industrial	
Industriaren lursail librea	0,09	Parcela libre industrial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60	Equipamiento colectivo privado	
Lurzoru libre pribatua	0,30	Suelo libre privado	

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

E.J.3.1 (Bista Alai - Sagastiguti)

Sistema Orokorren eta bide sarearen Tokiko Sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 3.848 m²

- Espazio libreen Sistema Orokorra: 2.232 m²
- Espazio libreen Tokiko Sistema: 223 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gunek eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 1.393 m²
- Bista Alai eta Karrantarren kaleak eta espazio libre mugakideak berriro urbanizatzeko, A4 eremuarekin oinezko lotura eta Esteban Lasa kalearekin goitibeherako lotura gauzatzea.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

El resto de los parámetros de la hoja gráfica 5 se considerarán orientativos, salvo el perfil máximo, que no podrá ser superior a:

Perfil máximo: PS+PB.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

3.848

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general de espacios libres y local de la red viaria.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

Superficie a urbanizar: 3.848 m²

- Sistema General de espacios libres: 2.232 m²
- Sistema Local de espacios libres: 223 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 1.393 m²
- Reurbanización de Bista Alai y Karrantarren kaleak, espacios libres colindantes, conexión peatonal con el Área A4 y conexión vertical con Esteban Lasa kalea.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.

- Egikaritze epea: 8 urte
- Ekimena: Publikoa

Honako jarduketak hau:

J.I.3.1 (Bista Alaiko ezpareak)

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 544 m²

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.
- Ekimena: Pribatua.

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-3 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie proposatutako bide berriaren ingurumen-ondorioak minimizatzeko eta zuzentzeko Ingurumen Azterlan Estrategikoaren 6.5 atalean adierazitako neurri zuzentzaileei eta babes-neurriei.

- Plazos de ejecución: 8 años
- Iniciativa: Pública

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

1.431

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Superficie a urbanizar: 544 m²

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

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

Resto del Área:

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

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

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-3.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras y protectoras enunciadas en el apartado 6.5 del Estudio Ambiental Estratégico para la minimización y corrección de los efectos ambientales de nuevo vial propuesto.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{274}{2,35} = 116,80 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{25.918}{23.459} = 1,10 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Etxadi blokeko tipología (2B)		Tipología Bloque en manzana (R2)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	11.663	119	98,01

Bloke linealeko tipología (3B)		Tipología Bloque lineal (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	8.315	81	102,65

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	5.940	74	80,27

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

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

Garapen txikiko tipologiarako (4B), zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzen batez besteko neurria 80 m²/etxeb. baino altuagoa izango da.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

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

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

Para la tipología de bajo desarrollo (R4), el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá ser superior a 80 m²/viv.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

237 Existentes en zonas residenciales
27 Nuevos aparcamientos propuestos
264 Total aparcamientos en parcelas privadas
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 264}{25.918} = 0,25 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 99 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,32 plaza/etxebizitzako.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien eta espazio libreei atxikitako oinezko guneen azalera izan ezik, 4.558 m²koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

$$\frac{4.558}{23.459} = 19,52\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 163 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

$$\frac{25 \times 163}{27.991} = 0,15 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 99 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,32 plazas/vivienda.

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

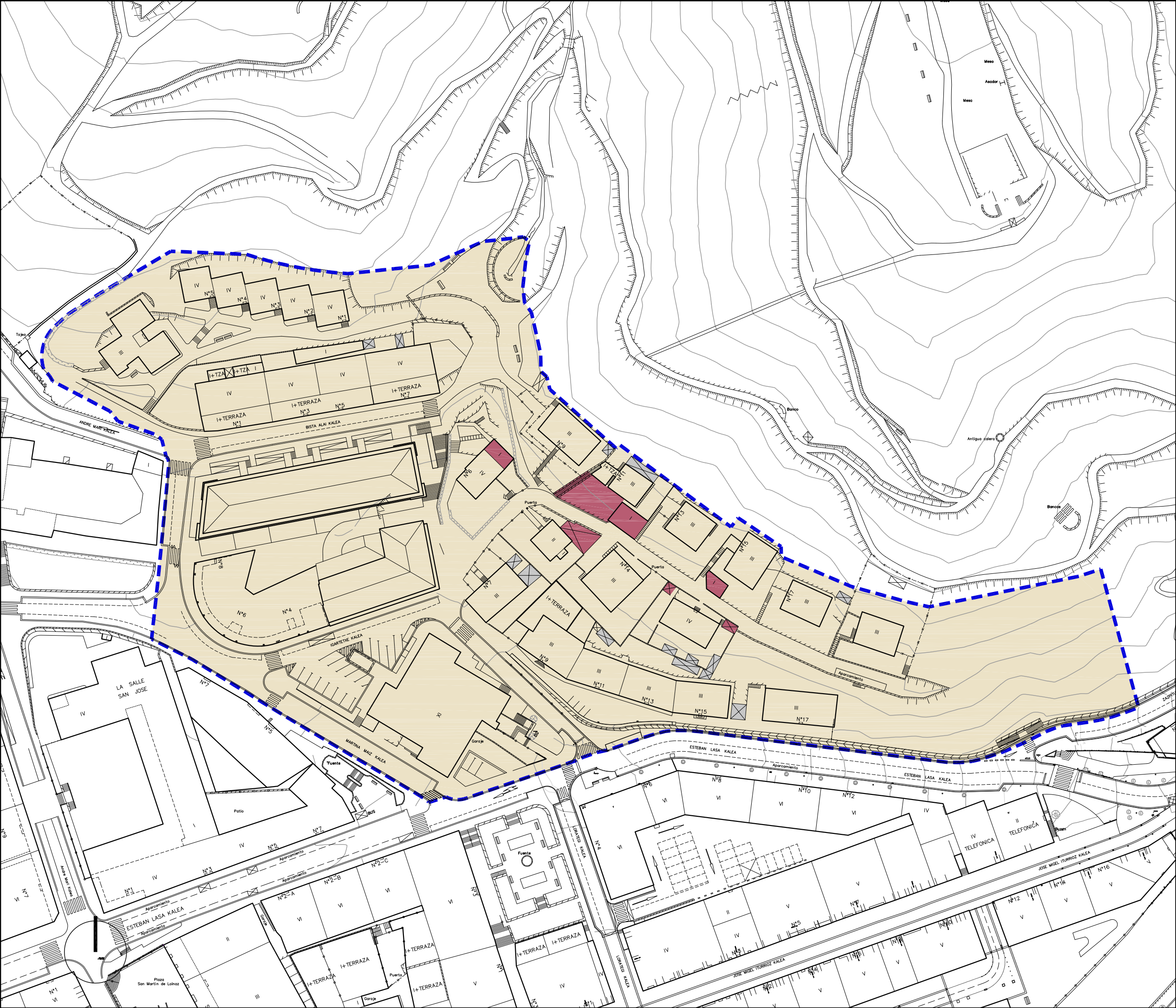
La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras y espacios peatonales vinculados al sistema general de espacios libres, es de 4.558 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 163 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

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



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

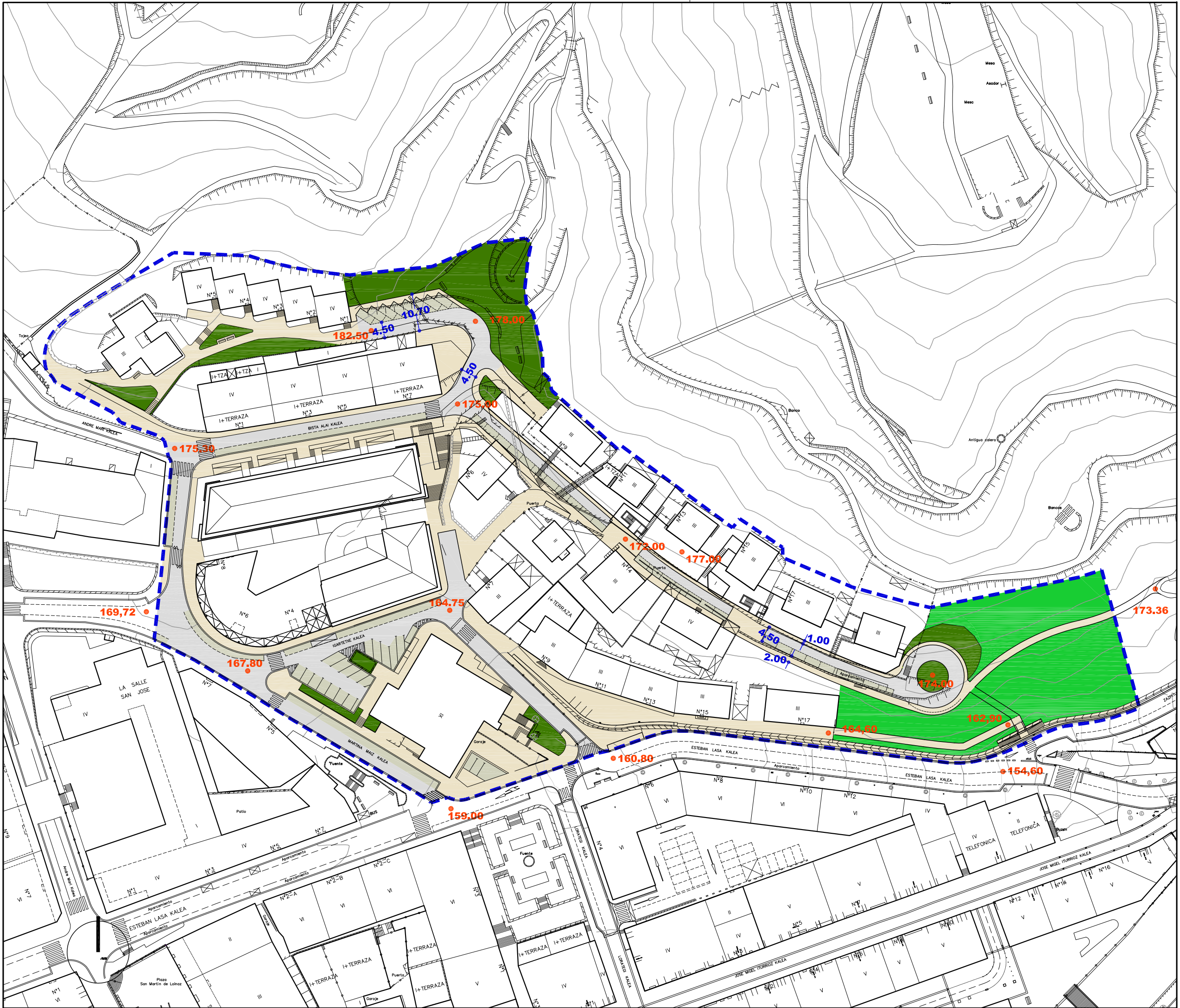
HIRIGINTZA AREA **A3** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



- | | | |
|---|--|---|
| Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Ororokorri Atxikitua (EKS0) | | Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ) |
| Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela | | Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo |
| Espazio Libreak Sistema Ororokorri Atxikitua (ELS0) | | Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL) |
| Ibai-Ibilguen Sistema Orororra (IISO) | | Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF) |
| Bide-Sarea Sistema Ororokorri Atxikitua (BSS0) | | Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV) |
| Trenbide-Sarearen Sistema Orororra (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 Viaria Local |
| Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak | | Aceras y Espacios Peatonales Locales |
| Aparkalekuak | | Aparcamientos |
| Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan | | Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches |
| Eraikigarria Behe Solairuan | | Edificable en P. Baja |
| Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estaldian | | Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta |
| Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean | | Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie |
| Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean | | Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIEZKO LERROKADURA | | ALINEACION MÁXIMA |
| KOTAK | | COTAS |
| SESTRA NAGUSIAK | | PRINCIPALES RASANTES |
- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK | EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS |
| KIROLARAKO | E-1 DEPORTIVO |
| ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA | E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO |
| ERLIGIOSOA | E-3 RELIGIOSO |
| HEZKUNTZARAKO | E-4 EDUCATIVO |
| KULTURAKO | E-5 CULTURAL |
| OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO | E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL |
| AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK | E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS |
| ZEHAZTU 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



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

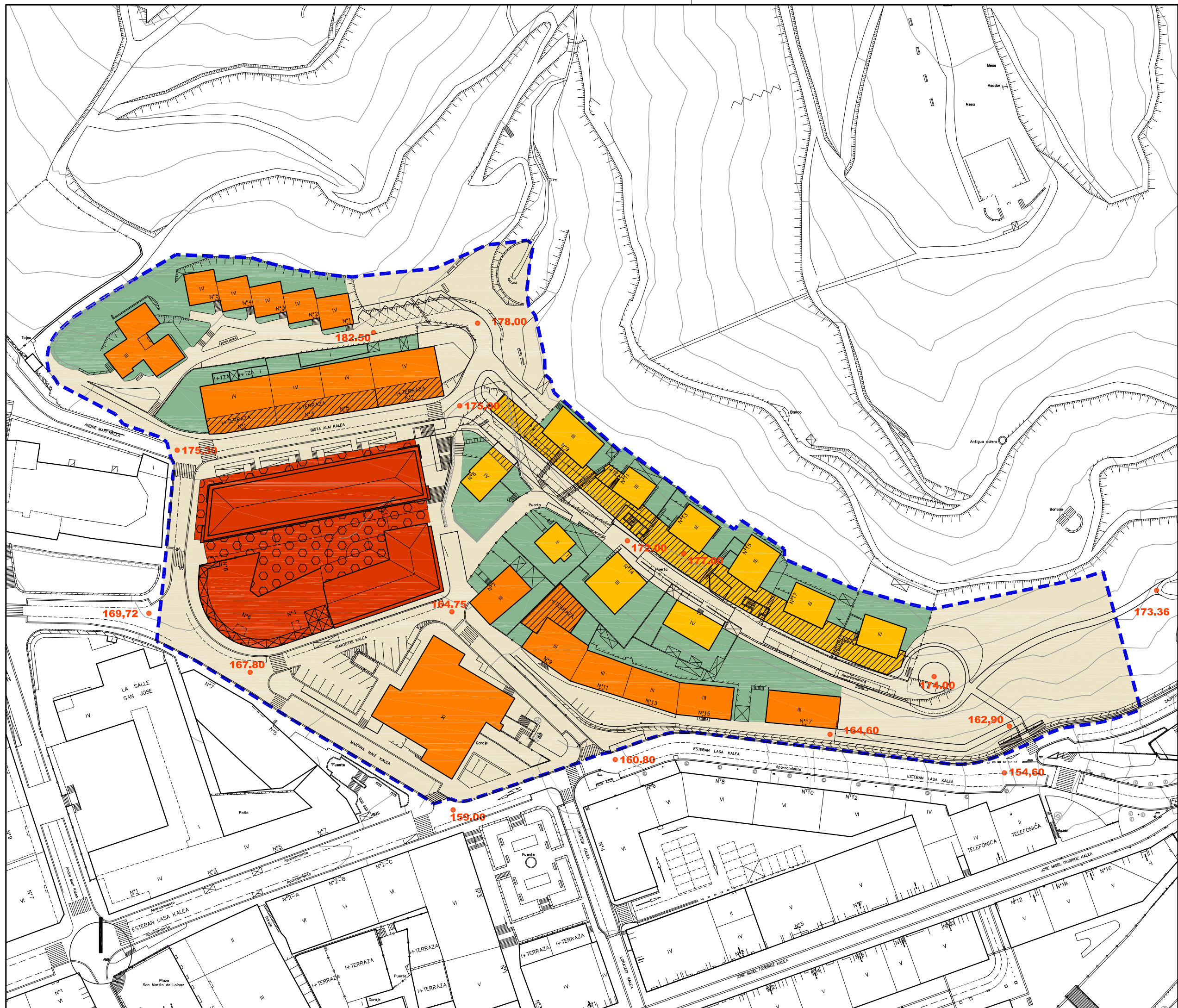
HIRIGINTZA AREA **A3** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa **2** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**





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

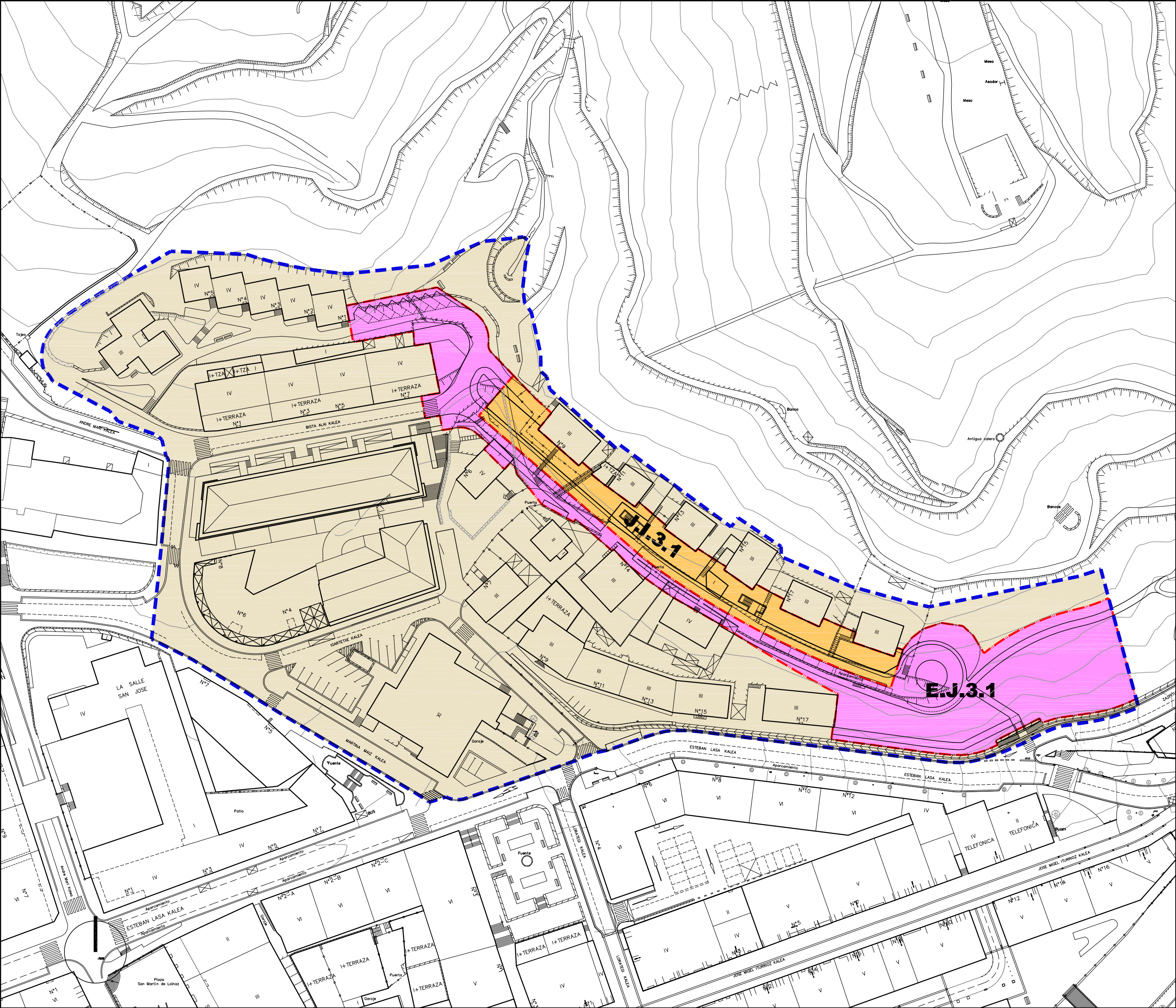
HIRIGINTZA AREA **A3** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



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

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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

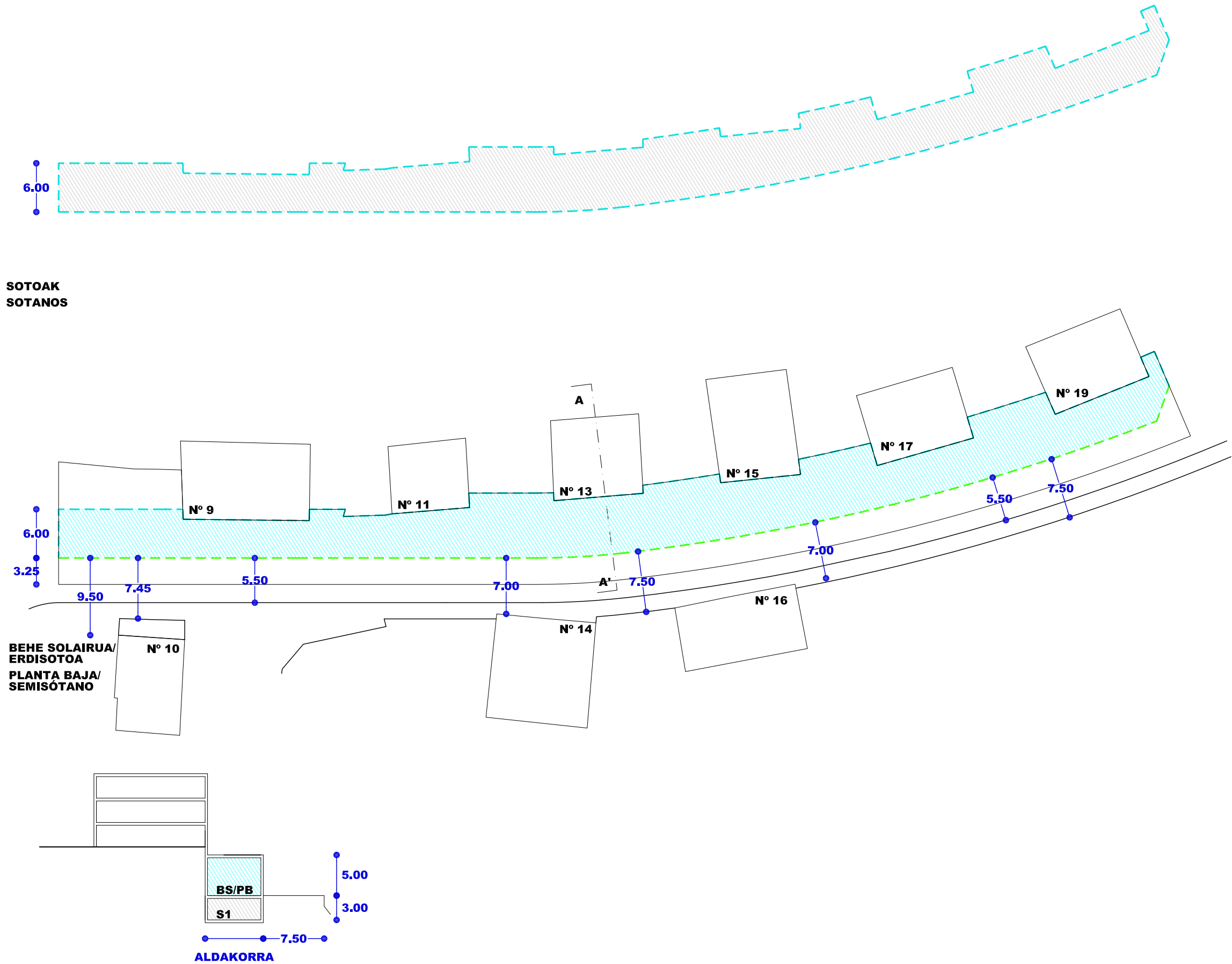
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A3** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA SABAI



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



EREMUAREN IZENA: A4. ZAZPITURRIETA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A4. ZAZPITURRIETA
Azalera guztira: 26.166 m ²	Superficie total: 26.166 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: A4 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo hiriguneko bizitegi zaharrak dira J.M. Iturriotz, Zazpiturrieta eta Juan XXIII kaleen artean dagoen eremuan. Bertan "Manufacturas Olan" enpresaren lehengo instalazioen eraikin garrantzitsuen kokatzen da.	Correspondencia y descripción: El A.U. A4 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de asentamientos antiguos comprendidos entre J.M. Iturriotz, Zazpiturrieta y Juan XXIII, donde se sitúa el edificio principal de las antiguas instalaciones de la empresa "Manufacturas Olan".

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Esparru guztiko eraikinei finkatzea, proposatutako zuzkidura-jarduketak izan ezik. - Aipaturiko jarduera-irizpidea 2011ko uztailaren onetsitako 2007ko AAOen aldaketan indarrean zeuden eraikigarritasun eta profil-baldintzak mantentzea da. - Oriaren ibilgua zabaltzen laguntzea, A6 eremuan, bidegorriaren trazaduraren jarraitutasuna mantenduz. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak oraingo eraikinak mantentzera eta birgaitzera bideratuak daudenez, A4 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriak, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Ahalik eta gutxien eragingo zaio Sagastiguti parkearen ertzeko baso mistoko zuhaitz-eraketari, A3 eremuarekin oinezko lotura egitean. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-4) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de los edificios existentes en el conjunto del ámbito, salvo las actuaciones de dotación propuestas. - El criterio de actuación es mantener las condiciones de edificabilidad y perfil vigentes en la modificación de las NN.SS. de 2007, aprobada en julio de 2011. - Contribuir a la ampliación del cauce del Oria a ejecutar en el área A6, manteniendo la continuidad del trazado del "bidegorri". 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas al mantenimiento y rehabilitación de los edificios existentes, no se observan en el Área A4 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se minimizará la afección a la formación arbolada de bosque mixto del borde del parque Sagastiguti en la realización de la conexión peatonal con el área A3. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-4) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Helburuak:

- Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerrokatutako eta proiektatutako.
- Aipaturiko jarduketak J.M. Iturrioz kaleko, 21, 23, 25 eta 27 zb. dira.
- A3 eremu mugakidearekin oinezko lotura bat egitea.
- Sagastiguti parkerako sarbideak hobetzea.
- Olaran lantegi zahararen katalogatutako eraikina birgaitzea zehaztu gabeko ekipamendurako.

3. Objetivos:

- Reedificación de las actuaciones propuestas en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados.
- Las actuaciones propuestas son las de J.M. Iturrioz kalea, nº 21, 23, 25 y 27.
- Establecer una conexión peatonal con el área A3 colindante.
- Mejorar los accesos al parque de Sagastiguti.
- Rehabilitar el edificio catalogado de la antigua empresa manufacturas Olaran como equipamiento sin determinar.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

(3B) Bizitegirako gunea
Espazio libre (Sistema Orokorra –SO–)
Ekipamendu kolektiboa (SO)
Komunikaziorako bidesarea (SO)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

15.845 m² Zona residencial (R3)
3.667 m² Espacios libres (Sistema General –SG–)
908 m² Equipamiento colectivo (SG)
5.746 m² Comunicación viaria (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainera: 40.269 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 40.269 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	34.042	1.730	3.507	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	1.001	-53	41			Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	35.043	1.677	3.548	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 9.587 m²(s)

Bajo rasante*: 9.587 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	4.734	2.188	0	569	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	2.096				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	6.830	2.188	0	569	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
Z.4.3	Gauzatutakoa ordezteko.	1.028	18	207	0	Materializada a sust.
JM Iturriotz 21	Proposatutako berria	72	482	4	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	1.100	500	211	0	Ordenado en actuación
Z.4.4	Gauzatutakoa ordezteko.	932	0	217	0	Materializada a sust.
JM Iturriotz 23	Proposatutako berria	168	550	-21	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.100	550	196	0	Ordenado en actuación
Z.4.5	Gauzatutakoa ordezteko.	972	0	188	0	Materializada a sust.
JM Iturriotz 25	Proposatutako berria	128	484	14	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.100	484	202	0	Ordenado en actuación
Z.4.6	Gauzatutakoa ordezteko.	757	35	193	0	Materializada a sust.
JM Iturriotz 27	Proposatutako berria	633	527	44	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.390	562	237	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m ² (t)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
Gauzatutakoa ordezteko	3.687	53	805	0	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	1.001	2.043	41	0	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	4.688	2.096	846	0	Total ordenado
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE
		USOS -m ² (t)-			

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak edo zuzkidurako jarduketak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas o de dotación exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.4.3. (JM Iturriotz, 21)

Z.4.4. (JM Iturriotz, 23)

Z.4.5. (JM Iturriotz, 25)

Z.4.6. (JM Iturriotz, 27)

E.J.4.1. Olaran.

E.J.4.2. Oria ibaiaren ubidea zabaltzea.

Azalera: 3.177 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 22.989 m²

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.4.3. (JM Iturriotz, 21)

Z.4.4. (JM Iturriotz, 23)

Z.4.5. (JM Iturriotz, 25)

Z.4.6. (JM Iturriotz, 27)

E.J.4.1. Olaran.

E.J.4.2. Oria ibaiaren ubidea zabaltzea.

Superficie: 3.177 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 22.989 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. 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 la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –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)	908	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Espazio libreak (SO)	5.450	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	1.929	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	3.667	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.441	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	463	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	5.194	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	6.038	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	76	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	26.166	Total		

Aipatu ekipamendua, ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago.

El equipamiento señalado queda adscrito al sistema general (SG) de equipamientos.

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
3B/R3. Z.4.3.	211	1.100	1.311	500	1.811
3B/R3. Z.4.4.	196	1.100	1.296	550	1.846
3B/R3. Z.4.5.	202	1.100	1.302	484	1.786
3B/R3. Z.4.6.	237	1.390	1.627	562	2.189
Kontsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	4.247	30.846	34.733	7.491	42.224
Guztira/ Total	5.093	35.536	40.269	9.587	49.856

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga guztira 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 siguientes límites totales:



Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E8 Zehaztu gabe. Olanan	908	2.074	2.982		2.982

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: 3PS+PB+IV+BC

Hegal horizontalerainoko altuera: 15,80 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 22,40 m.

Hegalkinak: 5 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 47-49 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

Erabilera	Haztapen koefizienteak	Coeficiente de ponderación	Uso
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00	Vivienda de protección social (VPS)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 2B	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R2	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R4	
Aparkaleku eta eranskinak BSEtan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	0,94	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60	Terciario, Comercial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71	Equipamiento colectivo privado	

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 la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

Actuaciones propuestas:

Alineaciones: Las resultantes de las hojas gráficas 2, 3 y 5.

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfil maximo: 3PS+PB+IV+BC .

Altura al alero horizontal: 15,80 m.

Altura máxima de la edificación: 22,40 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 5 y a los art. 47 a 49 de la normativa urbanística general.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

Z.4.3. (JM Iturriotz, 21)
Z.4.4. (JM Iturriotz, 23)
Z.4.5. (JM Iturriotz, 25)
Z.4.6. (JM Iturriotz, 27)

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, lehendik gauzatutako eraikigarritasuna handitzeko ordezkapen-jarduketak planteatzen dira.

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

E.J.4.1.

Komunitatearen ekipamendurako sistema orokorraren zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du, "Olaran" fabrika zaharra birgaitzeko eta aldameneko eremua urbanizatzeko.

Urbanizatu beharreko azalera: 741 m²

Birgaitu beharreko azalera: 2.982 m²(s)

Proiektua formulatzeko baldintzak:

- Jarduketa zuzena HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).
- Birgaitzeko eta urbanizazio osagarriaren proiektua.
- Egikaritze epea: 8 urte
- Ekimena: Publikoa

E.J.4.2.

Espazio libreen Sistema Orokorraren eta bidesare Tokiko eta Sistema orokorraren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du.

Urbanizatu beharreko azalera: 479 m²

- | | |
|--|--------------------|
| - Espazio libreen Sistema Orokorra: | 142 m ² |
| - Bidesarearen Sistema Orokorra: | 31 m ² |
| - Bidesare eta oinezkoen Tokiko Sistema: | 306 m ² |

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

- Uraren Euskal Agentziaren, Beasaingo Udalaren eta CAFen arteko, lankidetzahitzarmenaren arabera, Oria ibaiaren arroan uholdeak aurreikusteko, Beasaingo (UAHE) (ES017-GIP-1-1) urbanizatzeko proiektua, batez ere mugakidea den A6

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

250
256
262
281

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

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

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

E.J.4.1.

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general equipamiento comunitario, correspondiente a la rehabilitación de la antigua fábrica "Olaran" y urbanización de los espacios circundantes.

Superficie a urbanizar: 741 m²

Superficie a rehabilitar: 2.982 m²(t)

Condiciones para la formulación del proyecto:

- Actuación directa de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).
- Proyecto de rehabilitación y urbanización complementaria.
- Plazos de ejecución: 8 años
- Iniciativa: Pública

E.J.4.2.

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general de espacios libres y general y local de la red viaria.

Superficie a urbanizar: 479 m²

- | | |
|---|--------------------|
| - Sistema General de espacios libres: | 142 m ² |
| - Sistema General red viaria: | 31 m ² |
| - Sistema Local de red viaria y peatonal: | 306 m ² |

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

- Proyecto de Urbanización de acuerdo al convenio de colaboración entre la Agencia Vasca del Agua, el Ayuntamiento de Beasain y CAF, para la prevención de inundaciones en la cuenca del Oria, en el (ARPSI)- ES017-GIP-1-1 de Beasain, con

- eremuari eragiten zaiola.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

- Egikaritze epea: 4 urte
- Ekimena: Publikoa

Eremuaren gainontzekoa:

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia. Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzati bakoitzak hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratzen da eta horietarako, dagoen eraikina mantentzea edo birgaitzea planteatzen da. Partzelatzeko araubidea: Egungoa, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partela zatietara dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-4 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

- mayor incidencia en el Área A6 colindante.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.

- Plazos de ejecución: 4 años
- Iniciativa: Pública

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. Régimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-4.

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

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:	354
Jarduketan ordezteko etxebizitzak:	53
Proposatutako etxebizitza berriak:	11
Eremuko etxebizitza kopurua:	365

1. Número de viviendas.

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

		Etxebizitza kopurua		Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuestas	Guztira Total	
Z.4.3	JM Iturriotz, 21	10	4	14	
Z.4.4	JM Iturriotz, 23	14	0	14	
Z.4.5	JM Iturriotz, 25	17	1	18	
Z.4.6	JM Iturriotz, 27	12	6	18	
Guztira jarduketak		53	11	64	
Total actuaciones					

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{365}{1,58} = 230,36 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{35.043}{15.845} = 2,21 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (3B)		Tipología Bloque lineal (R3)	
Eraikigarritasuna / Edificabilidad		Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	34.042	354	96,16
Ordezteko / A substituir	3.687	53	69,57
Berriak / Nuevas	1.001	11	73,25
Guztira / Total	35.043	365	

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:	240
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:	0
Proposatutako aparkaleku berriak:	64
Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira:	304
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	

El número de viviendas señalado se considerara como orientativo y será precisado en los proyectos de rehabilitación que se redacten. A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no será inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

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

$$\frac{25 \times 304}{35.043} = 0,22 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 42 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

0,95 plaza/etxebizitzako.

Egungo eraikina eraitsiez gero, proposatutako jarduketek gutxienez aparkaleku-plaza bat izango dute etxebizitza bakoitzeko.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien eta espazio libreei atxikitako oinezko guneen azalera izan ezik, 2.939 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{2.939}{15.845} = 20,42\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 206 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan. Tokiko beste zuzkidura publikoko ondoriozko estandarra hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gainetik 25 metro karratuko sabai-azalerako honako hau da:

$$\frac{25 \times 206}{40.269} = 0,13 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

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

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 42 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

0,95 plazas/vivienda.

En los casos de derribo de la edificación existente, las actuaciones propuestas tendrán una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante.

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras y espacios peatonales vinculados al sistema general de espacios libres, es de 2.939 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 206 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público. El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

El edificio de “Manufacturas Olaran” está incluido, bajo protección media, dentro del Conjunto Monumental Camino de Santiago. (Previamente declarado como Bien inventariado BOPV 17-06-2003), quedando sujeto al Régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

Beasaingo Hiria Antolatzeko Plan Orokorra (HAPO)
Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

Hasierako onespenerako agiria.

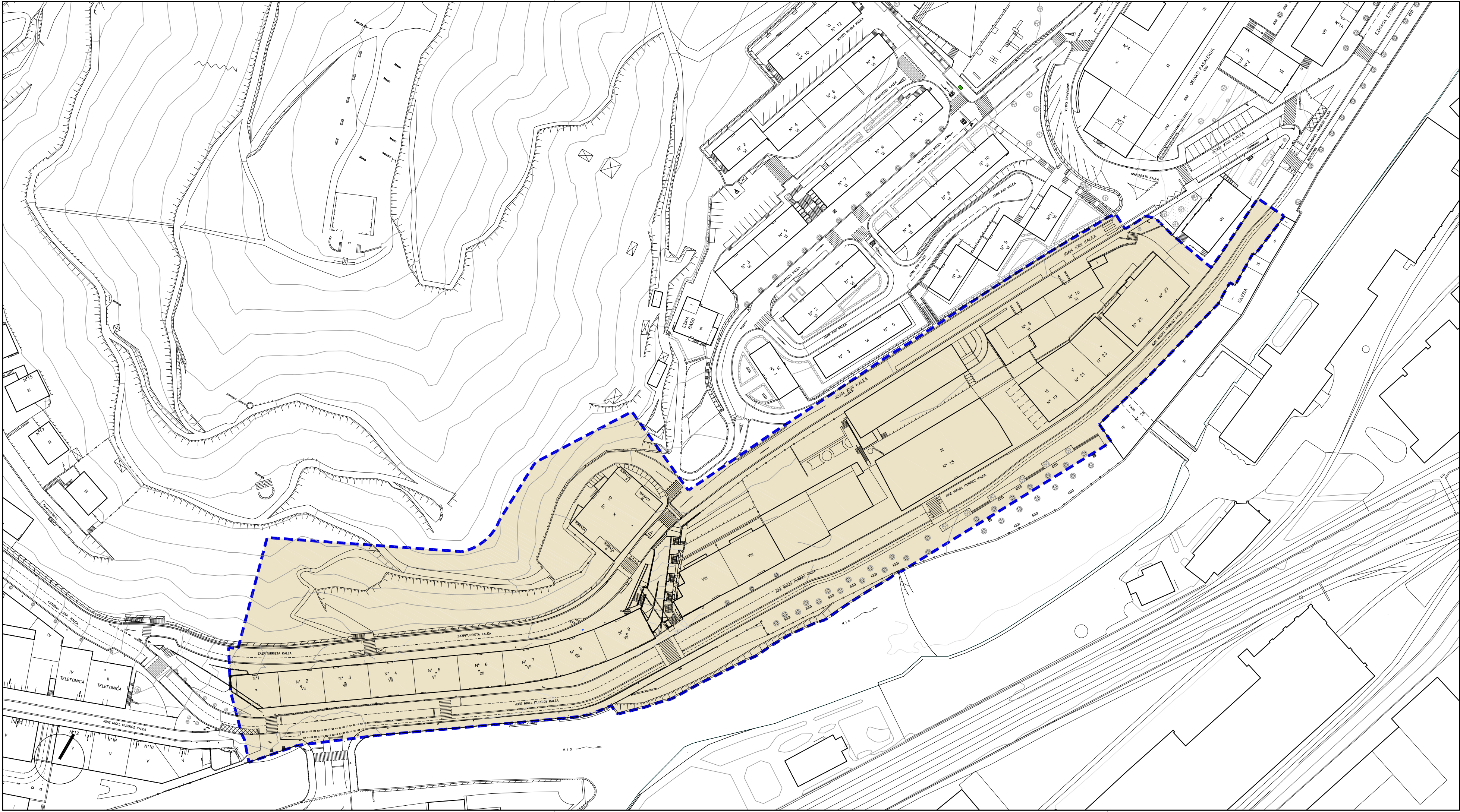
Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR



Beasaingo Udala



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

EREMUAREN
MUGAKETA

--- DELIMITACION
del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

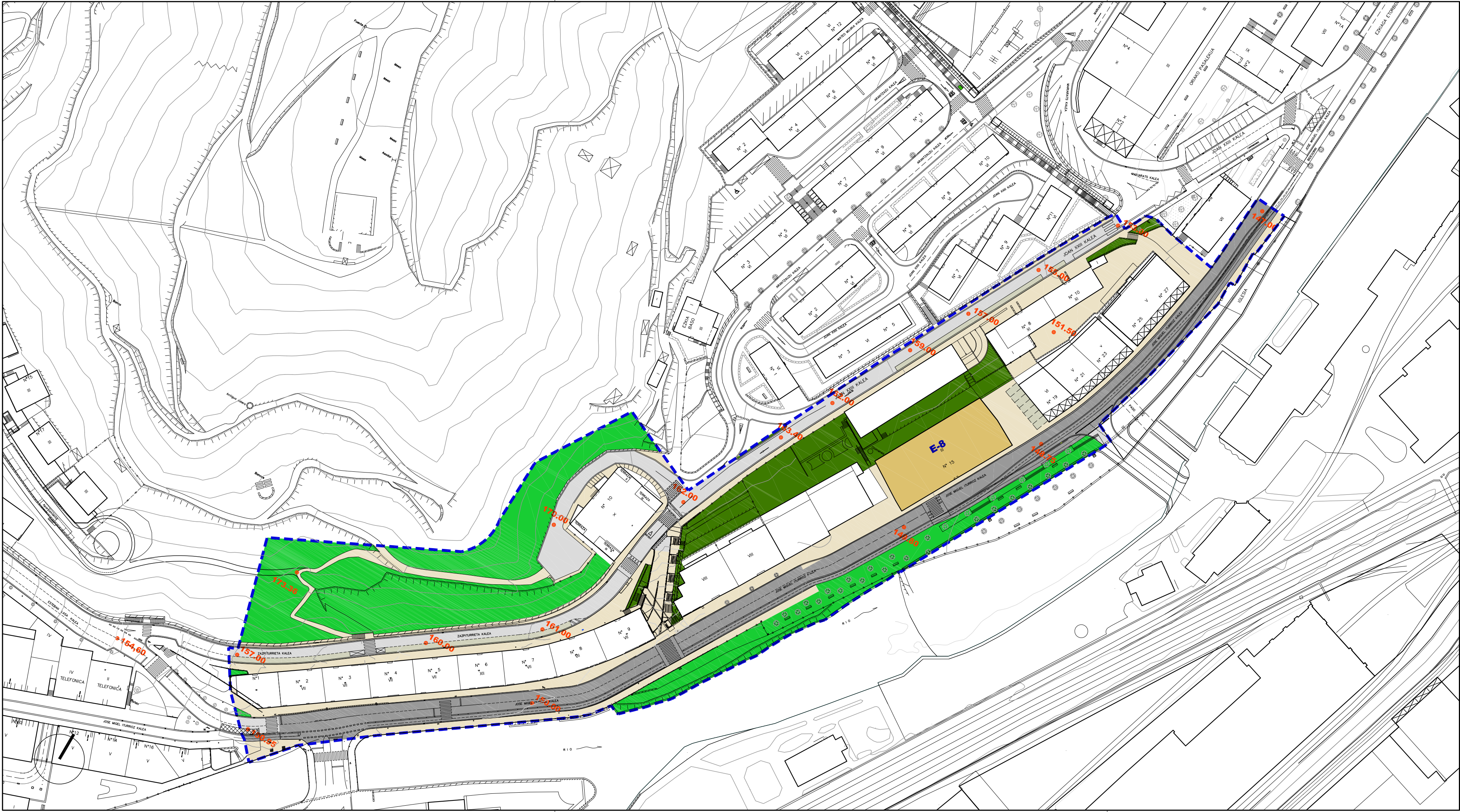
HIRIGINTZA AREA **A4** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-ibilquen Sistema Orokorri (ISO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sareak Sistema Orokorri Atxikitua (BSO)	Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)	Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak	Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sareak	Red Vial 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

GEHIENETZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK —16.60— COTAS

SESTRA NAGUSIAK 250.00 PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
KIROLARAKO	E-1 DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERELIGIOSOA	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 GABEKOAK	E-8 POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10 CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

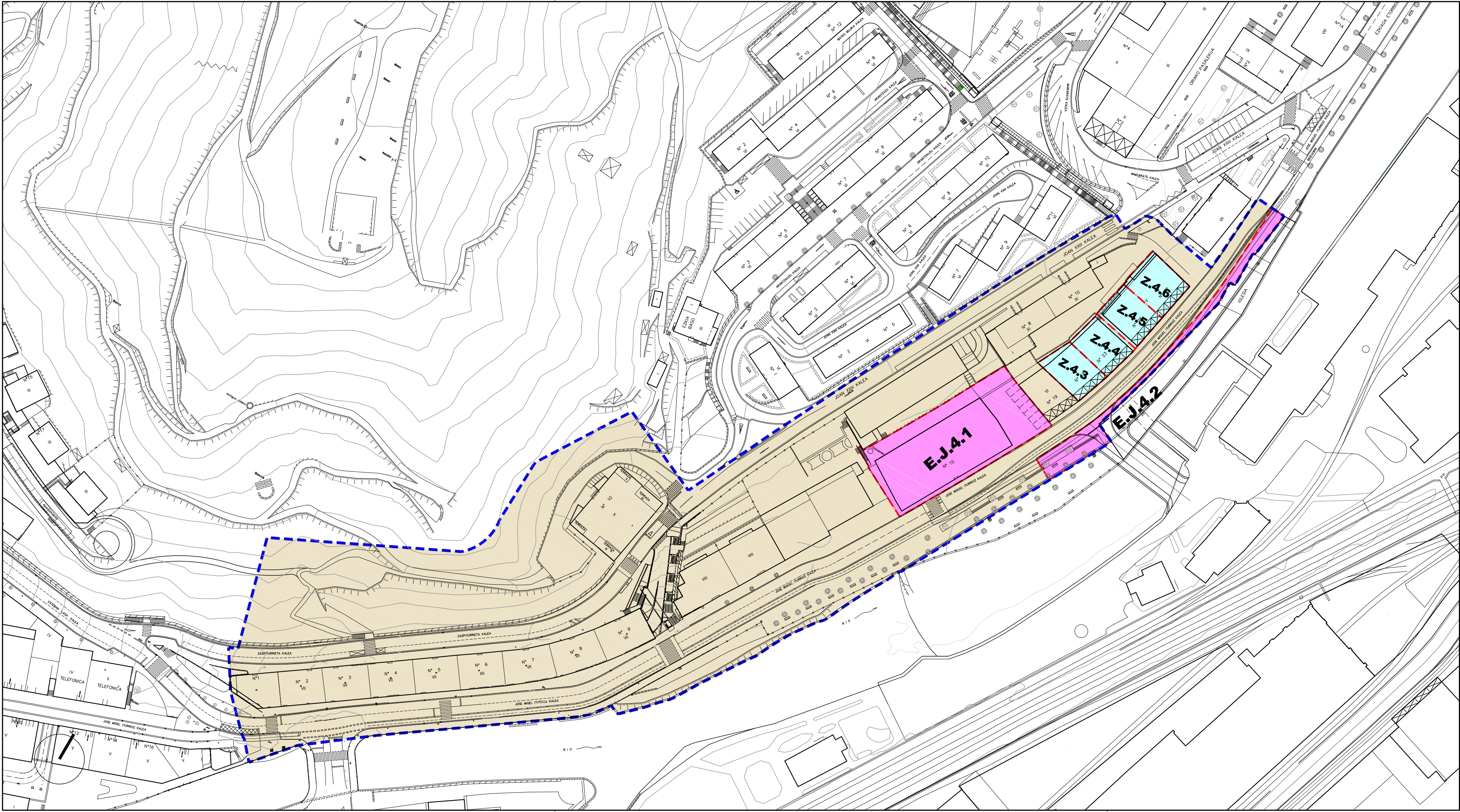
HIRIGINTZA AREA **A4** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Jarduketa Isolatua (A.1.1.)

Jarduketa Integratua (J.1.1.1.)

Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1)

Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.1.1.1)

Actuaciones Aisladas (A.1.1.)

Actuaciones Integradas (J.1.1.1.)

Actuaciones de Dotación (Z.1.1)

Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.1.1.1)

Jarduketaren Izendapena

Jarduketaren Mugaketa

Finkatutako Hirir-Lurzoraren Gainerakoa

Z.1.8

Denominación de la Actuación

Límite de la Actuación

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 URBANÍSTICA PARTICULAR

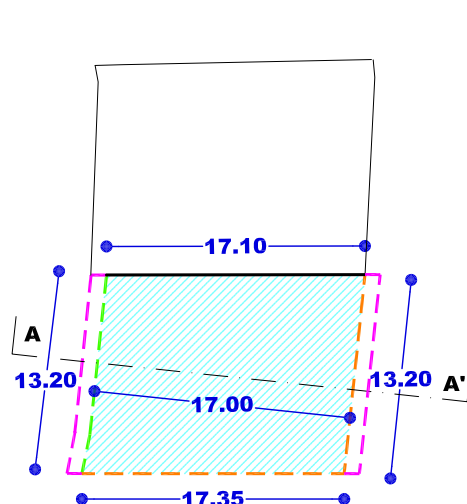
HIRIGINTZA AREA **A4** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **4** Hoja Gráfica

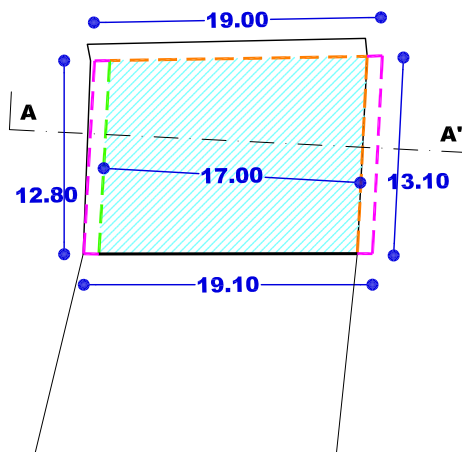
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

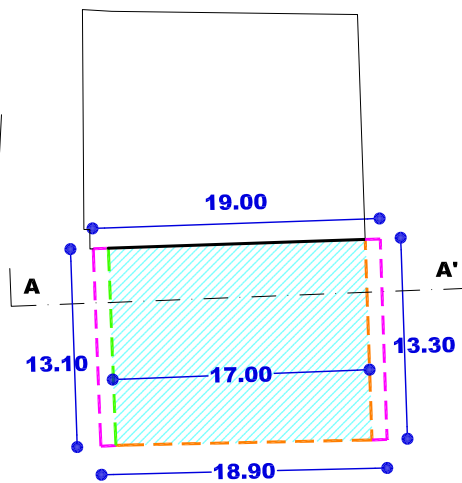
SABAI



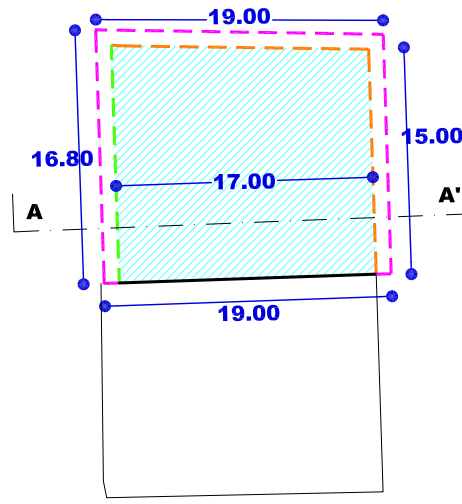
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.3)



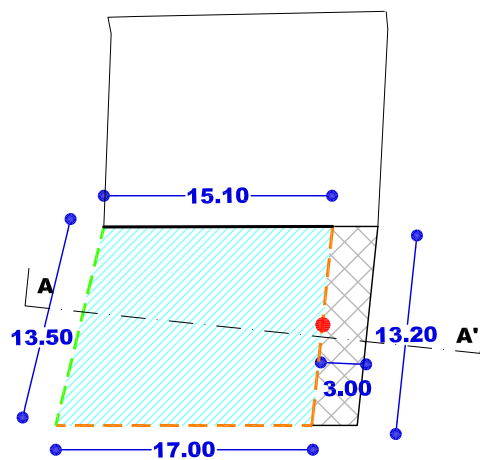
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.4)



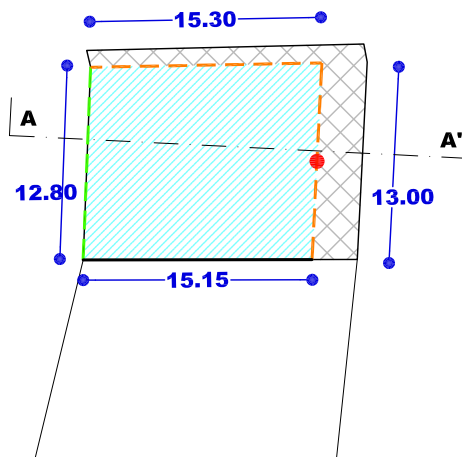
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.5)



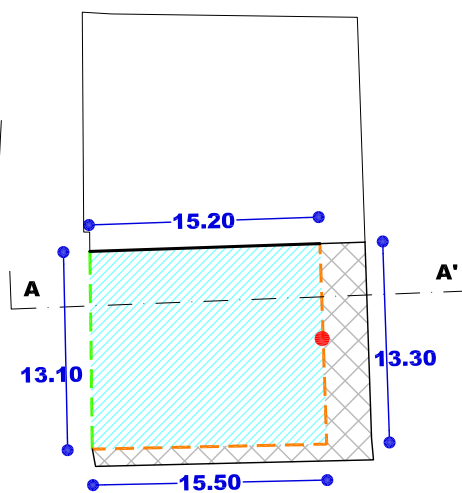
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)
(Z.4.6)



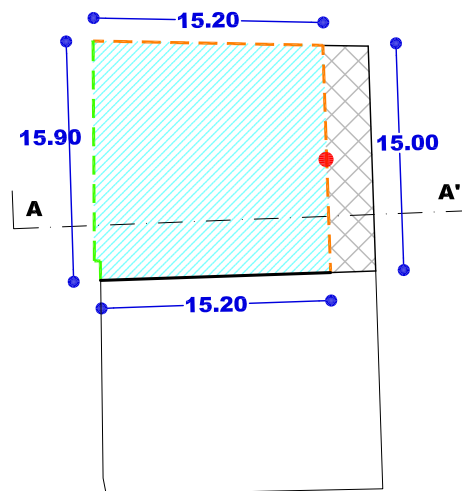
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.3)



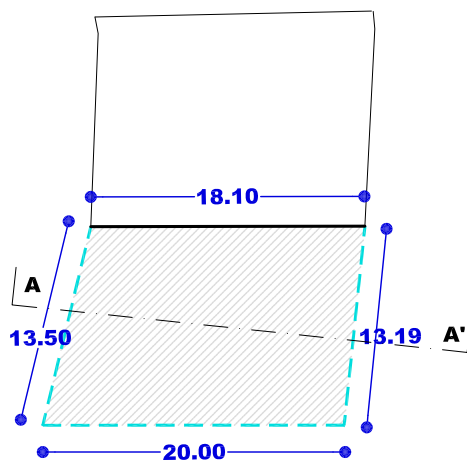
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.4)



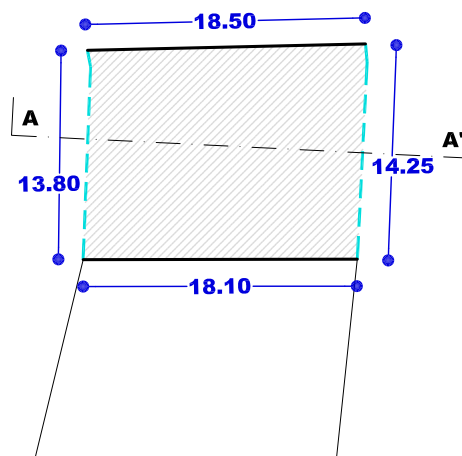
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.5)



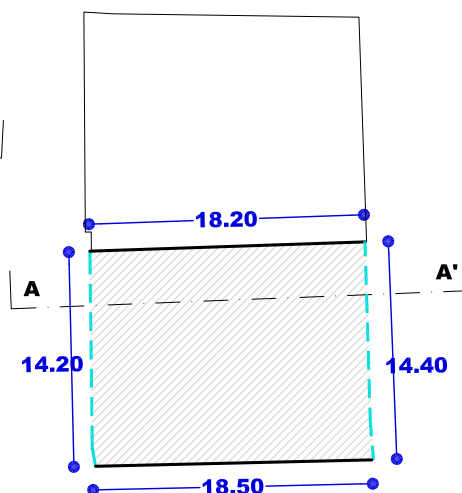
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.4.6)



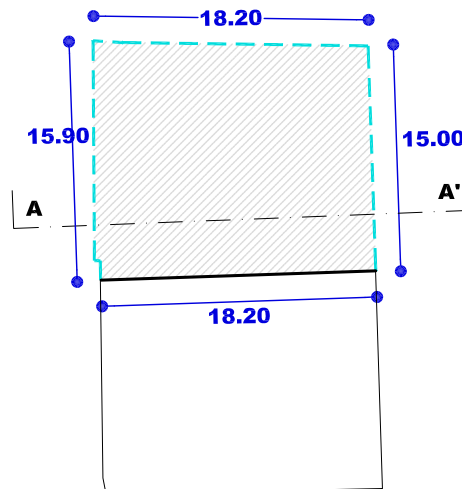
SOTOAK
SOTANOS
(Z.4.3)



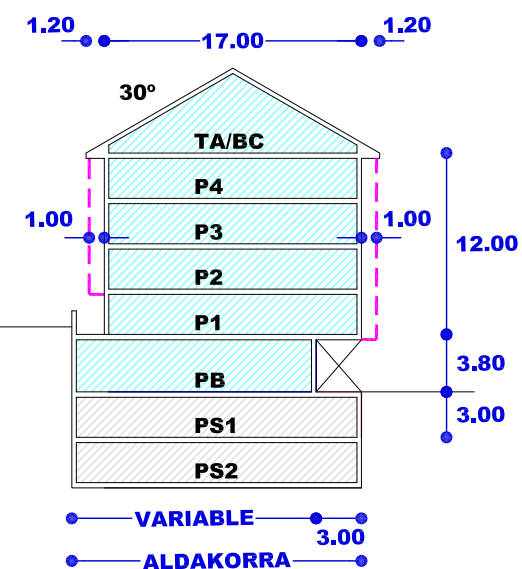
SOTOAK
SOTANOS
(Z.4.4)



SOTOAK
SOTANOS
(Z.4.5)



SOTOAK
SOTANOS
(Z.4.6)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.4.3, Z.4.4, Z.4.5, Z.4.6)

- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
- Sestragaineko eraikigarria — Edificable sobrerasante
- Sestrazpiko eraikigarria — Edificable bajorasante
- 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: A5. ARANTZAZU Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A5. ARANTZAZU
Azalera guztira: 14.746 m ²	Superficie total: 14.746 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A5 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio, Iparralderuntz zabalpen txiki batekin. Maldan kokaturiko eremu bat da, Juan XXIII eta Mateo Mujika kaleen inguruan garatua.	Correspondencia y descripción: El A.U. A5 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, ligeramente ampliado hacia el Norte. Se trata de un ámbito en ladera, desarrollado en torno a Juan XXIII y Mateo Mujika kaleak.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden bizitegi-eraikinak finkatzea. - Arearen goiko alderako irisgarritasuna hobetzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de la edificación residencial existente. - Mejora de la accesibilidad a la zona alta del área.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak egungo urbanizazioa hobetzeko bideratuak daudenez, A5 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-5) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la mejora de la urbanización existente, no se observan en el Área A5 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-5) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Joan XXIII eta Arantzazu kalek eta auzoaren goiko aldea lotuko dituzten igogailu inklinatu bat edo bi eraikitzea.	3. Objetivos: - La construcción de uno o dos elevadores inclinados, que unan Joan XXIII, Arantzazu Kalea y la zona alta del barrio.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

(3B) Bizitegirako gunea
Espazio libre (Sistema Orokorra –SO–)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

14.522 m² Zona residencial (R3)
224 m² Espacios libres (Sistema General –SG–)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 18.364 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 18.364 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)–

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

USOS –m²(t)–

Sestra azpikoa*: 2.573 m²(s)

Bajo rasante*: 2.573 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)–

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

USOS –m²(t)–

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Arean, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak baino ez dira proposatzen.

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

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

Sestra azpian, hirigintza-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, lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

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

Azalera: 1.198 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 13.548 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatze xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

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

Superficie: 1.198 m²

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 13.548 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –parcelas privadas-. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Espazio libreak (SO)	224	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	517	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	2.978	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	757	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	3.154	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	3.462	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	166	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	3.488	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 14.746 Total

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 1B, 2B eta 3B Resto consolidado R1, R2 y R3	3.628	14.736	18.364	2573	20.937
Guztira/ Total	3.628	14.736	18.364	2573	20.937

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

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

Erabileren haztaperen koefizienteak:

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

Erabilera	Haztaperen koefizienteak	Coeficiente de ponderación	Uso
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00	Vivienda de protección social (VPS)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R4	
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,73	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68	Terciario, Comercial	
Industrial	0,87	Industrial	
Industriaren lursail libre	0,09	Parcela libre industrial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60	Equipamiento colectivo privado	
Lurzoru libre pribatua	0,30	Suelo libre privado	

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

E.J.5.1. Igoailua. / Ascensor

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

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduerak planteatzen dira.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

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

5. Condiciones particulares de uso

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

1.198

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 4 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de ejecución de dotaciones públicas.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.5.1.

Urbanizatu beharreko azalera: 1.198 m²

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

Emandako finka pribatuen azalera: 200 m².

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

E.J.5.1.

Superficie a urbanizar: 1.198 m²

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

Superficie de fincas privadas aportadas: 200 m².

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

Resto del Área:

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

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

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-5.

IV BESTELAKOAK.

1. Etxebizitza kopurua.

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

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

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

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

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

4. Etxebizitzaren batez besteko neurria

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

Bloke linealeko tipología (3B)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	17.356	211	82,26

4. Tamaño medio de las viviendas.

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

Tipología Bloque lineal (R3)

Garapen Txikiko tipología (4B)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	231	1	231,00

Tipología Bajo Desarrollo (R4)

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

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

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

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

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

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

63 Existentes en zonas residenciales

Estándar de aparcamiento resultante:

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

0,62 plaza/etxebizitzako.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

0,62 plazas/vivienda.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 1.119 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

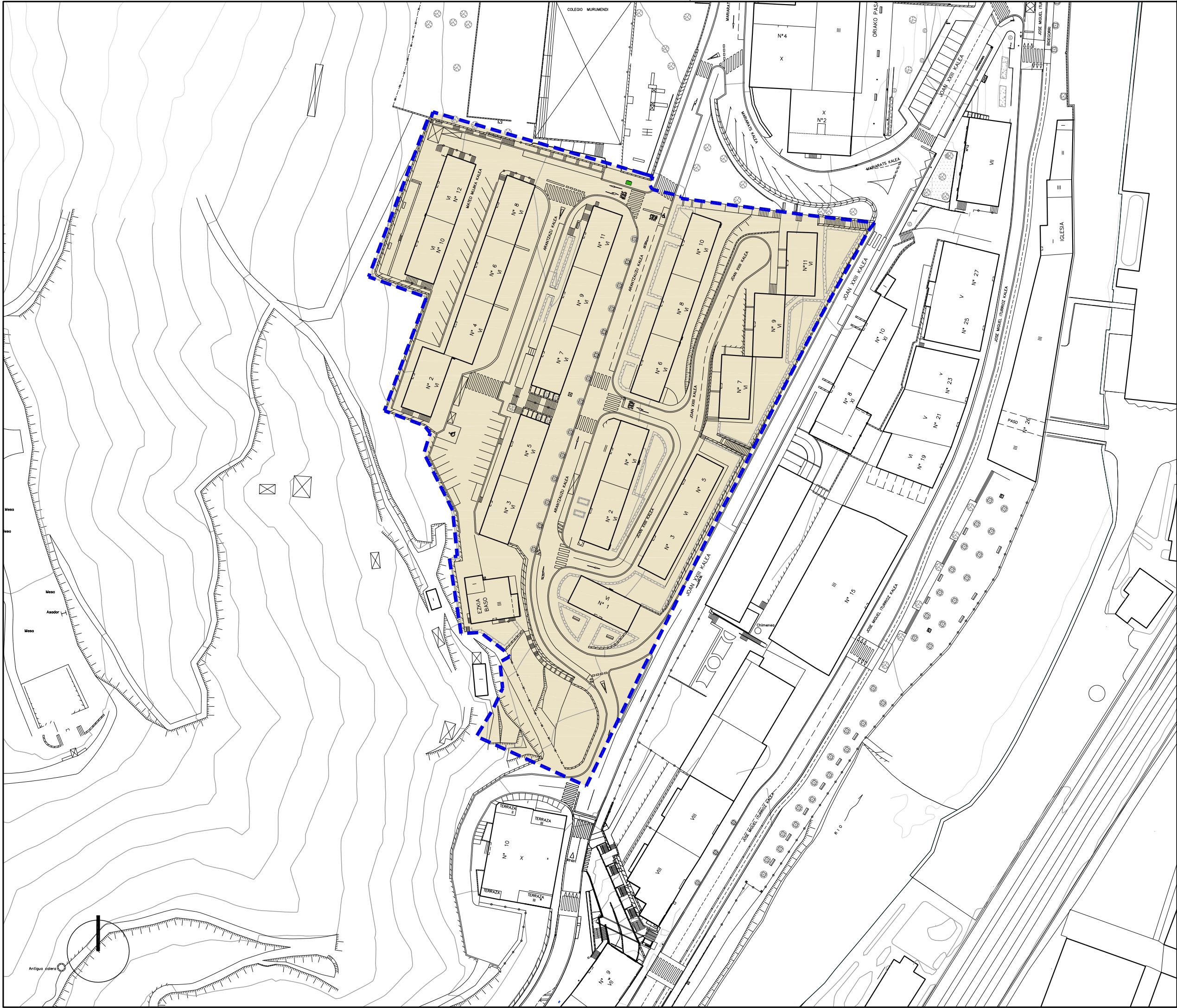
$$\frac{1.119}{14.522} = 7,71\%$$

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 1.119 m², resultando un estándar del:

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

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



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



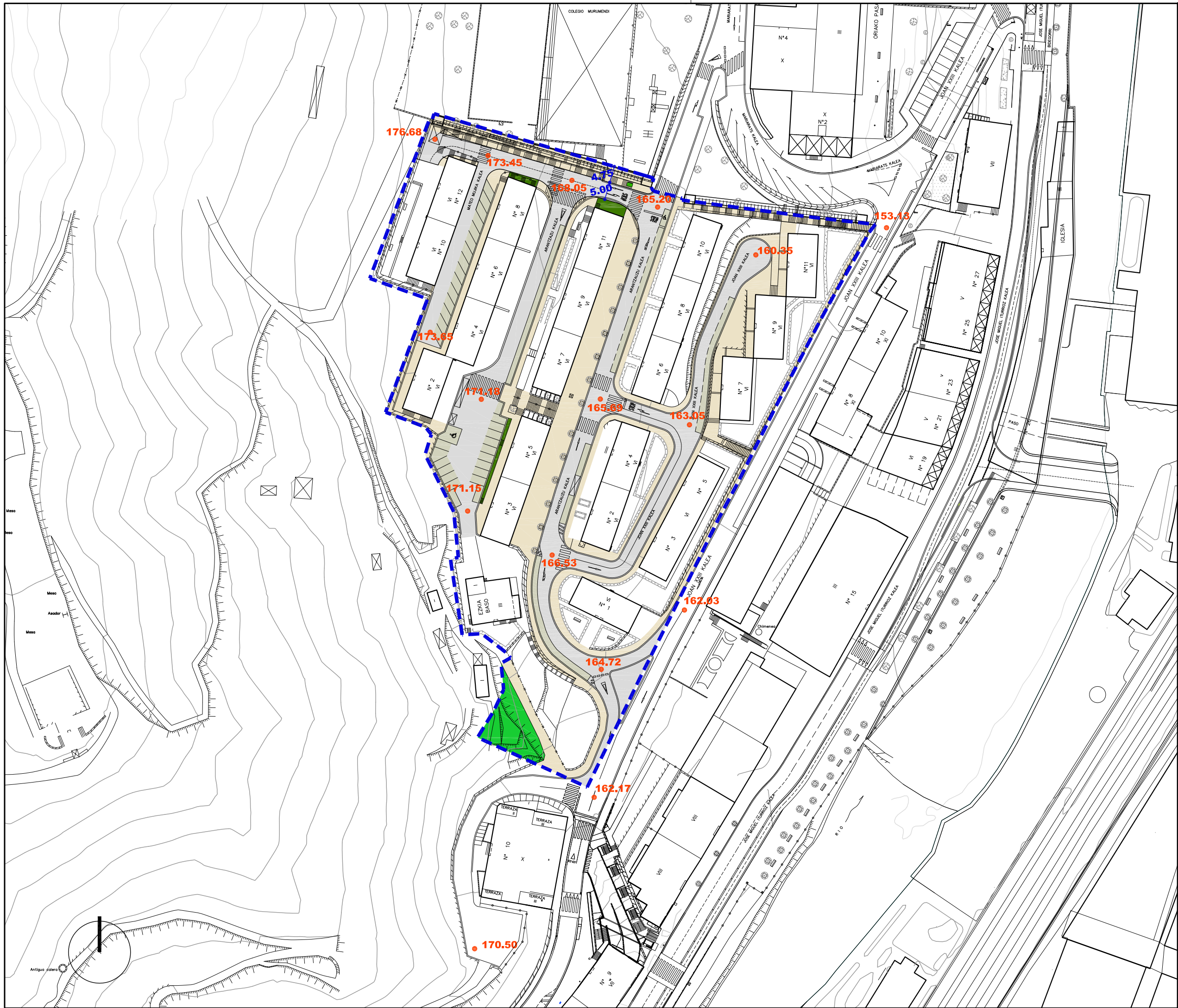
BEASAINGO HIRIA
ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE BEASAIN

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A5** ÁREA URBANÍSTICA
Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEG)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-lbilguen Sistema Orokorra (ISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)		Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)		Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak		Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea		Red Viaria Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta 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
GEHIEZKO LERROKADURA		ALINEACION MÁXIMA
KOTAK		16.60 COTAS
SESTRA NAGUSIAK		250.00 PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERLIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIGUTURA ETA ZERBITZUAK ZEHAZTU GABEKO ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK HILERRIA	E-1 E-2 E-3 E-4 E-5 E-6 E-7 E-8 E-9 E-10	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DEPORTIVO CIVICO-ADMINISTRATIVO RELIGIOSO EDUCATIVO CULTURAL SANITARIO Y ASISTENCIAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS POR DETERMINAR ALOJAMIENTOS DOTACIONALES CEMENTERIO
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo
EREMUAREN MUGAKETA		DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

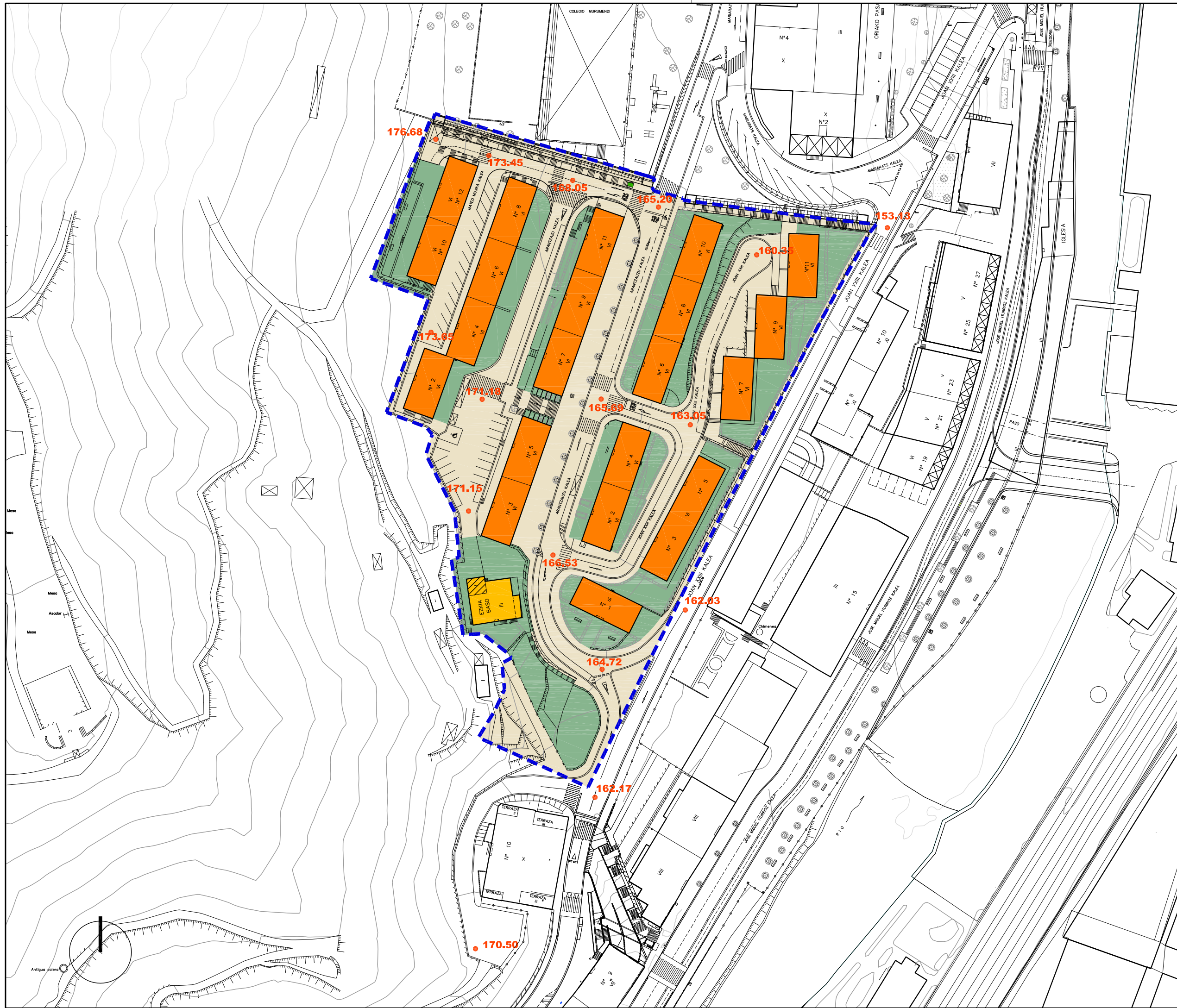
HIRIGINTZA AREA **A5** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa **2** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

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





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



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

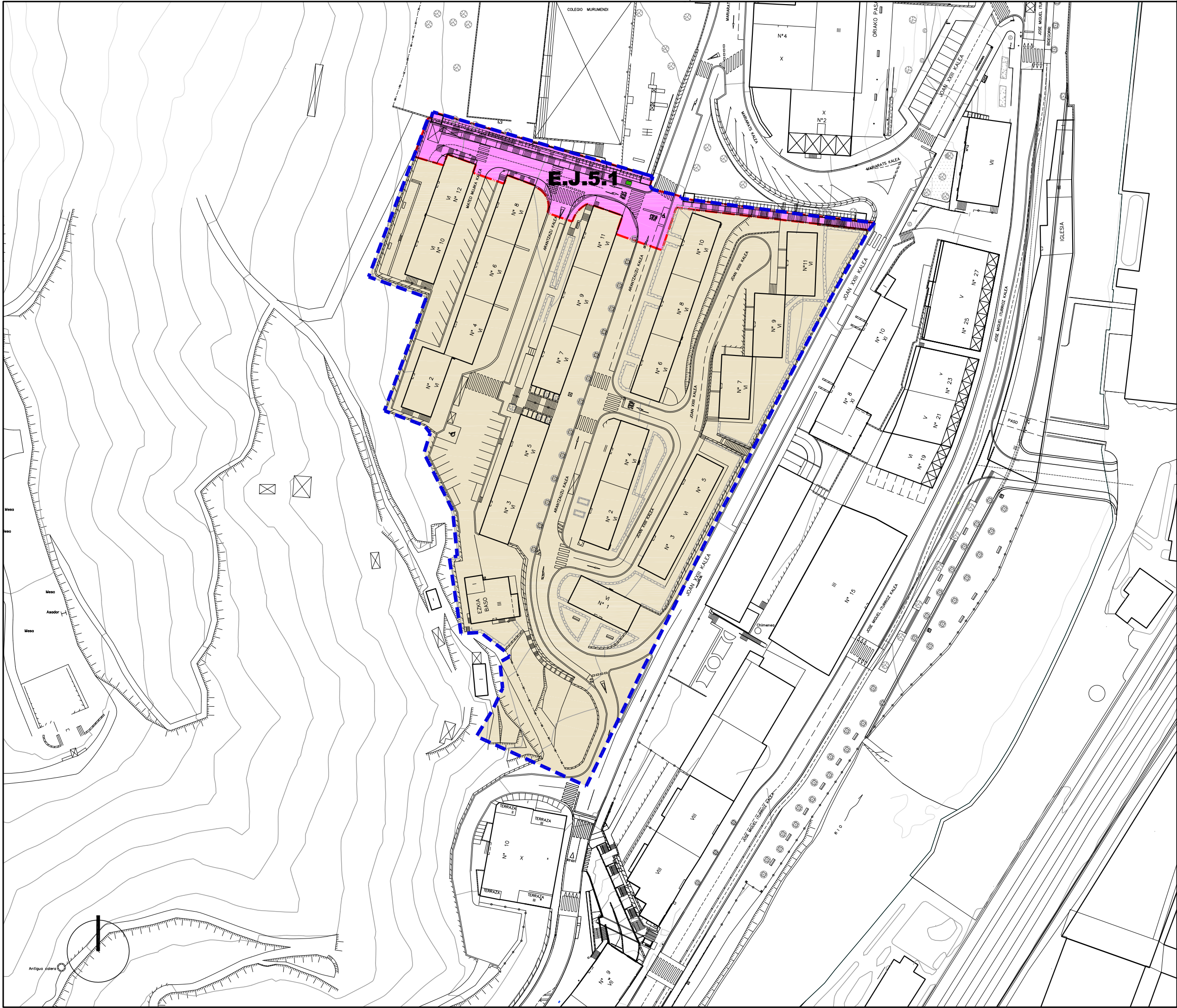
HIRIGINTZA AREA **A5** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



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

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A5** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA SABAI



EREMUAREN IZENA: A6. CAF Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A6. CAF
Azalera guztira: 151.900 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A6 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Hala ere, hirigintza areak murrizten da, aurreko plangintza orokorrean zuen azalarekiko, Beasain-Ordizia eta Beasain-Lazkao udalerrien arteko lur-mugaketa berriak egin ondoren. Oria ibaiaren eskuin aldeko ertzean kokaturiko eremu zabal bat da. Bertan CAF enpresak garatzen du bere jardura eta eremuaren 75%a okupatzen du gutxigorabehera.	Superficie total: 151.900 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A6 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Sin embargo, su superficie se reduce con respecto a la del anterior planeamiento general una vez efectuados los deslindes entre los términos municipales de Beasain y Ordizia y entre Beasain y Lazkao. Se trata de un ámbito situado en su mayor parte en la margen derecha del río Oria, donde desarrolla su actividad la empresa CAF, que ocupa el 75% del Área aproximadamente.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Esparru guztiko eraikinei finkatzea, proposatutako jarduketetan izan ezik. - Lazkaibar auzoan den industria-etxebizitza erabilera mistoa, jardura ekonomikoetarako aldatzea. - Oria ibaiaren arroan uholdeak aurreikustea, beharrezkoak diren eraikin eta instalazioen suntsiketak barne. - Ordenantza honetan kontrariorik xedatu ezean, eremuaren antolatzea, 2009ko maiatzaren 14an onartutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren arabera. - Beasain-Ordizia trenbidearen trazadura laburtzea, beharrezkoak diren hitzarmenak ezartzen, trenbidearen trazadura aldatzeagatik lortutako lurren tratamendua eta erabilerarako. - Gaur egungo trenbide sarea aldatzen ez den bitartean, egungo Trenbidearen Sistema Orokorra mantentzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Oriako ibilgua zabaltzeko, ibai-ekosistema ahalik eta gehien babesten dela bermatu beharko da, eta obraren ingurumen-integrazioarako bioingeniaritzako teknikak aplikatu beharko dira. Ibai-habitatari ahalik eta kalte gutxien eragitea lehenetsiko da. A6 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de los edificios existentes en el conjunto del ámbito, salvo en las actuaciones propuestas. - Transformar el uso mixto industria-vivienda existente en el barrio de Lazkaibar a uso destinado a actividades económicas. - Prevenir inundaciones en la cuenca del Oria, incluyendo el derribo de los edificios e instalaciones necesarias. - Ordenación del ámbito de acuerdo a las previsiones del Plan Especial de Ordenación urbana aprobado el 14 de mayo de 2009, salvo lo dispuesto en contrario esta ordenanza. - Acortar el trazado ferroviario Beasain-Ordizia, estableciendo los convenios necesarios para el tratamiento y uso de los terrenos liberados por la modificación del trazado ferroviario. - Mientras no se transforme el trazado de la red ferroviaria, mantener el Sistema General Ferroviario existente. 2. Criterios medioambientales a considerar: La ampliación del cauce del Oria deberá abordarse asegurando la máxima protección del ecosistema fluvial y aplicando técnicas de bioingeniería para integración ambiental de la obra. Se priorizará la minimización de afecciones al hábitat fluvial. No se observan en el Área A6 otros factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.

Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-6) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko.

3. Helburuak:

- ADIFen trenbidea aldatzea, dokumentazio grafiko orokorrean adierazten den arabera.
- Uraren Euskal Agentzia, Beasaingo Udala eta CAFen arteko, lankidetzaz hitzarmenaren arabera, Oria ibaiaren ubidea zabaltzea.
- Lazkaibar aldean jarduera ekonomikoetarako lurzoruak handitzea.
- Dagoen eraikigarritasunaren handitze txiki bat eta 2010eko martxoaren 31n onartutako birpartzelazio-proiektuan zehaztutako eraikigarritasunen erreserbak gainontzeko arean banatzea.
- Beasain-Ordizia trenbidearen trazadura laburtu ondoren baliogarriak ez diren lurzoruen erabilpenaren aldatzea.
- Suntsitu beharko diren eraikinen katalogo-agiri bat egitea.

Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-6) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Objetivos:

- Modificación del trazado de la Red Ferroviaria de ADIF de acuerdo a la documentación gráfica.
- Ampliar el cauce del Oria de acuerdo al convenio establecido entre la Agencia Vasca del Agua, el Ayuntamiento de Beasain y CAF.
- Ampliación de los suelos para actividades económicas en el ámbito de Lazkaibar.
- Pequeña ampliación de la edificabilidad existente y distribución en el resto del área las reservas de edificabilidad definidas en el el proyecto de reparcelación aprobado el 31 de marzo de 2010.
- Cambio de uso de los suelos inutilizados por el acortamiento del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia.
- Efectuar un catálogo documental del patrimonio edificado a derribar.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra:	2. Calificación global:
Jarduera ekonomikoetarako gunea (1EJ) 117.255 m ²	Zona de actividades económicas (AE1)
Ibai ibilguak (SO) 18.353 m ²	Cauces fluviales (SG)
Komunikaziorako bidesarea (SO) 7.868 m ²	Comunicación viaria (SG)
Komunikaziorako burdinsarea (SO) 8.424 m ²	Comunicación ferroviaria (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Jarduketa isolatu guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2, 3 eta 5 Orri grafikoak).

E.J.6.1 jarduketa zuzenean egikaritzea.

E.J.6.2 jarduketa zuzenean egikaritzea, Uraren Euskal Agentzia, Beasaingo Udala eta CAFen arteko, lankidetzeta-hitzarmenaren arabera.

J.I.6.1 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), Ordiziako eta Beasaingo udaletan batera izapidetu beharko den Hiria Antolatze Plan Berezi bat onartu beharko da.

J.I.6.2 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), Lazkaoko eta Beasaingo udaletan batera izapidetu beharko den Hiria Antolatze Plan Berezi bat onartu beharko da.

Aipatu planen onespenera, Beasain-Ordizia trenbidearen trazadura gauzatze proiektua onartu ondoren (E.J.6.1.) izan beharko da.

Gainontzeko jarduketeetan, egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 119.316 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones aisladas previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2, 3 y 5).

Ejecución directa de la actuación E.J.6.1.

Ejecución directa de la actuación E.J.6.2 según el convenio de colaboración entre la Agencia Vasca del Agua, el Ayuntamiento de Beasain y CAF.

Deberá aprobarse un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de la actuación J.I.6.1 (Hoja gráfica 4), que deberá tramitarse conjuntamente en los Ayuntamientos de Ordizia y Beasain.

Deberá aprobarse un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de la actuación J.I.6.2 (Hoja gráfica 4), que deberá tramitarse conjuntamente en los Ayuntamientos de Lazkao y Beasain.

La aprobación de dichos planes deberá ser posterior a la aprobación del proyecto de modificación del trazado ferroviario Beasain-Ordizia (E.J.6.1.)

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 119.316 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Industrial	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa	89.562	624	853	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	29.146	-624	-245	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	118.708	0	608	Total Área urbanística
	Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 7.200 m²(s)

Bajo rasante*: 7.200 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

* Sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko bi solairuri dagokienera arte.

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m ² (t)-			
		Industriarako	Garajea eta osagarriak	3gr Sektorekoa	
A.6.1. SP1.1.	Finkatua	0			Consolidada
	Proposatutako berria	4.452			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	4.452			Ordenado en actuación
A.6.2. SP1.2.	Finkatua	3.031			Consolidada
	Proposatutako berria	1.840			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	4.871			Ordenado en actuación
A.6.3. SP2.1.	Finkatua	0			Consolidada
	Proposatutako berria	2.846			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	2.846			Ordenado en actuación
A.6.4. SP3.2.	Finkatua	0			Consolidada
	Proposatutako berria	1.176			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	1.176			Ordenado en actuación
A.6.5. SP3.3.	Finkatua	0			Consolidada
	Proposatutako berria	550			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	550			Ordenado en actuación
A.6.6. SP2.2.	Finkatua	0			Consolidada
	Proposatutako berria	3.800			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	3.800			Ordenado en actuación
A.6.7. SP3.4	Finkatua	1.557			Consolidada
	Proposatutako berria	534			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	2.091			Ordenado en actuación
A.6.8. SP3.1.	Finkatua	6.585			Consolidada
	Proposatutako berria	3.081			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	9.666			Ordenado en actuación
J.I.6.1. Lazkaibar	Finkatua	1.570	624	853	Consolidada
	Proposatutako berria	5.430	6.576	-245	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	7.000	7.200	608	Ordenado en actuación
Gainontzekoa Resto	Finkatua	76.819			Consolidada
	Proposatutako berria	5.437			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	82.256	0		Ordenado en actuación
		Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	
		USOS –m²(t)-			

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

		ERABILPENAK –m ² (t)-			
		Industriarako	Garajea eta osagarriak	3gr Sektorekoa	
Finkatua		89.562	624	853	Consolidada
Proposatutako berria		29.146	6.576	-245	Nueva propuesta
Jardueran antolatutakoa.		118.708	7.200	608	Ordenado en actuación
		Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	
		USOS –m²(t)-			

Hirigintza-eraikigarritasuna finkatutako lursailetan.

Finkatutako lursailetan sestra gaineke hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerek eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute. Hala ere, handitu ahal izango da 5.437 m²(s)etan Oria ibaiaren ezker aldean egin beharko diren suntsiketak konpentsatzeko eta egiteke zegoen eraikigarritasuna berbanatzeko.

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturara konektatuko dira.

E.J.6.1 jarduketaren urbanizazioa Beasain eta Ordizia arteko trenbide-trazadura aldatzeko izapidearen emaitzaren baldintzapean dago. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea proiektu horretan sartzen da. Urbanizazio-proiektuak:

- Bidezubien beheko espazioa, emakidako erabilera publiko eta pribatuarentako erabiltzeko aurreikusiko du.
- Zarata murrizteko neurriak hartuko ditu.

E.J.6.2 jarduketaren urbanizazio-proiektuak grafikoki eta edozein bide erabiliz dokumentatu beharko ditu eraitsi beharreko eraikinen egungo egoera eta bilakaera historikoa, etengabe ikusgai jarri ahal izateko. Oria ibaiaren ezker aldean dauden "Porteria" eta Kristo Santuaren Kaperaren eraikinak dira.

Edificabilidad urbanística en parcelas consolidadas.

La edificabilidad urbanística sobre rasante de las parcelas consolidadas queda limitada según los usos y actual superficie construida de cada edificio, pudiendo ser ampliada en 5.437 m²(t) en compensación de los derribos a efectuar en la margen izquierda del Oria y redistribución de la edificabilidad pendiente de ejecución.

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

La urbanización de la actuación E.J.6.1. está condicionada al resultado de la tramitación proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao. El proyecto de urbanización:

- Contemplará la utilización del espacio inferior de los viaductos para usos públicos y privados en concesión.
- Adoptará medidas para la disminución del ruido.

El proyecto de urbanización de la actuación E.J.6.2. deberá documentar gráficamente y/o por cualquier otro medio, el estado actual y la evolución histórica de los edificios a derribar de "La Portería" y de la Capilla del Santo Cristo, situados en la margen izquierda del Oria, para poder ser expuestos de manera permanente.

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

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

J.I.6.1. Lazkaibar.

J.I.6.2. Trenbidearen berrantolaketa.

E.J.6.1. Trenbidearen trazaduren aldaketa.

E.J.6.2. Oria ibaiaren ubidea zabaltzea.

Azalera: 16.122 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 135.778 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. J.I.6.1 eta J.I.6.2 jarduketa integratuei dagokionez izan ezik, haren antolamendu zehatza orientatzeko moduan aurkezten da eta. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

J.I.6.1. Lazkaibar.

J.I.6.2. Reordenación ferroviaria.

E.J.6.1. Modificación trazado ferroviario.

E.J.6.2. Ampliación del cauce del Oria.

Superficie: 16.122 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 135.778 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –parcelas privadas-, salvo en lo que respecta a las actuaciones integradas J.I.6.1. y J.I.6.2. cuya ordenación pormenorizada se representa 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
Ibai ibilguak (SO)	18.353	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Trenbide-Sarea (SO)	8.424	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red ferroviaria (SG)
Bide-Sarea (SO)	7.868	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	263	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	3.059	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	78.749	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	35.184	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 151.900 Total

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
1JE/ AE1. A.6.1	3.013	1.439	4.452		4.452
1JE/ AE1. A.6.2	2.770	2.101	4.871		4.871
1JE/ AE1. A.6.3	1.568	1.278	2.846		2.846
1JE/ AE1. A.6.4	1.176	0	1.176		1.176
1JE/ AE1. A.6.5	550	0	550		550
1JE/ AE1. A.6.6	1.335	2.465	3.800		3.800
1JE/ AE1. A.6.7	726	1.365	2.091		2.091
1JE/ AE1. A.6.8	6.892	2.774	9.666		9.666
1JE/ AE1. J.I.6.1*	*	*	7.608	7.200	14.808
Kontsolidatutako guztira Resto consolidado	57.752	24.504	82.256		82.256
Guztira/ Total*			119.316	7.200	126.516

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

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokitu zaizkio.

Lehendik dauden eraikinei eutsiko zaie, gaur egun dituzten parametroak aldatu gabe (altuera, oin kopurua, lerrokatzeak, ...) antolamendutik kanpotzat agindutakoak izan ezik.

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

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

Proposatutako jarduketa isolatuak:

Lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak, 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak dira.

Proposatutako jarduketa integratuak:

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

Eremuaren gainontzekoa:

Lurzoru finkatuaren gainean egiteko dauden eraikigarritasun-erreserbak zuzenean egikaritu ahal izango dira lurzati bakoitzean dauden eraikin finkatuen inguratzailaren barruan.

Eraikigarritasun hori gauzatzeko lurzoruaren okupazio berriak behar izanez gero, hiri-antolamenduko plan berezi bat izapidetuko da lurzatiaren eremuan, eraikuntzaren formaren parametroak zehazteko

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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 la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

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

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

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

Actuaciones aisladas propuestas:

Las alineaciones, rasantes, perfiles y altura son las resultantes de las hojas gráficas 2, 3 y 5.

Actuaciones integradas propuestas:

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

Resto del Área:

Las reservas de edificabilidad, pendientes de ejecución sobre el suelo consolidado podrán ejecutarse directamente en el interior de la envolvente de los edificios consolidados existentes en cada parcela.

En el caso de ser necesario nuevas ocupaciones de suelo para materialidad dicha edificabilidad, se tramitará un plan especial de ordenación urbana en el ámbito de la parcela, que ordenará los parámetros de la forma de la edificación.

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Resto del Área:

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

Erabileren haztaperen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztaperen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Sustaperen libreko etxebizitza (SLE) 3B	1,00	1,00	Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Industrialia beheko solairuan garatua	1,00	1,00	Industrial desarrollado en PB
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza B solairuan	1,00	1,00	Terciario Comercial en planta baja
Industrialia laguntzako erab. goiko solairuan garatua	0,50	0,50	Usos aux. industrial desarrollado en PA
Hirugarren sekt. eta Merkataritza goiko solairuetan	0,50	0,50	Terciario Comercial en plantas altas
Aparkalekuak eta eranskinak sotoetan	0,40	0,40	Aparcamiento y anejos en sótanos
Pribatua ez eraikigarria	0,10	0,10	Privado no edificable

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

A.6.1. (SP 1.1ren zatia / Parte de SP 1.1)	3.550
A.6.2. (SP 1.2 handitua / SP 1.2 ampliado)	2.975
A.6.3. (SP 2.1ren zatia / Parte de SP 2.1)	1.568
A.6.4. (SP 3.2)	1.176
A.6.5. (SP 3.3)	550
A.6.6. (SP 2.2)	1.335
A.6.7. (SP 3.4)	726
A.6.8. (SP 3.1ren zatia / Parte de SP 3.1)	7.357

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

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketak unitate bezala eratu diren esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, orubeak eraikitzeke planteatzen dira.

Partzelatzeko araubidea: 2010/03/31an onartutako birzatatzearen proiektuan agindutakoa.

A.6.7 jarduketak, beheko solairuan, gutxienez 53 m²-ko erabilera publikoko portxe-zortasuna ezarriko du.

Honako jarduketa hauek:

J.I.6.1. Lazkaibar	7.975
J.I.6.2. Trenbidearen berrantolaketa	5.302

Hiri-lurzu finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen dira.

Aipatutako azalerak Beasaingo udal-mugartean daude, eta jarduketa Ordizia eta Lazkaoko udal-mugarteetara zabaldu ahal izango da, Udalerri bakoitzaren plangintza orokorrak zehazten duenaren arabera.

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

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

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 4 los ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para las que se plantea la edificación del solar.

Regimen de parcelación: El señalado en el proyecto de reparcelación aprobado el 31/03/2010

La actuación A.6.7 establecerá en planta baja una servidumbre de porche para uso público no menor de 53 m².

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Tienen la consideración de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

Las superficies señaladas están situadas en el término municipal de Beasain, pudiendo extenderse la actuación a los términos municipales de Ordizia y Lazkao, según determine sus respectivos planeamientos generales.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

- Aldez aurretik, Beasain eta Ordizia arteko trenbidea aldatzeko proiektua onartu beharko da. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea, kontuan hartuko da proiektu horretan.
- Burdinbideek okupatutako lurren desafekzioa.
- Izapidetzeko epea: HAPOren indarraldia
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia
- Ekimena: Pribatua

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

E.J.6.1.

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

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

Urbanizatu beharreko azalera: 1.506 m²

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Aldez aurretik, Beasain eta Ordizia arteko trenbidea aldatzeko proiektua onartu beharko da. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea, kontuan hartuko da proiektu horretan.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

E.J.6.2.

Ibai Ibilguen Sistema Orokorren eta bide sarea, oinezko eremu eta espaloien Tokiko Sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du eta jarduketa publikoari dagokio.

Urbanizatu beharreko azalera: 1.339 m²

- Ibai Ibilguen Sistema Orokorra: 464 m²
- Espazio librean Tokiko Sistema: 217 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gunek eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 658 m²

I.I.S.Orokorra 326 m²ko azalera ditu ere aurreikusten den zubiaren losa azpian.

Emandako finka pribatuen azalera: 987 m².

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

- Deberá aprobarse previamente un proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.
- Desafección de los terrenos ocupados por las vías.
- Plazos de tramitación: Vigencia del PGOU.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.
- Iniciativa: Privada

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

E.J.6.1.

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

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

Superficie a urbanizar: 1.506 m²

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Deberá aprobarse previamente un proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.6.2.

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general de cauces fluviales y local de la red viaria, aceras y espacios peatonales, sujeta a la esfera pública de actuación.

Superficie a urbanizar: 1.339 m²

- Sistema General de cauces fluviales: 464 m²
- Sistema Local de espacios libres: 217 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 658 m²

Disponiendo además el S.G.C.F. de una superficie de 326 m² bajo el tablero del puente previsto.

Superficie de fincas privadas aportadas: 987 m².

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Uraren Euskal Agentziaren, Beasaingo Udalaren eta CAFen arteko, lankidetzahitzarmenaren arabera, Oria ibaiaren arroan uholdeak aurreikusteko, Beasaingo (UAHE) (ES017-GIP-1-1) urbanizatzeko proiektua, mugakidea den A4 eremuari ere eragiten zaiola.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Egikaritze epea: 4 urte.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzati bakoitzak hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratzten da eta horietarako, dagoen eraikina mantentzea, birgaitzea edo handitzea ordenantza honetan antolatzen den eraikigarritasun-erreserbarekin.

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-6 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie Oria ibaiaren gaineko ingurumen-ondorioak minimizatzeko eta zuzentzeko ingurumen-azterketa estrategikoaren 6.2 atalean adierazitako neurri zuzentzaileei eta babes-neurriei.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Proyecto de Urbanización de acuerdo al convenio de colaboración entre la Agencia Vasca del Agua, el Ayuntamiento de Beasain y CAF, para la prevención de inundaciones en la cuenca del Oria, en el (ARPSI)- ES017-GIP-1-1 de Beasain, con incidencia también en el Área A4 colindante.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de ejecución: 4 años.

Resto del Área:

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

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

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-6.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras y protectoras enunciadas en el apartado 6.2 del Estudio Ambiental Estratégico para la minimización y corrección de los efectos ambientales sobre el río Oria.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak (Lazkaibar): 27 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 27 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0	1. Número de viviendas. Existentes en el Área (Lazkaibar): 27 Viviendas a derribar en actuaciones: 27 Viviendas nuevas propuestas: 0 Total de viviendas en el Área: 0
2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena. $\frac{* 78.748 \times 100}{117.255} = 67,16\%$ * Etxabean eraikinek betetzen dutena, J.I.6.1. jarduketa integratuan etxabean beteko luketen gehituta.	2. Ocupación de la edificación para AA.EE. Ocupación en planta incluyendo una estimación de la ocupación en planta de la actuación integrada J.I.6.1.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{119.316}{117.255} = 1,01 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 0 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 107 Soto edo beste solairuetan daudenak: 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 20 Proposatutako aparkaleku berriak: 245 Aparkaleku guztira: 352 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{352 \times 100}{119.316} = 0,30 \text{ pz./100 m}^2.$	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público: 0 Existentes en parcelas privadas: 107 Existentes en sótanos u otras plantas: 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones: 20 Nuevos aparcamientos propuestos: 245 Total de aparcamientos: 352 Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloiaren azalera izan ezik, 1.279 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{1.279}{151.900} = 0,84\%$ Eremuaren azalera osoarekiko, jarduketa integratutik lortu beharreko azalera zenbatu gabe.	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 1.279 m², resultando un estándar del: Con respecto a la superficie total del Área, sin contabilizar las superficies a obtener de las actuaciones integradas.

6. Katalogatutako eraikinen babesa.

Kristo Santuaren Kapera eta "*La Portería*" eraikina, uholdeen aurkako defentsarako Oriaren ibilgua handitzeko aurreikusitako lurretan daudenak, udal-mailan babestutako ondasun higiezin gisa katalogatuta zeuden aurreko plangintza orokorrean.

HAPO honetan biak eraistea aurreikusita dagoenez, nahikotzat jotzen da jarduketari eskatzen zaion dokumentazioa biltzea eta jendaurrean jartzea (memoria), ahal dela Olarango kultura-ekipamenduan (A4 hirigintza-eremua).

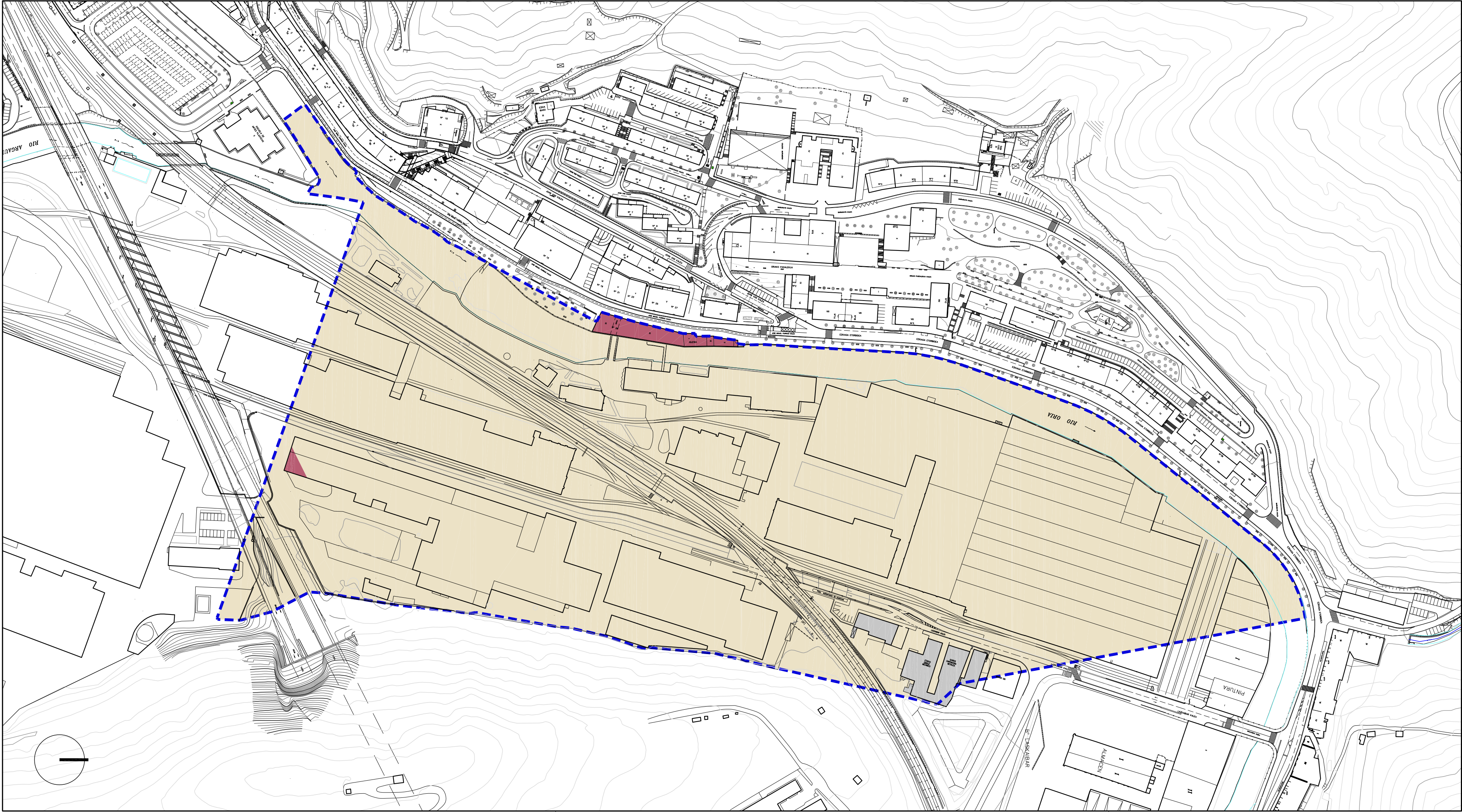
Tailerreko, obretarako, ostatuko, altzairugintzako, eritetxeko, zentraleko, bizitegi-etxeko eraikinak eta tximinia katalogatutako eraikin eta elementuei dagokien erregimenpean daude.

6. Protección de los edificios catalogados.

La *Capilla del Santo Cristo* y el edificio de "*La Portería*". situados en terrenos previstos para la ampliación del cauce del Oria en defensa contra las inundaciones, estaban catalogados como bienes inmuebles protegidos a nivel municipal en el anterior planeamiento general.

Estando previsto el derribo de ambos en este PGOU, se considera suficiente la recopilación de la documentación exigida a la actuación y su exposición pública (memoria) preferentemente en el equipamiento cultural de Olaran (Area Urbanística A4)

Los edificios de talleres, obras, hospedería, acería, clínica, central, villas, así como la chimenea, quedan sujetos a los distintos regímenes previstos para los edificios o elementos catalogados.



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

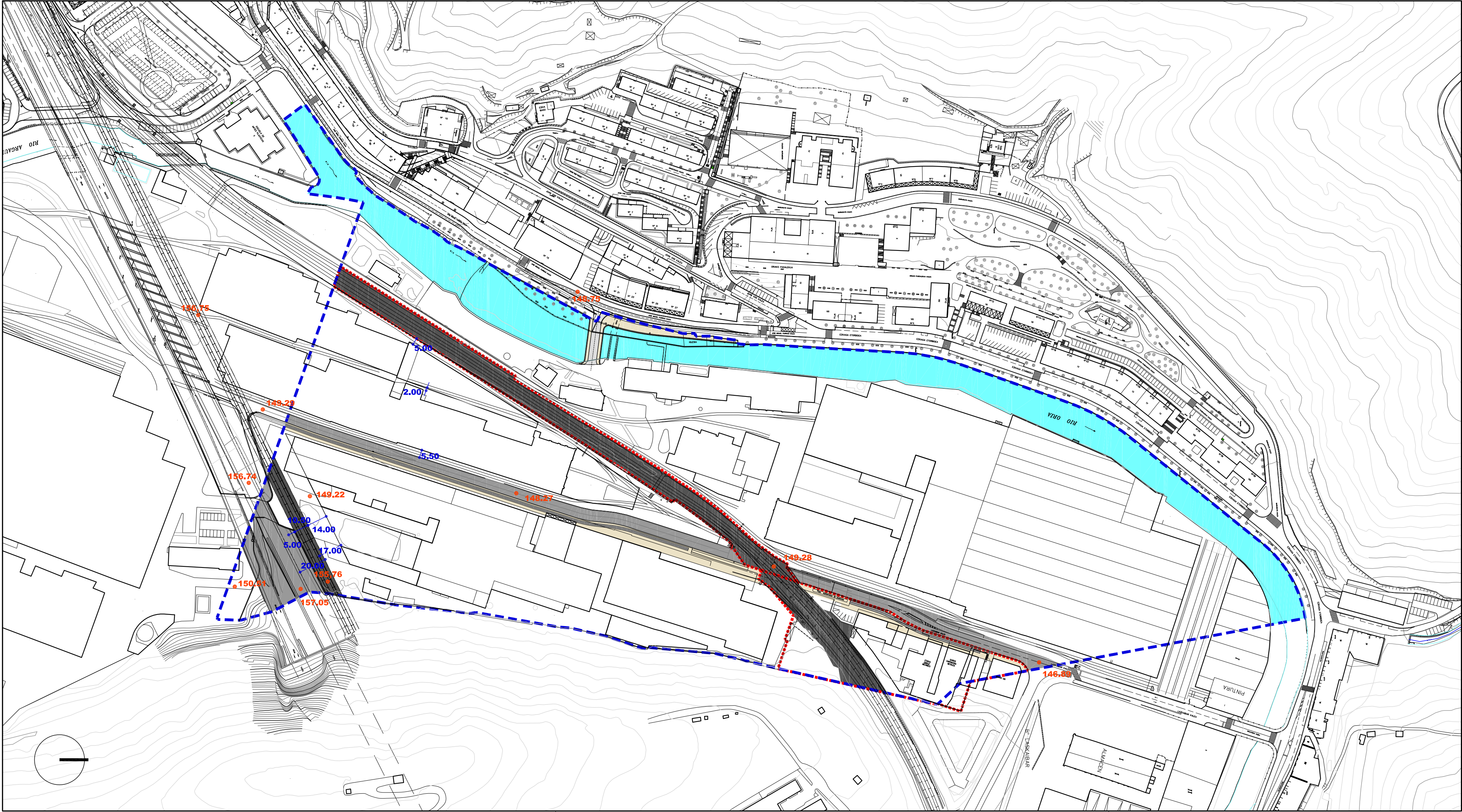
HIRIGINTZA AREA **A6** AREA URBANISTICA

Orrt Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorari Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-ibilguen Sistema Orokorari Atxikitua (IBSO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sareak Sistema Orokorari Atxikitua (BSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorari Atxikitua (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-Sareak

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solaian, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solaian

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solaian, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

KIRIOLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

E-1 DEPORTIVO

ERLIGIOSOA

E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO

HEZKUNTZARAKO KULTURAKO

E-3 RELIGIOSO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO ZEHATZU GABEKOA

E-4 EDUCATIVO

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

E-5 CULTURAL

E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL

E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS POR DETERMINAR

E-8 ALAJAMIENTOS DOTACIONALES

E-9 CEMENTERIO

E-10

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A6

ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa

2a Hoja Gráfica

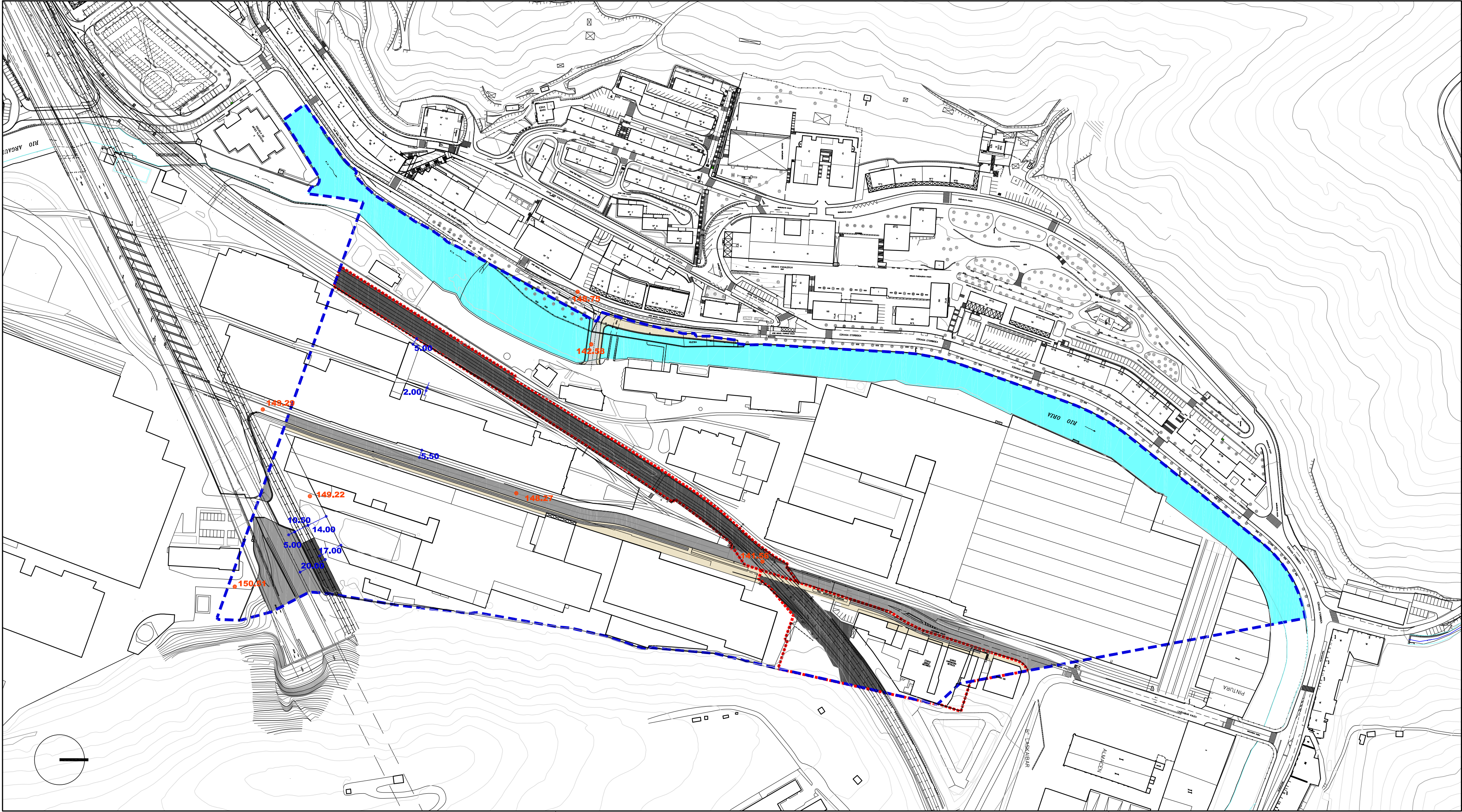
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000

ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorari Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-ibilguen Sistema Orokorari Atxikitua (IBSO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sareak Sistema Orokorari Atxikitua (BSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorari Atxikitua (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-Sareak

Red Vial 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

GEHIENETZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

E-1

DEPORTIVO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

E-2

CIVICO-ADMINISTRATIVO

ERELIGIOSOA

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 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

A6

ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa

2b

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

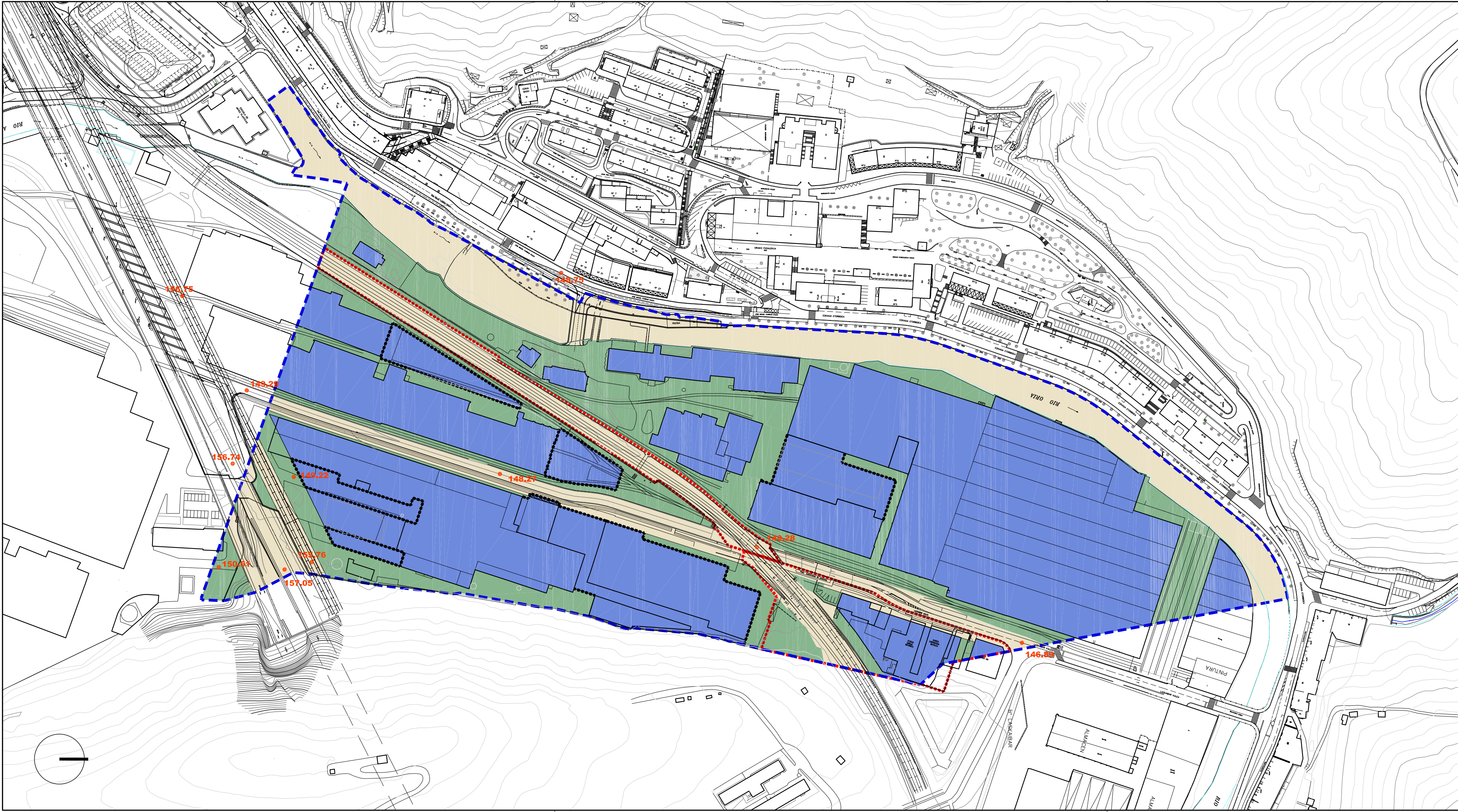
ESKALA

1/2000

ESCALA

SABAI

SENTENARIU



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegirako (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiako Bizitegirako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduerako Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduerako Ekonomikoak Mehainen artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduerako Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduerako Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzerua

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuak Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboaren 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 estaldian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatuak lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del ÁMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A6

ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa

3a

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

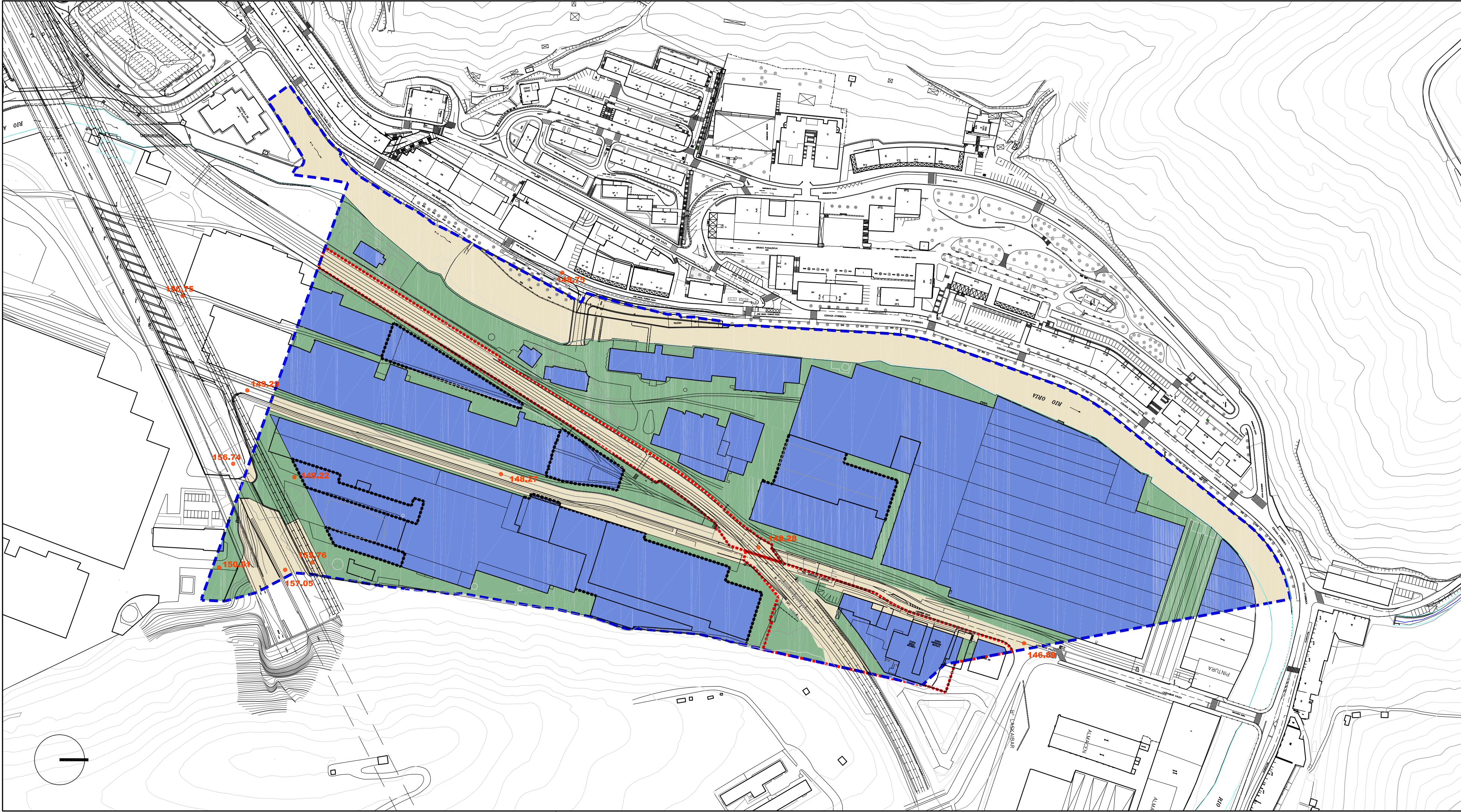
ESKALA

1/2000

ESCALA

SABAI

SEKULARRA



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 Mehainen artean (2.E)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitsuak (3.E)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)	Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)
Atxikitako Partzela Ez eraikigarria	Parcela adscrita No edificable
Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua	Suelo de Uso y Dominio Público
Ekipamendu Kolektibo Pribatuak Eraikina	Edificio de Equipamiento Colectivo Privado
Ekipamendu Kolektiboaren 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 estaldian	Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatuak lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

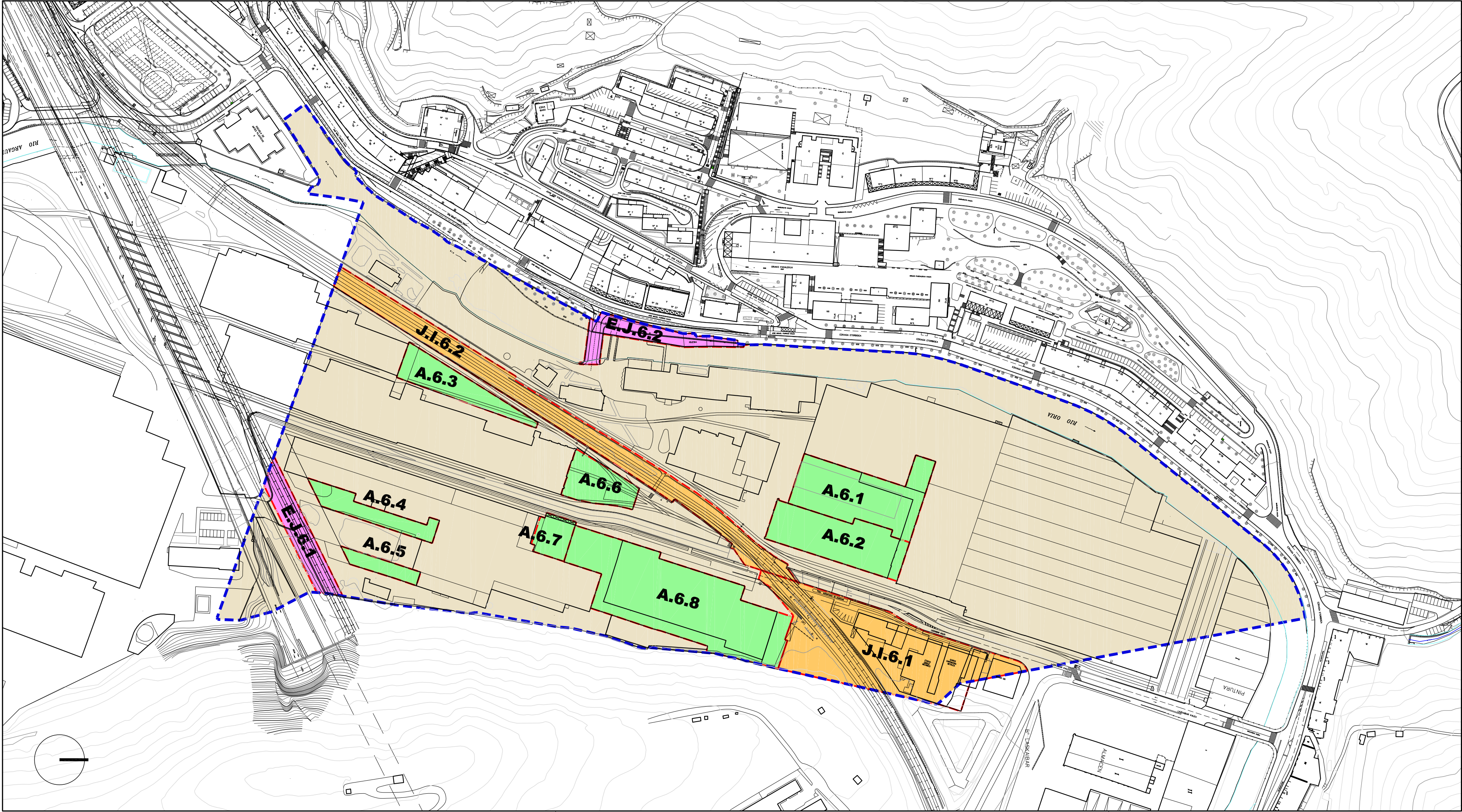
HIRIGINTZA AREA **A6** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **3b** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Jarduketa Isolatuk (A.1.1.)		Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratuk (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.1.1.1.)		Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.1.1.1.)

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

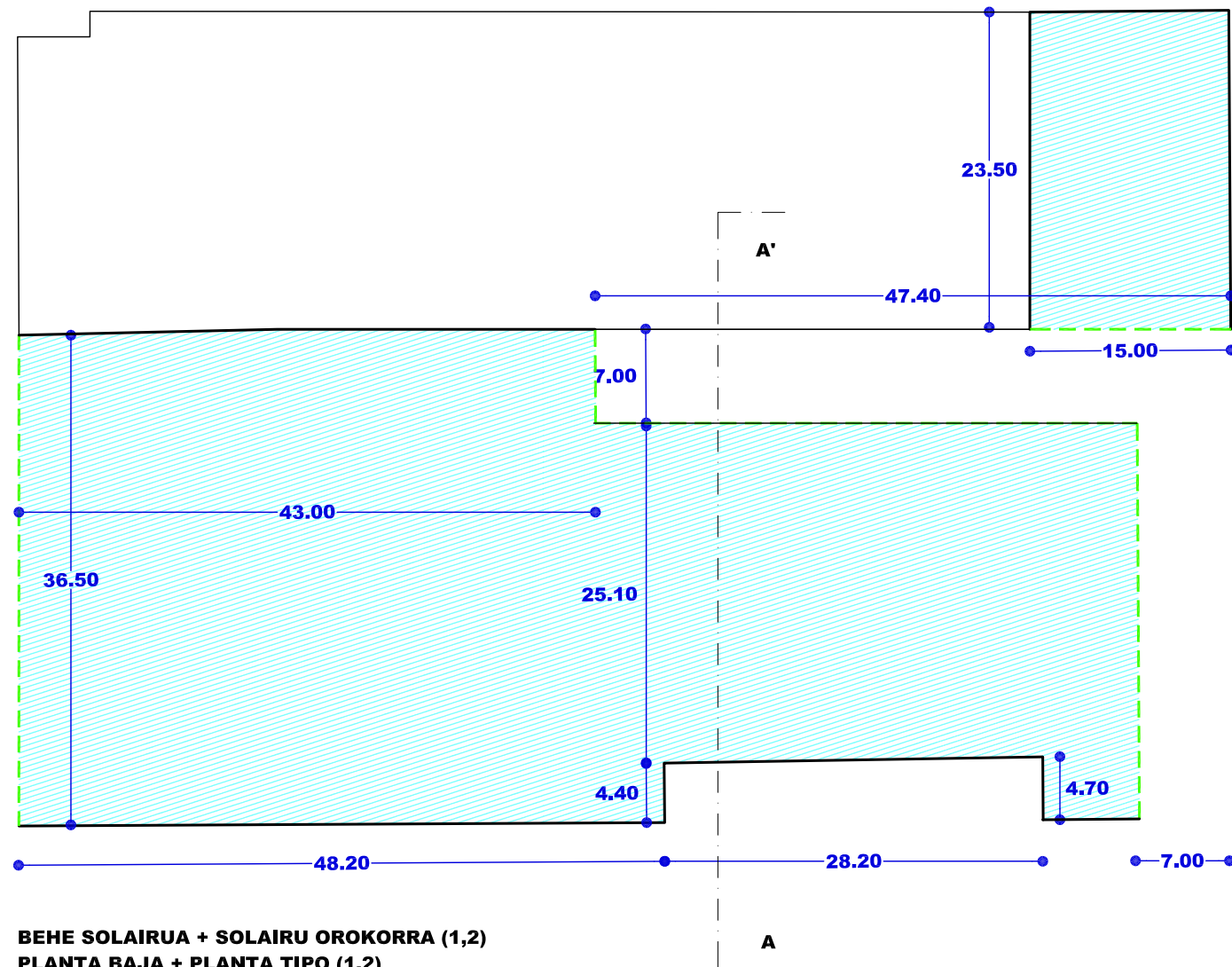
HIRIGINTZA AREA **A6** AREA URBANISTICA

Orrt Grafikoa **4** Hoja Gráfica

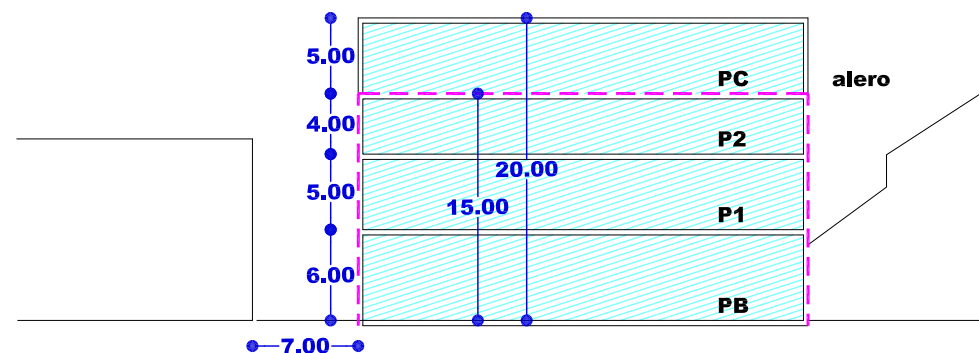
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



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

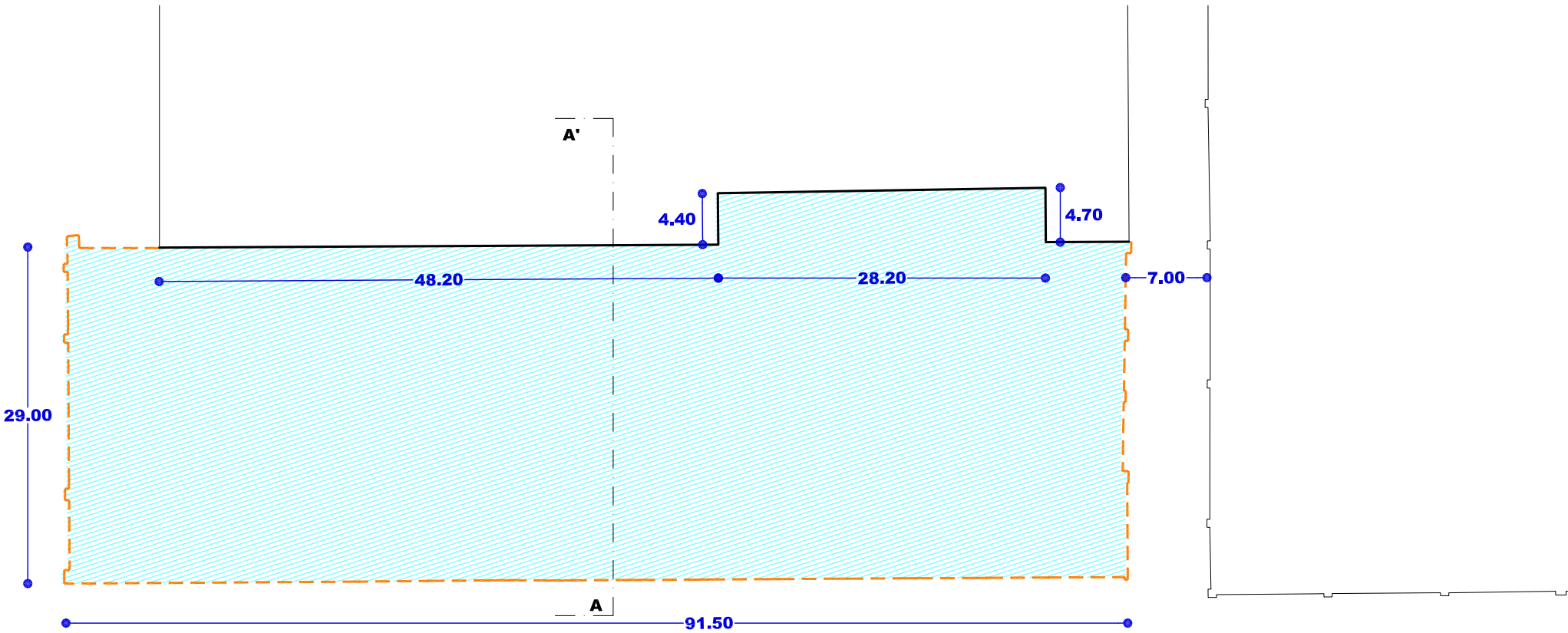


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

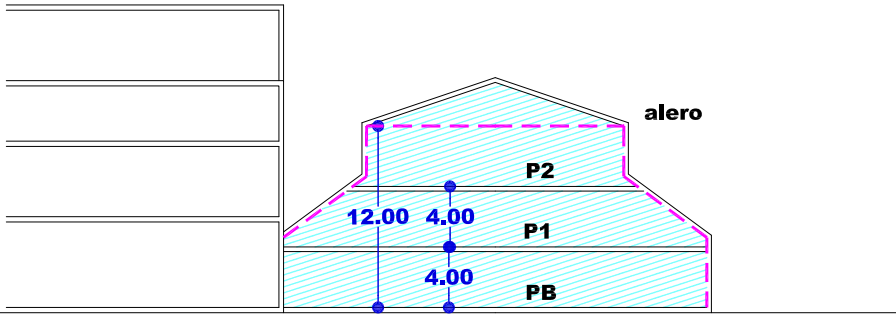
SP 1.1. PARTZELAREN AZALERA: 4.471 m2(s)
A.6.1.REN AZALERA: 3.550 m2(s)
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.1.): 3.013 m2(t)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.1.): 1.439 m2(t)
GUZTIRA (A.6.1.): 4.452 m2(t)
FINKATUA SP 1.1.EAN : 1.778 m2(t)
BERRIA SP 1.1. : 6.230 m2(t)

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

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



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



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

SP 1.2. PARTZELAREN AZALERA: 2.770 m2(s)
A.6.2.REN AZALERA: 2.795 m2(s)
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.2.): 2.770 m2(t)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.2.): 2.101 m2(t)
GUZTIRA (A.6.2.) : 4.871 m2(t)

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

- Nahitaezko lerrokadura

Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura
Sestra gainetik

Alineación máxima
Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura
Sestra azpitik

Alineación máxima
Bajo rasante
- Partzelaren muga

Límite de parcela
- Gehieneko hegala

Vuelo máximo
- Mehelina

Medianera
- Sestragaineko
eraikigarria

Edificable
sobrerasante
- Sestrazpiko
eraikigarria

Edificable
bajorasante
- Erabiltzeko
pasatzeko eta
abarreko zortasunak

Servidumbres de uso,
paso, etc.
- Sestra gaineko garaiera
neurtzeko puntua

Punto de medición de la
altura sobrerasante
- Sotoen sarbidearen
puntua

Punto de acceso
a sótanos

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A6

ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa

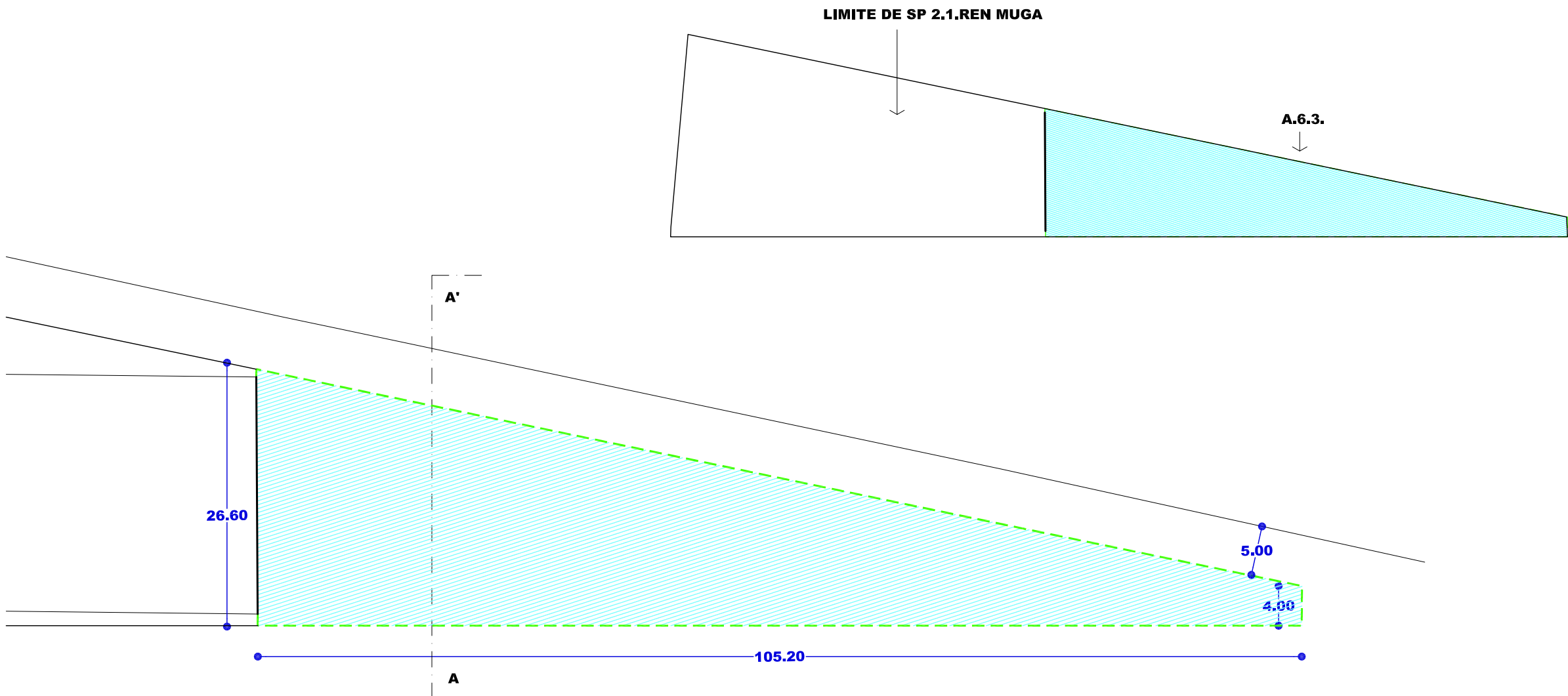
5b

Hoja Gráfica

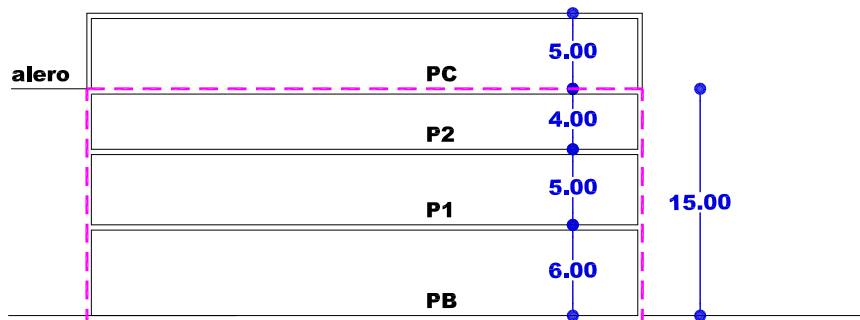
ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 ESCALA

SABAI



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



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

SP 2.1. PARTZELAREN AZALERA: 4.038 m2(s)
A.6.3.REN AZALERA: 1.568 m2(s)
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.3.): 1.568 m2(t)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.3.): 1.278 m2(t)
GUZTIRA (A.6.3.) : 2.846 m2(t)
FINKATUA SP 2.1.EAN : 1.653 m2(t)
BERRIA SP 2.1. : 4.499 m2(t)

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

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



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

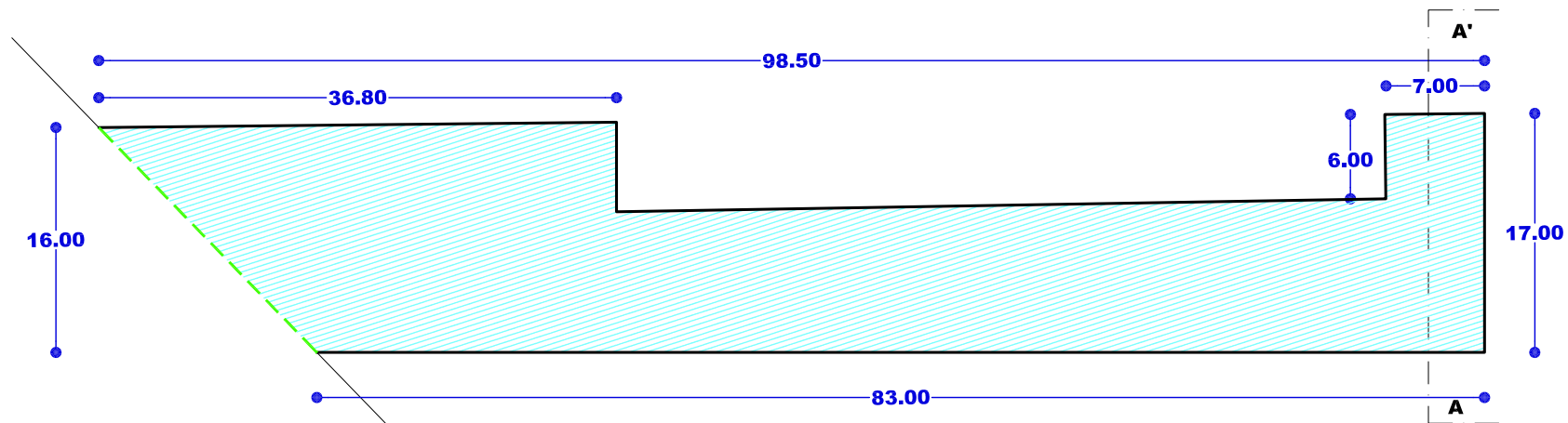
HIRIGINTZA AREA **A6** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **5c** Hoja Gráfica

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

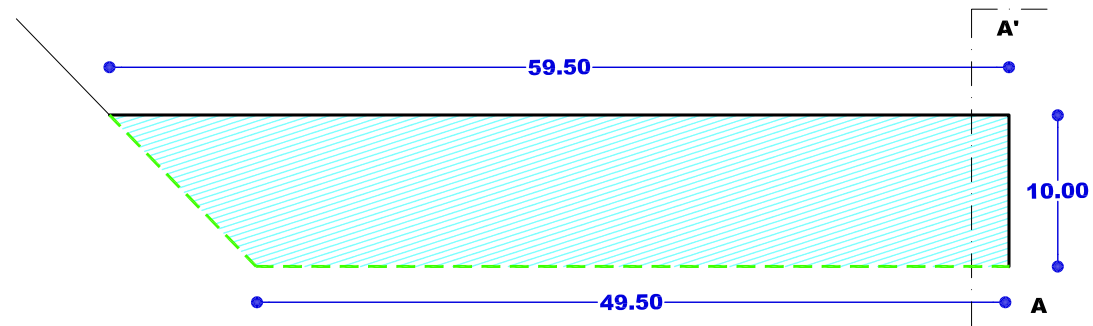
ESKALA 1/500 ESCALA

SABAI



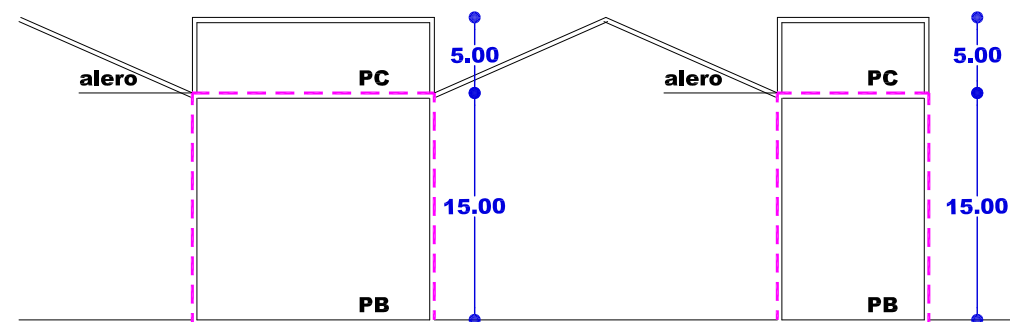
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(A.6.4)

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



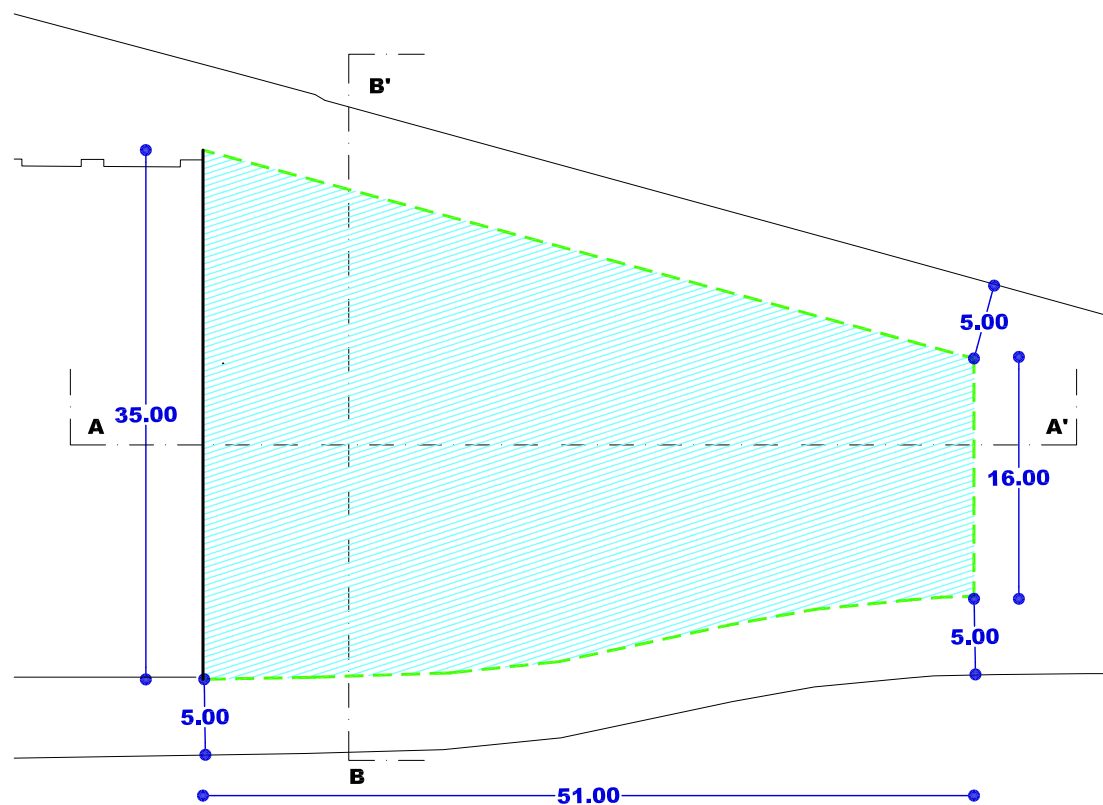
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(A.6.5)

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



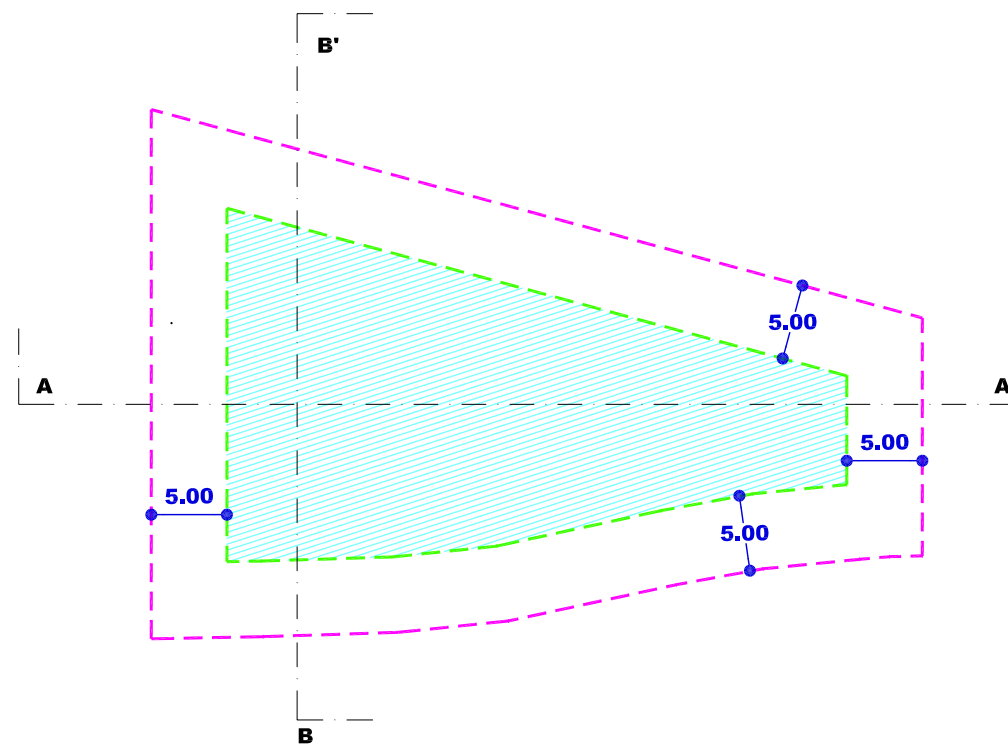
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

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

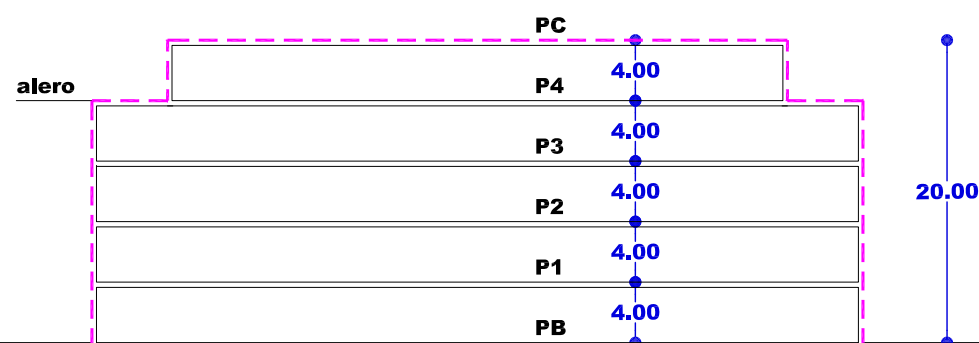


BEHE SOLAIRUA + SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA BAJA + PLANTA TIPO (1,2,3)
(A.6.6)

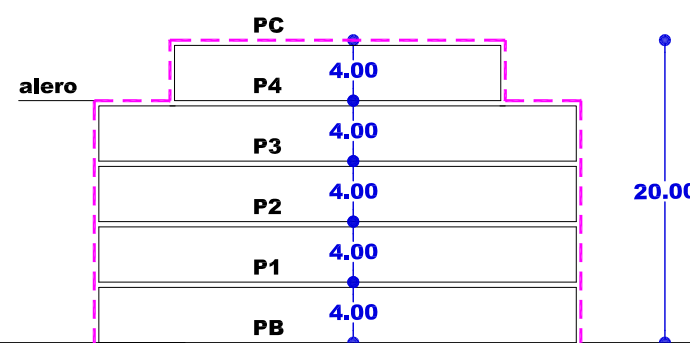
SP 2.2. PARTZELAREN AZALERA:	1.335 m2(s)	SUPERFICIE PARCELA SP 2.2.
A.6.6.REN AZALERA:	1.335 m2(s)	SUPERFICIE A.6.6.
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.6.):	1.335 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.6.)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.6.):	2.465 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.6.)
GUZTIRA (A.6.6.) :	3.800 m2(t)	TOTAL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



AZKEN SOLAIRUA (4)
ULTIMA PLANTA (4)

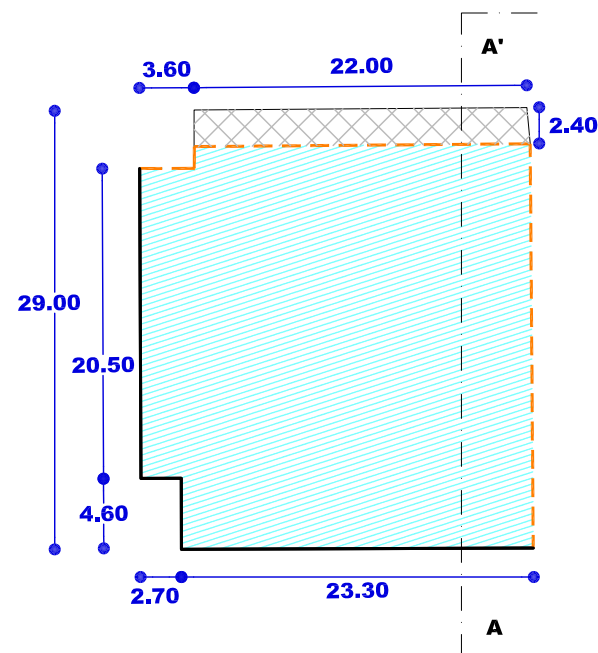


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'



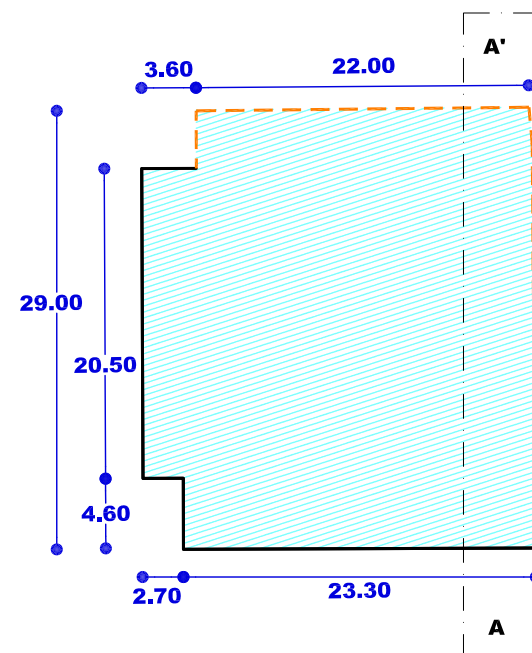
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'

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



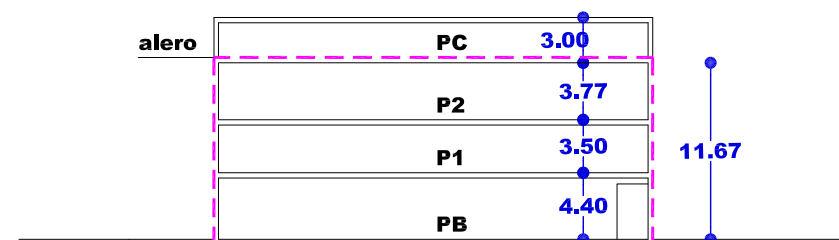
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(A.6.7)

SP 3.4. PARTZELAREN AZALERA: 726 m2(s)
A.6.7.REN AZALERA: 726 m2(s)
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.7.): 673 m2(t)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.7.): 1.418 m2(t)
GUZTIRA (A.6.7.) : 2.091 m2(t)
FINKATUA SP 3.4.EAN : 1.557 m2(t)
BERRIA SP 3.4. : 534 m2(t)



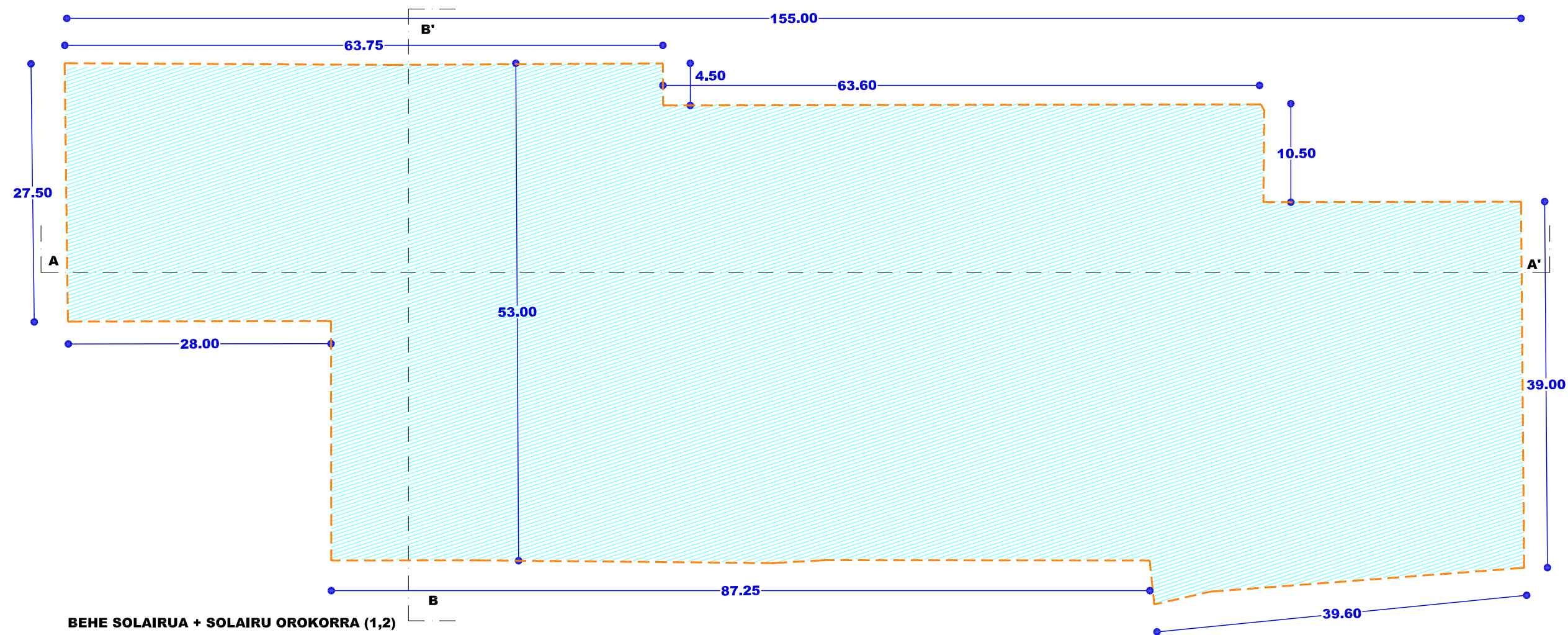
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)

SUPERFICIE PARCELA SP 3.4.
SUPERFICIE A.6.7.
EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.7.)
EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.7.)
TOTAL A.6.7.
CONSOLIDADO EN SP 3.4.
NUEVA SP 3.4.

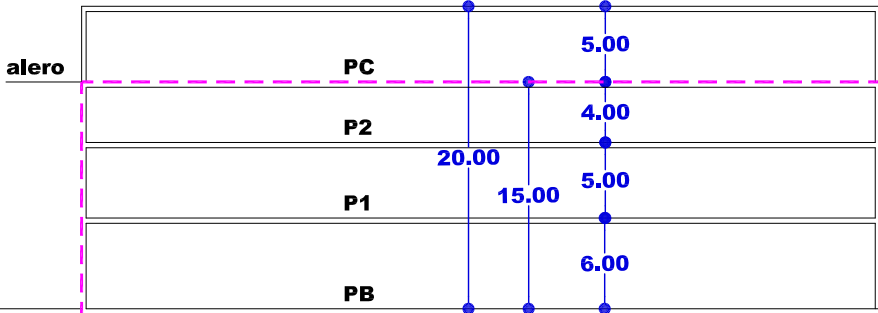
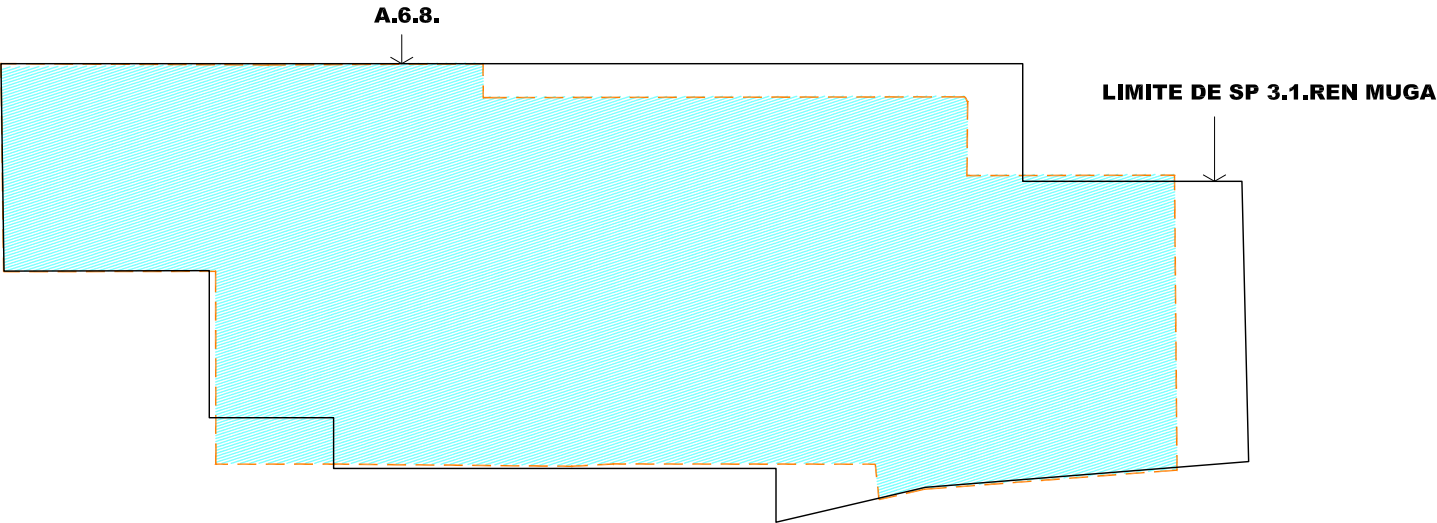


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

- 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 abarreko zortasunak Servidumbres de uso, paso, etc.
- Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua Punto de medición de la altura sobrerasante
- Sotoen sarbidearen puntua Punto de acceso a sótanos



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



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

SP 3.1. PARTZELAREN AZALERA:	7.750 m2(s)	SUPERFICIE PARCELA SP 3.1.
A.6.8.REN AZALERA:	7.357 m2(s)	SUPERFICIE A.6.8.
ERAIKIGARRITASUNA B.Z. (A.6.8.):	6.892 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.B. (A.6.8.)
ERAIKIGARRITASUNA G.Z. (A.6.8.):	2.774 m2(t)	EDIFICABILIDAD P.A. (A.6.8.)
GUZTIRA (A.6.8.) :	9.666 m2(t)	TOTAL A.6.8.
FINKATUA SP 3.1.EAN :	6.585 m2(t)	CONSOLIDADO EN SP 3.1.
BERRIA SP 3.1. :	3.081 m2(t)	NUEVA SP 3.1.

- Nahitaezko lerrokadura

Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura
Sestra gainetik

Alineación máxima
Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura
Sestra azpitik

Alineación máxima
Bajo rasante
- Partzelaren muga

Límite de parcela
- Gehieneko hegala

Vuelo máximo
- Mehelina

Medianera
- Sestragaineko
eraikigarria

Edificable
sobrerasante
- Sestrazpiko
eraikigarria

Edificable
bajorasante
- Erabiltzeko
pasatzeko eta
abarreko zortasunak

Servidumbres de uso,
paso, etc.
- Sestra gaineko garaiera
neurtzeko puntua

Punto de medición de la
altura sobrerasante
- Sotoen sarbidearen
puntua

Punto de acceso
a sótanos

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A6** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **5g** Hoja Gráfica

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A7. SENPERE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A7. SENPERE
Azalera guztira: 42.413 m ²	Superficie total: 42.413 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: A7 H.A. oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio, Hegoaldeko mugan egokipen txiki batekin. Eremu anitza da, N-I eta GI-2120 errepideen bide-loturan dagoela. Bertan Txindoki Alkartasuna DBHko institutua eta Ertzaintza-Etxea daude.	Correspondencia y descripción: El A.U. A7 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, con alguna pequeña adaptación de su límite Sur. Se trata de un ámbito heterogéneo situado en el encuentro de las carreteras N-I y GI-2120 donde se encuentra el instituto Txindoki Alkartasuna y la comisaría de la Ertzaintza.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Iristagarritasuna hobetzea, oinezkoentzat batez ere, mugakideak diren A2 eta A8 hirigintza-areekin. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: - Gauzatze proiektuek ibai ertzak lehengonatzea jaso behar dute, neurriak hartuz Agauntza ibaiaren eta hari lotutako bertako landareriaren arteko lotura funtzioa berreskuratu eta sustatzeko, horrela inguru hori espezieen fluxuari irekita egon dadin. - Eremu honetako (A-7) Ingurumen Azterlan Estrategikoan aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketek ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan. 3. Helburuak: - N-1arekiko lotura hobetzeko biribilgune berria egitea. - Bide lotura bat egitea A8 arearekin N-Ieko autobia azpian. - A2 areatik oinentzako sarbidea hobetzea eta Txindoki Alkartasuna institutu aldera dijoana.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Mejora de la accesibilidad, principalmente peatonal, con las áreas urbanísticas colindantes A2 y A8. 2. Criterios medioambientales a considerar: - En los proyectos de ejecución se incorporará la restauración ambiental de los márgenes afectados, adoptándose medidas recuperación y fomento de la función conectora del río Agauntza y de la vegetación autóctona ligada a él, favoreciendo la permeabilidad territorial al flujo de las especies. - Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-7) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Realización de una nueva rotonda para mejorar el acceso a la N-I. - Efectuar una conexión viaria con el área A8 bajo la autovía N-I. - Reordenación del acceso peatonal desde el área A2 y hacia el instituto Txindoki Alkartasuna

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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra:

(2B) Bizitegirako gunea
Jarduera ekonomikoetarako gunea (4EJ)
Ibai ibilguak (SO)
Komunikaziorako bidesarea (SO)
Ekipamendu kolektiboa (SO)
E2 Ekipamendu zibiko-administratiboa
E4 Hezkuntza ekipamendua.

2. Calificación global:

3.322 m² Zona residencial (R2)
18.361 m² Zona de actividades económicas (AE4)
1.940 m² Cauces fluviales (SG)
6.589 m² Comunicación viaria (SG)
12.201 m² Equipamiento colectivo (SG)
2.658 m² E2 Equipamiento Cívico-administrativo.
9.543 m² E4 Equipamiento Escolar.

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.
Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 9.918 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 9.918 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	2.259	50	5.178	2.239	192	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	2.259	50	5.178	2.239	192	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.7.1 jarduketan urbanizazioa Beasain eta Ordizia arteko trenbide-trazadura aldatzeko izapidearen emaitzaren baldintzapean dago. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkaoko lurretatik aipatu azpiegitura

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de la actuación E.J.7.1 está condicionada al resultado de la tramitación proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13

igarotzea proiektu horretan sartzen da.

Urbanizazio-proiektuak:

- Txindoki Alkartasuna institutorea sartzeko eskalinata aldatzea aurreikusiko du, N-I errepidearen desbideratzaren eraginpeko zerbitsu gisa.
- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko ditu.

E.J.7.2. jarduketaren mugaketa, GI-2120 errepidetik N-I errepiderako sarbidea hobetzeko idaziko den proiektutik aterako den alternatiba egokiaren baldintzapean dago.

E.J.7.3 jarduketa mugakidea den A8 eremuak Gipuzkoa Plaza berrurbanizatzeko proiektuaren parte izango da, eta N-I autobiarene azpian A7 eta A8 eremuak lotuko ditu.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.

El proyecto de urbanización:

- Contemplará la modificación de la escalinata de acceso al instituto Txindoki Alkartasuna como servicio afectado por la obra de desviación de la N-I.
- Adoptará medidas para la disminución del ruido de las infraestructuras.

La delimitación de la actuación E.J.7.2. está condicionada a la alternativa resultante del proyecto que se redacte para mejorar el acceso a la N-I desde la carretera GI-2120.

La actuación E.J.7.3 formará parte del proyecto de reurbanización de la Plaza de Gipuzkoa, situada en el área A8 colindante, contemplando la conexión viaria las áreas A7 y A8 bajo la autovía N-I.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

- Honako jarduerak hauen eremua:
E.J.7.1. N-Iren trazaduraren aldaketa.
E.J.7.2. Bidegurutzea GI-2120.
E.J.7.3. N-Ien azpiko pasabidea.

Azalera: 4.469 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 37.944 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

- Ámbito de las actuaciones siguientes:
E.J.7.1. Modificación trazado de la N-I.
E.J.7.2. Intersección GI-2120.
E.J.7.3. Paso bajo la N-I.

Superficie: 4.469 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 37.944 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. 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 la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –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)	2.672	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen partzela	9.529	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	2.677	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	1.922	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	4.819	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	3.939	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	2.004	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	3.512	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	615	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	181	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	737	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
JJEE azalera handiko merkat. (4JE)	5.846	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE gran superficie comercial (AE4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	3.960	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 42.413 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
E2 Ertzaintza	694	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Ertzaintza
E2 Atxikitutako lursaila	1.964	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Parcela adscrita
E4 Txindoki Alkartasuna	1.978	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E4 Txindoki Alkartasuna
E4 Institutoari atxikitutako lursaila	7.565	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E4 Parcela adscrita al instituto

Guztira 12.201 Total

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

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Konsolidatutako guztira 3B, 4B Resto consolidado R3, R4	671	1.830	2.501		2.501
Konsolidatutako guztira 3JE, 4JE Resto consolidado AE3, AE4	4.818	2.599	7.417	0	7.417
Guztira/ Total	5.489	4.429	9.918	0	9.918

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonek eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga guztira 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 siguientes límites totales:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E2 Ertzaintza (Dagoena / Existente)	276	439	714	212	926
E2 Ertzaintza (Berria / Nuevo)			185		185
E2 Ertzaintza (Guztira / Total)			1.111		1.111
E4 Txindoki (Dagoena / Existente)	2.122	3.589	5.711	253	5.964
E4 Txindoki (Berria / Nuevo)			1.193		1.193
E4 Txindoki (Guztira / Total)			7.157		7.157

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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 la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

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

5. Condiciones particulares de uso

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

Coefficientes de ponderación de usos:

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

Erabilera	Haztapan koefiziente	Coeficiente de ponderación	Uso
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00	Vivienda de protección social (VPS)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R4	
Aparkaleku eta eranskinak BSEtan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	0,73	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68	Terciario, Comercial	
Industrial	0,87	Industrial	
Industriaren lursail libre	0,09	Parcela libre industrial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60	Equipamiento colectivo privado	
Lurzoru libre pribatua	0,30	Suelo libre privado	

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

E.J.7.1. (Autobia / Autovía).

E.J.7.2. (Bidegurutzea GI-2120 / Intersección GI-2120).

E.J.7.3. (Azpiko pasabidea / Paso inferior).

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

2.491

1.639

339

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

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxienezko partzela zatietan dira.

E.J.7.1 eta E.J.7.3 jarduketak gauzatze aurretik, Beasain eta Ordizia arteko trenbidea aldatzeko proiektu bat onartu beharko da. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea, kontuan hartuko da proiektu horretan.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

E.J.7.1.

Urbanizatu beharreko azalera: 2.491 m²

- Espazio libreen Tokiko Sistema: 796 m²
- Bidesarearen Sistema Orokorra: 1.041 m²
- Tokiko oinezko eremuak eta espaloiak: 654 m²
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 4 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística.

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

Previo a la ejecución de las actuaciones E.J.7.1 y E.J.7.3, deberá aprobarse un proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.7.1.

Superficie a urbanizar: 2.491 m²

- Sistema Local de espacios libres: 796 m²
- Sistema General red viaria: 1.041 m²
- Aceras y espacios peatonales locales: 654 m²
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.7.2.

Urbanizatu beharreko azalera: 1.639 m²

- Espazio librean Tokiko Sistema: 72 m²
- Bidesarearen Sistema Orokorra: 1.252 m²
- Tokiko oinezko eremuak eta espaloiak: 315 m²
- Aldez aurretik, GI-2120 errepidetik N-I errepiderako sarbidea hobetzeko proiektu bat onartu beharko da.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

E.J.7.3.

Urbanizatu beharreko azalera: 339 m²

- Aparkalekuak: 21 m²
- Bidesarearen Tokiko Sistema: 135 m²
- Tokiko oinezko eremuak eta espaloiak: 183 m²
- Mugakidea den A8 eremuko Gipuzkoa Plaza berrurbanizatzeko proiektu bakarra idatziko da, A7 eta A8 eremuak N-I autobiarene azpitik lotzeko kontuan hartu beharko duela.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia
- Ekimena: Publikoa

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ingurumen-azterketa estrategikoaren 6.5 atalean aipatutako neurri zuzentzaileak eta babesleak aplikatuko dira, Ugartemendiko mendi-hegaleko baso mistoaren gainean N-1 errepidearekin lotzen den bidearen ingurumen-ondorioak minimizatzeko eta zuzentzeko.

Agauntzako ibilguari eragin diezaioketen jarduketetan babes-neurriak aplikatuko dira, ibaiertzetako ingurumena hobetzeko eta leheneratzeko jarduketak indartuz, espezie autoktonoekin basoberrituz eta faunaren iragazkortasuna erraztuz.

Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-7 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

E.J.7.2.

Superficie a urbanizar: 1.639 m²

- Sistema Local de espacios libres: 72 m²
- Sistema General red viaria: 1.252 m²
- Aceras y espacios peatonales locales: 315 m²
- Deberá aprobarse previamente un proyecto de mejora del acceso a la N-I desde la carretera GI-2120.
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.

E.J.7.3.

Superficie a urbanizar: 339 m²

- Aparcamientos: 21 m²
- Sistema Local red viaria: 135 m²
- Aceras y espacios peatonales locales: 183 m²
- Se redactará un único proyecto para la reurbanización de la Plaza de Gipuzkoa, situada en el área A8 colindante, contemplando la conexión viaria de las áreas A7 y A8 bajo la autovía N-I.
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.
- Iniciativa: Pública

Resto del Área:

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

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

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Serán de aplicación las medidas correctoras y protectoras enunciadas en el apartado 6.5 del Estudio Ambiental Estratégico para la minimización y corrección de los efectos ambientales del vial de conexión con la N-1 sobre el bosque mixto de la ladera de Ugartemendi.

Se aplicarán medidas protectoras en las actuaciones que puedan afectar al cauce del Agauntza, potenciando las actuaciones de mejora y recuperación ambiental de los márgenes fluviales, mediante repoblación con especies autóctonas y favorecer la permeabilidad faunística.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-7.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{23}{0,33} = 69,24 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{2.259}{3.322} = 0,68 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (3B)		Tipología Bloque lineal (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.708	20	85,40

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	551	3	183,67

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

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

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

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

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

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

5. JJ.EE-rako eraikinek bete dutena.

5. Ocupación de la edificación para AA.EE..

$$\frac{(4.818 + 857) \times 100}{18.361} = 30,91\%$$

6. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.

6. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.

$$\frac{15.967}{18.361} = 0,87 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

7. Areak dauden aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako gunetan daudenak:
Beste gunetan daudenak:
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:
Bideei atxikitakoak JJ.EE.-ko gunetan
Areak aparkaleku-plaza guztira:

7. Número de aparcamientos en el Área.

0 Existentes en zonas residenciales
8 Existentes en otras zonas
0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones
182 Anejos al viario en zona de AA.EE.
190 Total aparcamientos en el Área.

Ondoriozko aparkaleku-estandarra
bizitegirako guneetan:

Estándar de aparcamiento resultante en
zonas residenciales:

$$\frac{25 \times 0}{2.259} = 0 \text{ pz./25 m}^2.$$

Ondoriozko aparkaleku-estandarra
JJ.EE. eta ekipamendurako guneetan:

Estándar de aparcamiento resultante en
zonas de AA.EE. y de equipamientos:

$$\frac{190 \times 100}{15.967} = 1,19 \text{ pz./100 m}^2.$$

8. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Eremuan ez da bide publikoari atxikitako aparkalekurik hauteman bizitegi-eremuetan. Egungo bizitegirako eraikinak eraitsiez gero, proposatutako jarduketek gutxienez aparkaleku-plaza bat izango dute etxebizitza bakoitzeko.

8. Número de aparcamientos por vivienda.

No se detectan en el Área aparcamientos anejos al viario público en las zonas residenciales. En los casos de derribo de la edificación residencial existente, las actuaciones propuestas tendrán una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante.

9. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 2.667 m²koa da. Azalera hau horrela banatzen da: 318 m² bizitegirako guneei atxikitakoa eta gainontzekoa, 2.349 m², JJ.EE. eta ekipamendurako guneei atxikitakoak. Ondorizko estandarra honako hau da:

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 2.667 m². Esta superficie se desglosa en 318 m² afectos a las zonas residenciales y el resto, 2.349 m², afectos a las zonas de AA.EE. y de equipamientos. Resultando un estándar del:

$$\frac{2.349}{42.413 - 3.322} = 6,01\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, bizitegirako guneak kenduta. Eta ondorizko estandarra hau da:

Con respecto a la superficie total del Área, excluyendo las zonas residenciales. Y resultando un estándar del:

$$\frac{318}{3.322} = 9,57\%$$

Eremuaren bizitegirako guneen azalera osoarekiko soilik.

10. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 857 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan. Tokiko beste zuzkidura publikoko ondoriozko estandarra hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gainetik 25 metro karratuko sabai-azalerako honako hau da:

Con respecto a la superficie total de las zonas residenciales del Área exclusivamente.

10. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 857 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público. El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

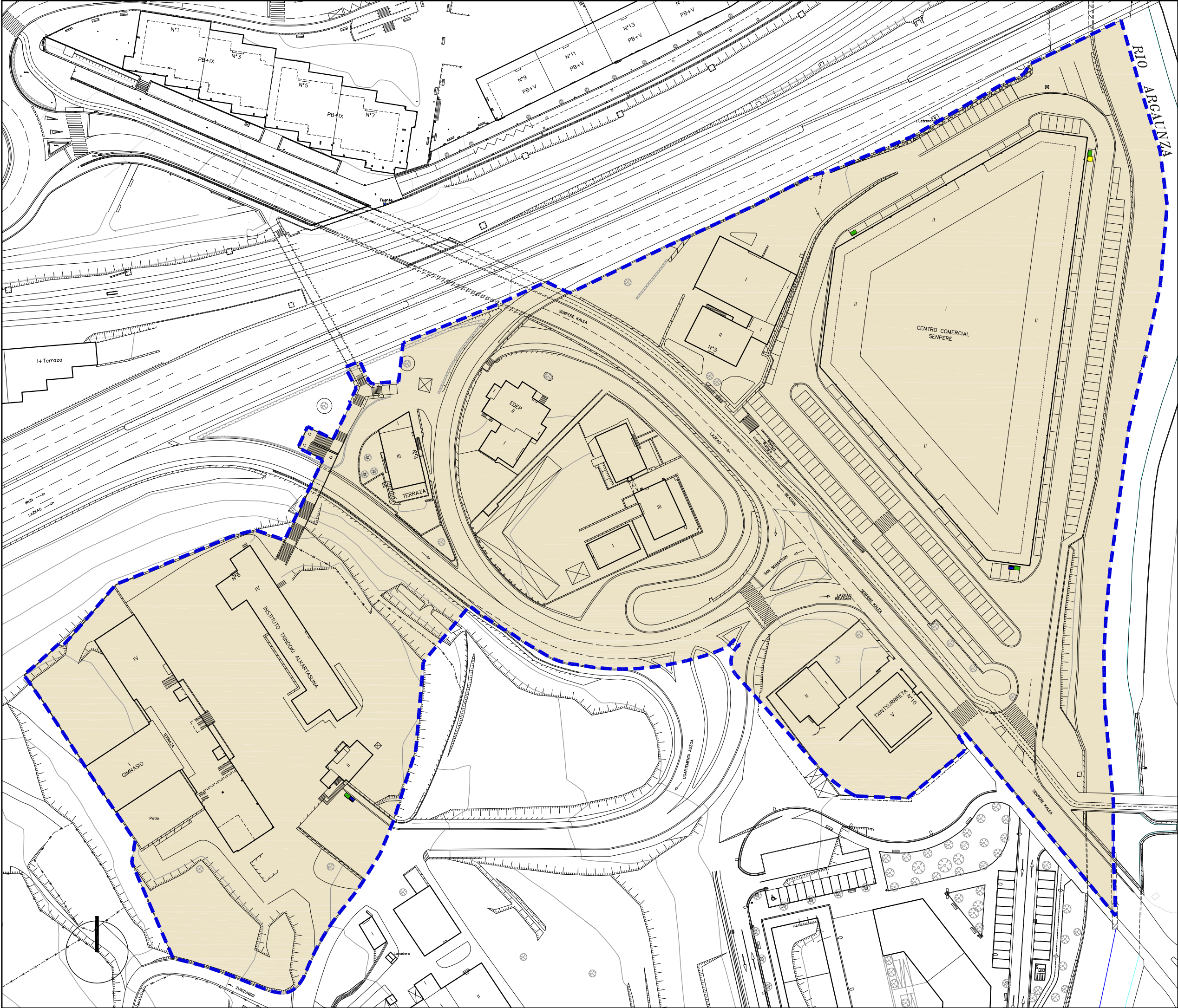
$$\frac{25 \times 857}{9.918} = 2,16 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

11. Katalogatutako eraikinen babesa.

“*Urbinate Etxea*” izeneko eraikina -Senpere Kalea, 5- eta “*Txintxurreta etxea*”. (Senpere kalea, 10), Udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak dira beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean daude.

11. Protección de los edificios catalogados.

Los edificios “*Casa Urbinate*”, -C/.Senpere, 5 y “*Casa Txintxurreta*”. (c/ Senpere 10), están considerados como bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal, quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados.



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

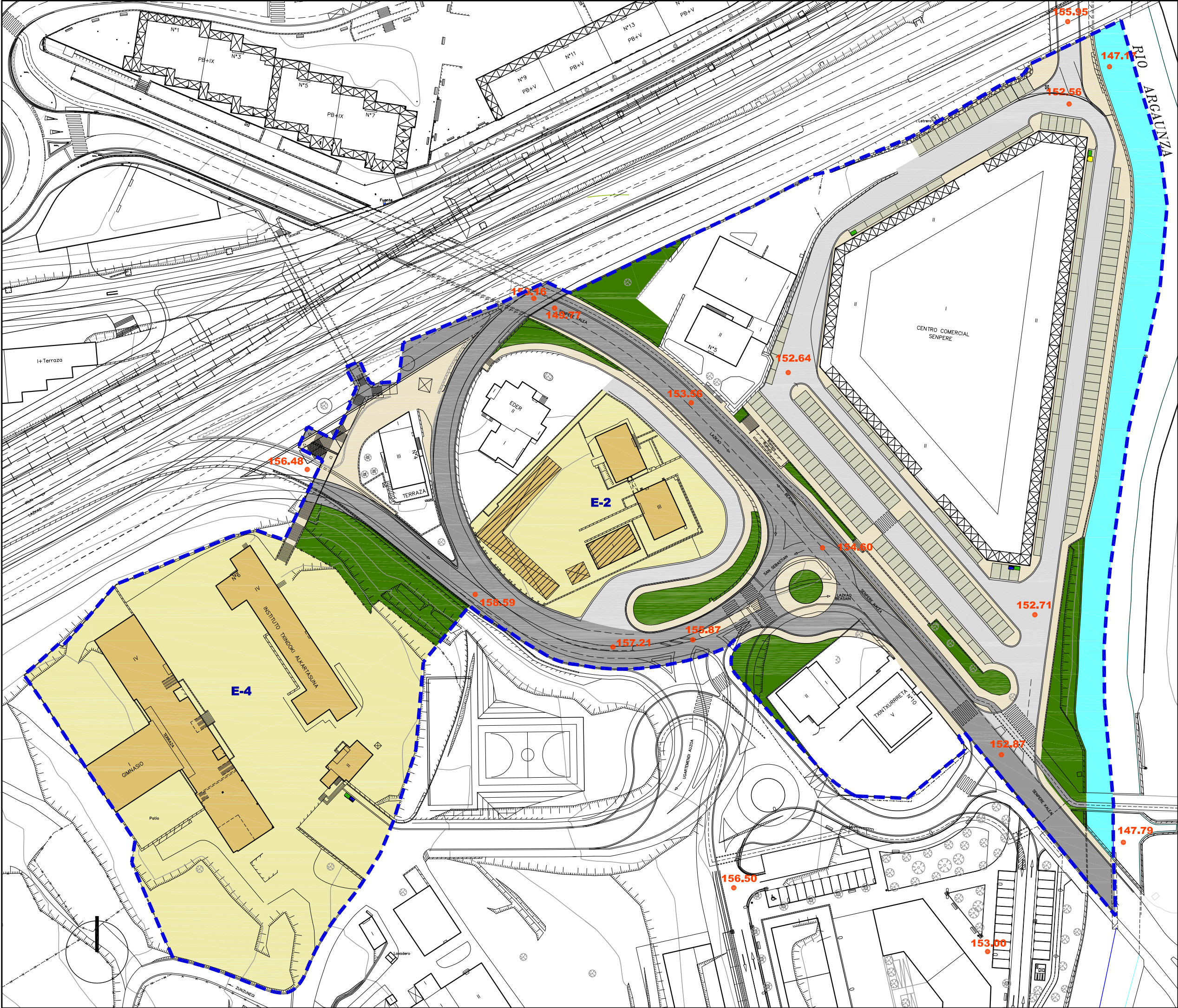
HIRIGINTZA AREA **A7** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS0)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)

Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Oinezko Ereduak eta espaloak

Aparkalekuak

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SEQ)

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Espacios Libres Locales

Red Vial Local

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparcamientos

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

Edificable en P. Baja

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

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHIEZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

ALINEACION OBLIGATORIA

ALINEACION MÁXIMA

16.60

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIGIGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHATZU GABEKOAK

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

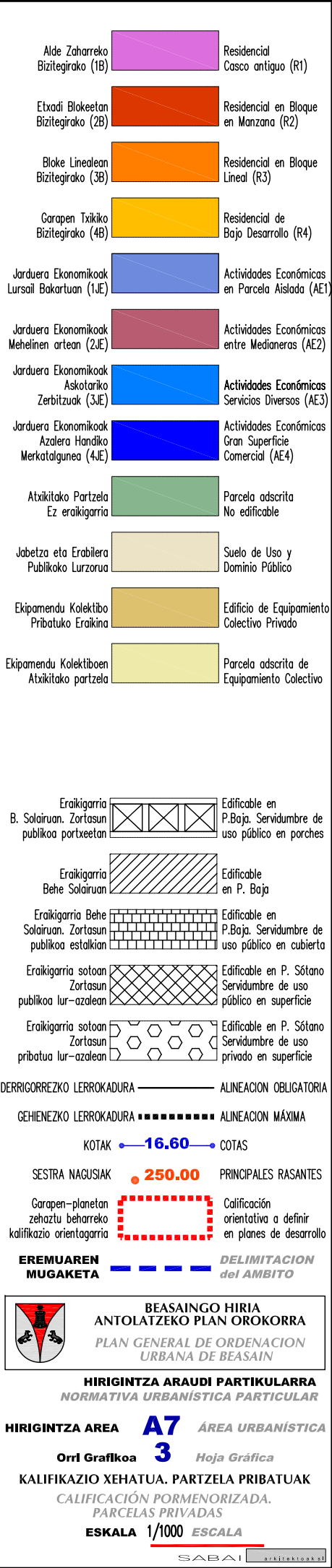
HIRIGINTZA AREA **A7** ÁREA URBANÍSTICA

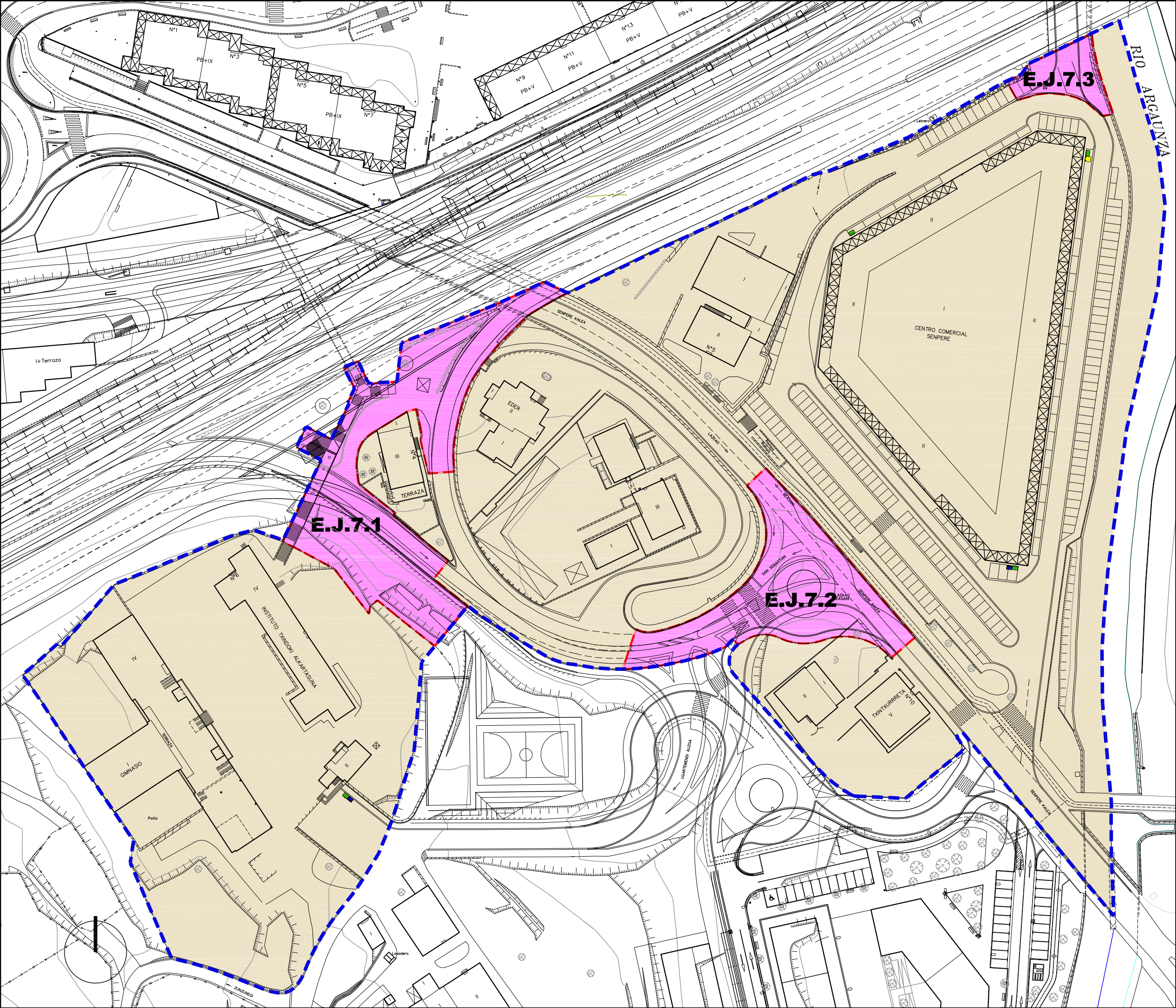
Orrl Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI





Jarduketa Isolatutak (A.1.1.)		Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratutak (J.1.1.1.)		Actuaciones Integradas (J.1.1.1.)
Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1)		Actuaciones de Dotación (Z.1.1)
Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1)		Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1)

Jarduketaren Izendapena	Z.1.8	Denominación de la Actuación
Jarduketaren Mugaketa		Límite de la Actuación
Finkatutako Hiri-Lurzorua		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 **A7** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A8. URBIETA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A8. URBIETA
Azalera guztira: 34.909 m ²	Superficie total: 34.909 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: A8 H.A. oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Oria Ibaiaren eskuin aldeko ertzean garatzen den eremua da, Burdinbidea, N-I errepidea eta Agauntza Ibaiaren artean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A8 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito que se desarrolla en la margen derecha del río Oria, situado entre éste y el ferrocarril, la carretera N-I y el río Agauntza.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Beasain-Ordizia trenbidearen trazadura laburtzen eta A6 eta A13 areatan burdinbidearen trazadura aldatzeko helburuak lortzen laguntzea. - Iristagarritasuna hobetzea, oinezkoentzat eta ibilgailuentzat, mugakideak diren A2 eta A7 hirigintza-areekin. - Oinezkoentzako iristagarritasuna hobetzea, A1 hirigintza-areekin. - Gaur egungo urbanizazioa hobetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Ingurumen-arriskuei erreparatuta, lehentasuna ematen zaio Agauntza ibaiari ahalik eta kalte gutxien eragiteari, trenbidearen trazadura berria eta Oria zeharkatuko duen pasabidea direla eta. Egikaritze-proiektuetan, ukitutako ertzetako ingurumena lehengoratzeko da, eta ibai-ibilguen eta hari lotutako landaretza autoktonoaren lotura-funtzioa berreskuratzeko eta sustatzeko neurriak hartuko dira, espezieen fluxuarekiko lurralde-iragazkortasuna bultzatuz. Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-8 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Contribuir al acortamiento del trazado ferroviario Beasain-Ordizia y a los objetivos de modificación del trazado ferroviario en las áreas A6 y A13. - Mejora de la accesibilidad, peatonal y rodada, con las áreas urbanísticas colindantes A2 y A7. - Mejora de la accesibilidad, peatonal con el área urbanística A1. - Mejora de la urbanización actual. 2. Criterios medioambientales a considerar: Atendiendo a los riesgos ambientales resulta prioritaria la minimización de afecciones al río Agauntza por el nuevo trazado del ferrocarril, así como por la pasarela que atravesará el Oria. En los proyectos de ejecución se incorporará la restauración ambiental de los márgenes afectados, adoptándose medidas recuperación y fomento de la función conectora de los cauces fluviales y de la vegetación autóctona ligada a él, favoreciendo la permeabilidad territorial al flujo de las especies. Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-8.

3. Helburuak:

- Trenbidearen eta N-I errepidearen trazadura aldatzea eremutik igarotzean.
- Mugakidea den A2 –Zaldizurreta- arearekin bide-lotura.
- Bide lotura bat egitea A7 arearekin N-leko autobia azpian.
- Oria ibaiaren gainean oinezkoentzako pasabidea egitea Gipuzkoa Plaza eta Hirigune Historikoa lotzeko.
- Gipuzkoa Plaza azpian lurpeko aparkaleku bat eraikitzea.

3. Objetivos:

- Modificación de los trazados de la N-I y del ferrocarril a su paso por el área.
- Unión viaria con el área A2 –Zaldizurreta- colindante.
- Efectuar una conexión viaria con el área A7 bajo la autovía N-I.
- Construcción de una pasarela peatonal sobre el río Oria para conectar la Plaza de Gipuzkoa con el Casco Histórico.
- Construcción de un parking subterráneo bajo la Plaza de Gipuzkoa.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

Ibai ibilguak (SO)
Komunikaziorako bidesarea (SO)
Ekipamendu kolektiboa (SO)
Espazio libre (Sistema Orokorra –SO-)
Komunikaziorako burdinsarea (SO)
(3B) Bizitegirako gunea

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

5.386 m² Cauces fluviales (SG)
8.290 m² Comunicación viaria (SG)
2.893 m² Equipamiento colectivo (SG)
4.416 m² Espacios libres (Sistema General –SG-)
3.979 m² Comunicación ferroviaria (SG)
9.945 m² Zona residencial (R3)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.
Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 9.442 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

Se consideran las esferas de actuación señaladas en la hoja gráfica 4.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 9.442 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	7.018	0	2.424	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	7.018	0	2.424	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 2.123 m²(s)

Bajo rasante*: 2.123 m²(t)

* Sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte.

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

ERABILPENAK –m ² (t)-						
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	0	2.123	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		2.123	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Arean, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak baino ez dira proposatzen.

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.8.1 eta E.J.8.2 jarduketan urbanizazioa Beasain eta Ordizia arteko trenbide-trazadura aldatzeko izapidetaren emaitzaren baldintzapean daude. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea proiektu horretan sartzen da.

Urbanizazio-proiektuak:

- Bidezubien beheko espazioa, emakidako erabilera publiko eta pribatuetarako erabiltzeko aurreikusiko dute.
- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko dituzte.

E.J.8.3 jarduketa Gipuzkoa Plaza berrurbanizatzeko proiektuaren parte izango da, eta N-I autobidearen azpian A7 eta A8 eremuak lotuko ditu.

E.J.8.3 eta E.J.8.4 jarduketan urbanizazioa URA agentziaren aldeko txostena beharko dute; edo bestela, dagokion ur administrazioarena.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketak isolatuak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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.

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de las actuaciones E.J.8.1 y E.J.8.2. están condicionadas al resultado de la tramitación proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.

Los proyecto de urbanización:

- Contemplarán la utilización del espacio inferior de los viaductos para usos públicos y privados en concesión.
- Adoptarán medidas para la disminución del ruido de las infraestructuras.

La actuación E.J.8.3 formará parte del proyecto de reurbanización de la Plaza de Gipuzkoa y contemplará la conexión viaria de las áreas A7 y A8 bajo la autovía N-I.

La urbanización de las actuaciones E.J.8.3 y E.J.8.4. deberán contar con el informe favorable de Ur Agentzia o de la administración hidráulica correspondiente.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

E.J.8.1. Trenbidearen trazaduren aldaketa.

E.J.8.2. N-Iren trazaduraren aldaketa.

E.J.8.3. Gipuzkoa Plaza.

E.J.8.4. Oria gaineko pasabidea.

Azalera: 14.519 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 20.390 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

E.J.8.1. Modificación trazado ferroviario.

E.J.8.2. Modificación trazado de la N-I.

E.J.8.3. Gipuzkoa Plaza.

E.J.8.4. Pasarela sobre el Oria.

Superficie: 14.519 m²

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 20.390 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –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 kolektiboak (SO)	2.893	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Equipamiento colectivo (SG)
Espazio libreak (SO)	2.706	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Ibai ibilguak (SO)	5.236	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Trenbide-Sarea (SO)	4.044	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red ferroviaria (SG)
Bide-Sarea (SO)	8.149	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	1.760	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.504	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	4.712	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	3.905	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Guztira	34.909	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
E2 Mataderia	979	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Mataderia
E2 Mataderiari atxikitako lursaila	1.914	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Parcela adscrita
Guztira	2.893	Total		

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

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	2.142	7.301	9.443	2.123	11.566
Guztira/ Total	2.142	7.301	9.443	2.123	11.566

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga guztira 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 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
E2 Mataderia	964	841	1.805	0	1.805
E7 Gipuzkoa Plazako aparkalekua			0	11.125	11.125

E.J.8.3. -Gipuzkoa Plaza- jarduketak lurrazpiko hiru solairu arteko disuasio-aparkaleku baten zuzkidura (E7) sartu ahal izango du eta 480 aparkaleku-plaza gutxi gora behera.

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeak parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokitu zaizkio.

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

Erabilera	Haztapen koefizienteak	Coeficiente de ponderación	Uso
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00	Vivienda de protección social (VPS)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,94	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60	Terciario, Comercial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71	Equipamiento colectivo privado	

La actuación E.J.8.3. -Gipuzkoa Plaza- podrá incluir bajasante la dotación de un aparcamiento disuasorio (E7) de hasta tres plantas y una dotación de 480 plazas aproximadamente.

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 la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

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

5. Condiciones particulares de uso

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

- E.J.8.1. Trenbidearen trazaduren aldaketa
- E.J.8.2. N-Iren trazaduraren aldaketa.
- E.J.8.3. Gipuzkoa Plaza.
- E.J.8.4. Oria gaineko pasabidea.

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

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

Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 4 orri grafikoan mugatu dira.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxienezko partzela zatietatik dira. E.J.8.1 eta E.J.8.2 jarduketak gauzatze aurretik, Beasain eta Ordizia arteko trenbidea aldatzeko proiektu bat onartu beharko da. A2, A6, A7, A8, A13 areetatik eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurretatik aipatu azpiegitura igarotzea, kontuan hartuko da proiektu horretan.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

E.J.8.1.

Urbanizatu beharreko azalera: 4.044 m²

- Trenbide-Sarea (SO): 4.044 m²
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia

E.J.8.2.

Urbanizatu beharreko azalera: 2.251 m²

- Oinezko eremuak eta espaloiak: 156 m²
- Bide-Sarea (SO): 2.095 m²
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

- 4.044
- 2.251
- 8.134
- 90

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

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 4 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística.

Regimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados gráficamente se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística. Previo a la ejecución de las actuaciones E.J.8.1 y E.J.8.2, deberá aprobarse un proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.8.1.

Superficie a urbanizar: 4.044 m²

- Red ferroviaria (SG): 4.044 m²
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.8.2.

Superficie a urbanizar: 2.251 m²

- Aceras y espacios peatonales: 156 m²
- Red viaria (SO): 2.095 m²
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.8.3.

Urbanizatu beharreko azalera: 8.134 m²

- Oinezko eremuak eta espaloiak: 2.717 m²
- Aparkalekuak (SO): 886 m²
- Espazio libreak (SO): 2.706 m²
- Bide-Sarea (SO): 449 m²
- Bide-Sarea (TS): 1.376 m²
- Lurpeko aparkalekuaren eta azalerako urbanizazioaren proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

E.J.8.4.

Urbanizatu beharreko azalera: 90 m²

- Oinezko eremuak eta espaloiak: 90 m²
- Ibai lbiguak (SO):
- Ur Agentziaren baimena.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Trenbidearen trazadura berriaren zubibidea diseinatzean, ez estribuek ez pilek ez dute eraginik izango Agauntzako ibilguan, eta ertzetan inolako egiturarik gabeko eremu bat utziko da ibaiertzeko landaredia lehengoratzeko eta ibaiertzeko ekosistemari lotutako fauna-espezieen lekualdaketa errazteko. Biaduktua gauzatzeko proiektuak zaharberitze ekologikoko programa bat izango du. Programa horretan, lehengoratzeko eta landareztatzea obrek eragiten dieten lursail guztietara zabalduko da (zangak, lur mugituak, obrako materialak pilatzeko guneak, makineria-parkea, etab.). Kontrol-neurriak hartu beharko dira erauzitako eta landaretzarik gabeko lursailak fenomeno inbaditzaileak eragin ditzaketen landare-espezieentzako sarrera-bide izan ez daitezen, kolonizazio-ahalmen handia baitute, desagerrarazten zailak baitira eta obrek hondatutako eremuetan zehar hedatzen baitira.

E.J.8.3.

Superficie a urbanizar: 8.134 m²

- Aceras y espacios peatonales: 2.717 m²
- Aparcamientos: 886 m²
- Espacios libres (SG): 2.706 m²
- Red viaria (SG): 449 m²
- Red viaria (SL): 1.376 m²
- Proyecto de parking subterráneo y de urbanización en superficie.
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.8.4.

Superficie a urbanizar: 90 m²

- Aceras y espacios peatonales: 90 m²
- Cauces fluviales (SO):
- Autorización UR Agentzia.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

Resto del Área:

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

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

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

El diseño del viaducto del nuevo trazado del ferrocarril se realizará de tal forma que ni sus estribos ni sus pilas afecten a al cauce del Agauntza, dejando una zona libre de cualquier estructura en sus márgenes para permitir la restauración de la vegetación riparia y facilitar el desplazamiento de las especies faunísticas ligadas al ecosistema ribereño. El proyecto de ejecución del viaducto contará con un programa de restauración ecológica en el que la restauración y revegetación se extenderán a todos los terrenos que se vean afectados por las obras (zanjas, terrenos removidos, zonas de acopio de materiales de obra, parque de maquinaria, etc.). Deberán adoptarse medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especie vegetales susceptibles de provocar fenómenos invasivos, que poseen una gran capacidad colonizadora, son de difícil erradicación y se difunde a través de las zonas alteradas por las obras

Oria gaineko pasabidea egiteko proiektuan paisaia integratzeko azterlan bat egin beharko da, eta EAEko 6.2 puntuan ibai-ibilguak babesteari buruz adierazitako neurriak aplikatuko dira.

Garatuko den Gipuzkoa Plaza urbanizatzeko proiektuak ezarriko ditu aplikatu beharreko neurri zuzentzaile orokorrak. Neurri zuzentzaile horiek Ingurumen Azterlan Estrategikoaren 6. atalean adierazten dira, bereziki, argiztapenaren efizientziari, kalitate-bermea eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten material eta produktuen erabilerari, soinu-ingurumena babesteari eta hiri-paisaia babesteari buruzkoak.

Gainerako ingurumen-eragin potentzialerako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-8 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

En el proyecto de ejecución de la pasarela sobre el Oria se deberá realizar un estudio de integración paisajística, así como serán de aplicación las medidas enunciadas en el punto 6.2 del EAE, en relación a la protección de los cauces fluviales.

El proyecto de urbanización de la Plaza Gipuzkoa que se desarrolle establecerá las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en el apartado 6. del Estudio Ambiental Estratégico en especial las que hace referencia a la eficiencia de la iluminación y a la utilización de materiales y productos que tengan garantía de calidad y certificaciones medioambientales, así como las destinadas a la protección del medio ambiente sonoro, y la protección del paisaje urbano.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-8.

IV BESTELAKOAK.

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{56}{0,99} = 56,31 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{7.018}{9.945} = 0,71 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

Bizitegirako guneeetan kokatzen diren etxebizitzen batez besteko neurria honako hau da:

4. Tamaño medio de las viviendas.

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

	Bloke linealeko tipología (3B)	Tipología Bloque lineal (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	7.018	56	125,32

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

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

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos de rehabilitación que se redacten. A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

107 Existentes en zonas residenciales

Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 107}{7.018} = 0,38 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 137 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

4,35 plaza/etxebizitzako.

Gipuzkoa Plazan proposatzen diren 480 disuasio aparkaleku-plaza kontuan hartu gabe.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien eta espazio libreari atxikitako oinezko guneen azalera izan ezik, 629 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{629}{9.945} = 6,32\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 484 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

$$\frac{25 \times 484}{9.442} = 1,28 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

Lazkaoko Zubia Udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak da beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean dago.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 137 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

4,35 plazas/vivienda.

Sin tener en cuenta los 480 aparcamientos disuasorios propuestos en Gipuzkoa Plaza

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 y espacios peatonales vinculados al sistema general de espacios libres, es de 629 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 484 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

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

9. Protección de los edificios catalogados.

El puente de Lazkao está considerado como bien inmueble propuesto para ser protegido a nivel municipal, quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados.

Beasaingo Hiria Antolatzeke Plan Orokorra (HAPO)
Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)

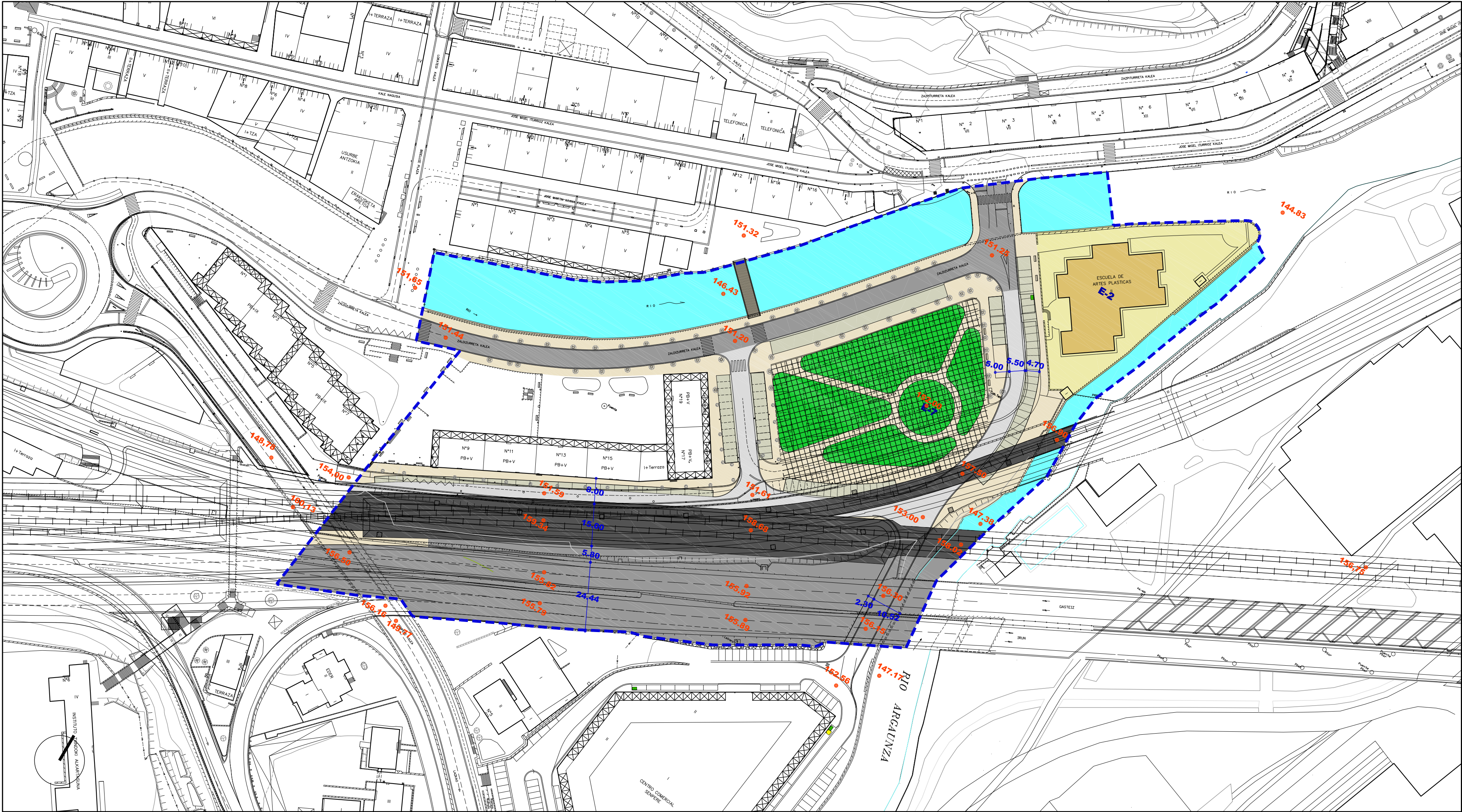
Hasierako onespenerako agiria.

Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR





Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorari Atxikita (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorari Atxikita (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-ibilquen Sistema Orokorari (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorari Atxikita (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorari (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikita

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial 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

GEHIENETZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

E-1

DEPORTIVO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

E-2

CIVICO-ADMINISTRATIVO

ERELIGIOSOA

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 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 URBANISTICA PARTICULAR

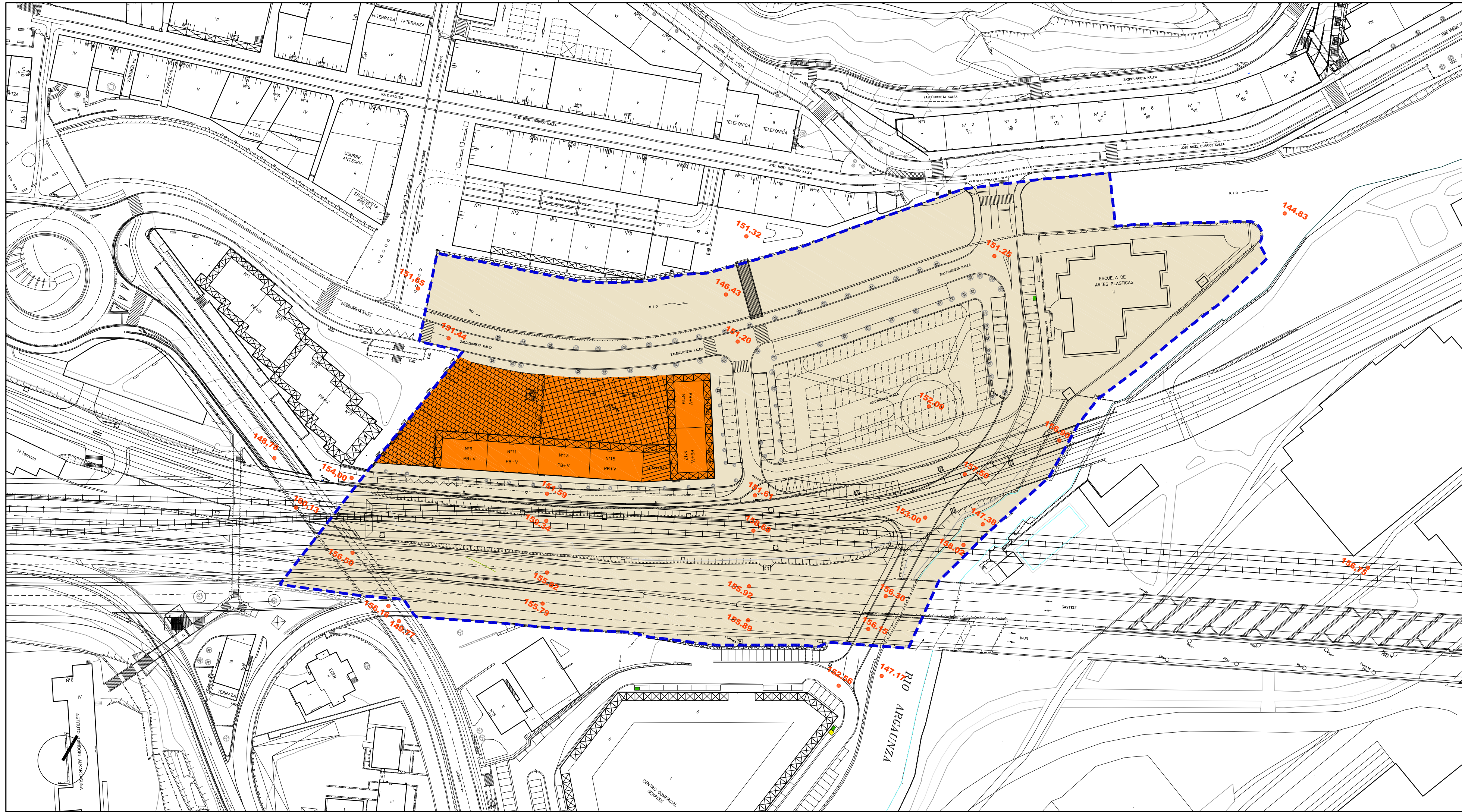
HIRIGINTZA AREA A8 **AREA URBANISTICA**

Orrt Grafikoa 2a **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI



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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

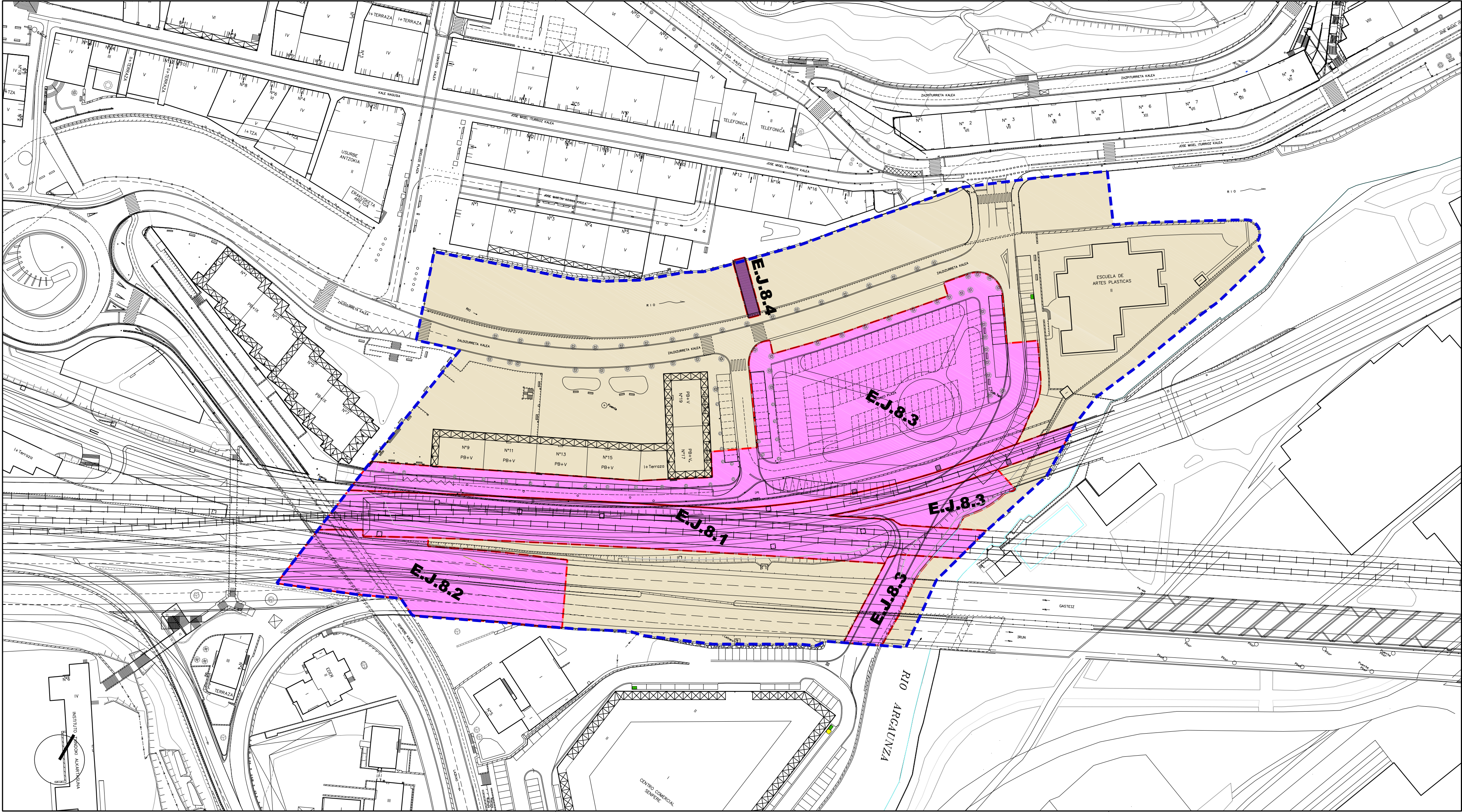
HIRIGINTZA AREA **A8** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



- | | |
|---|---|
| Jarduketa Isolatuk (A.1.1.) | Actuaciones Aisladas (A.1.1.) |
| Jarduketa Integratuk (J.1.1.1.) | Actuaciones Integradas (J.1.1.1.) |
| Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1) | Actuaciones de Dotación (Z.1.1) |
| Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.1.1.1) | Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.1.1.1) |

- | | | |
|---|--------------|------------------------------------|
| 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 **A8** AREA URBANISTICA

Orrt Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

EREMUAREN IZENA: A9. URBIALDE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A9 URBIALDE
Azalera guztira: 6.836 m ²	Superficie total: 6.836 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: A9 H.A. oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo herriguneko eremu txiki bat da, guztiz finkatua, Erauskin eta Nekolalde kaleen artean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A9 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un pequeño ámbito central del núcleo urbano de Beasain completamente consolidado situado entre Erauskin y Nekolalde Kaleak.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A9 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A9 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: (3B) Bizitegirako gunea	2. Calificación global: 6.836 m ² Zona residencial (R3)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu en lursailekin, jarduketa isolatu batosatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).	3. Desarrollo y programación del suelo. Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada. Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).
4. Hirigintza eraikigarritasuna. <u>Sestra gainekoa:</u> 8.270 m ² (s)	4. Edificabilidad urbanística. <u>Sobre rasante:</u> 8.270 m ² (t)

ERABILPENAK -m ² (t)-					
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE
Lehendik gauzatutakoa	6.726	71	1.473	0	0
Proposatutako jarduerak				0	0
Guztira Hirigintza Area	6.726	71	1.473	0	0
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 8.827 m²(s)

Bajo rasante*: 8.827 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	5.357	3.470	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak				0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		5.357	3.470	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehenik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

* Sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 6.836 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 6.836 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –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
Bide-Sarea (TS)	464	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	183	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.292	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	4.688	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	209	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	6.836	Total		

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	1.208	7.062	8.270	8.827	17.097
Guztira/ Total*	1.208	7.062	8.270	8.827	17.097

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeak parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilera baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

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

5. Erabilera baldintza partikularrak

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

Erabilera haztapen koefizienteak:

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 y 3 del presente cuadro normativo.

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

5. Condiciones particulares de uso

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

Coefficientes de ponderación de usos:

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



<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizientea</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67		Vivienda tasada autonómica (VT)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,34		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50		Anejos y aparcamiento en VT
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,94		Anejos y aparcamiento en VPL
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60		Terciario, Comercial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71		Equipamiento colectivo privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta kontentsagarriak.

Ez da, aldez aurretik, eremu honetarako inolako neurri zehatzik planteatzen, ez baita inolako jarduerarik planteatzen.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{61}{0,68} = 89,23 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{6.726}{6.836} = 0,98 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (3B)

Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	6.726	61	110,26

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

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

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos de rehabilitación que se redacten. A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

220 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 220}{6.726} = 0,82 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 17 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

3,88 plaza/etxebizitzako.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 17 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

3,88 plazas/vivienda.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio librean eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 850 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 850 m², resultando un estándar del:

$$\frac{850}{6.836} = 12,43\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 720 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

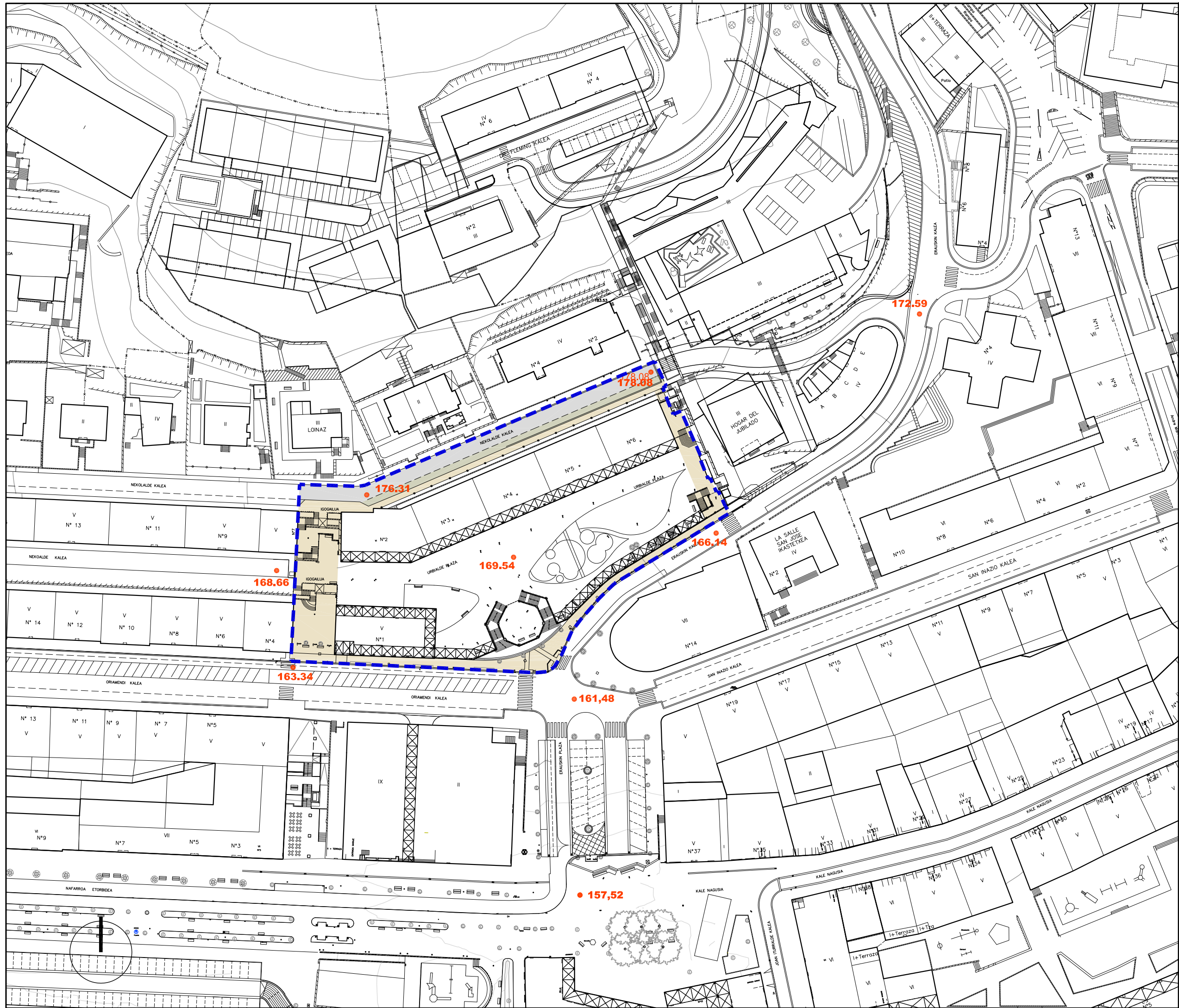
$$\frac{25 \times 720}{8.270} = 2,18 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 720 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

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



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS)		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 (ISO)		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 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 KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERELIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK ZEHAZTU GABEKO ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK HILERRIA	E-1 E-2 E-3 E-4 E-5 E-6 E-7 E-8 E-9 E-10	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DEPORTIVO CIVICO-ADMINISTRATIVO RELIGIOSO EDUCATIVO CULTURAL SANITARIO Y ASISTENCIAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS POR DETERMINAR ALOJAMIENTOS DOTACIONALES CEMENTERIO
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo
EREMUAREN MUGAKETA		DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

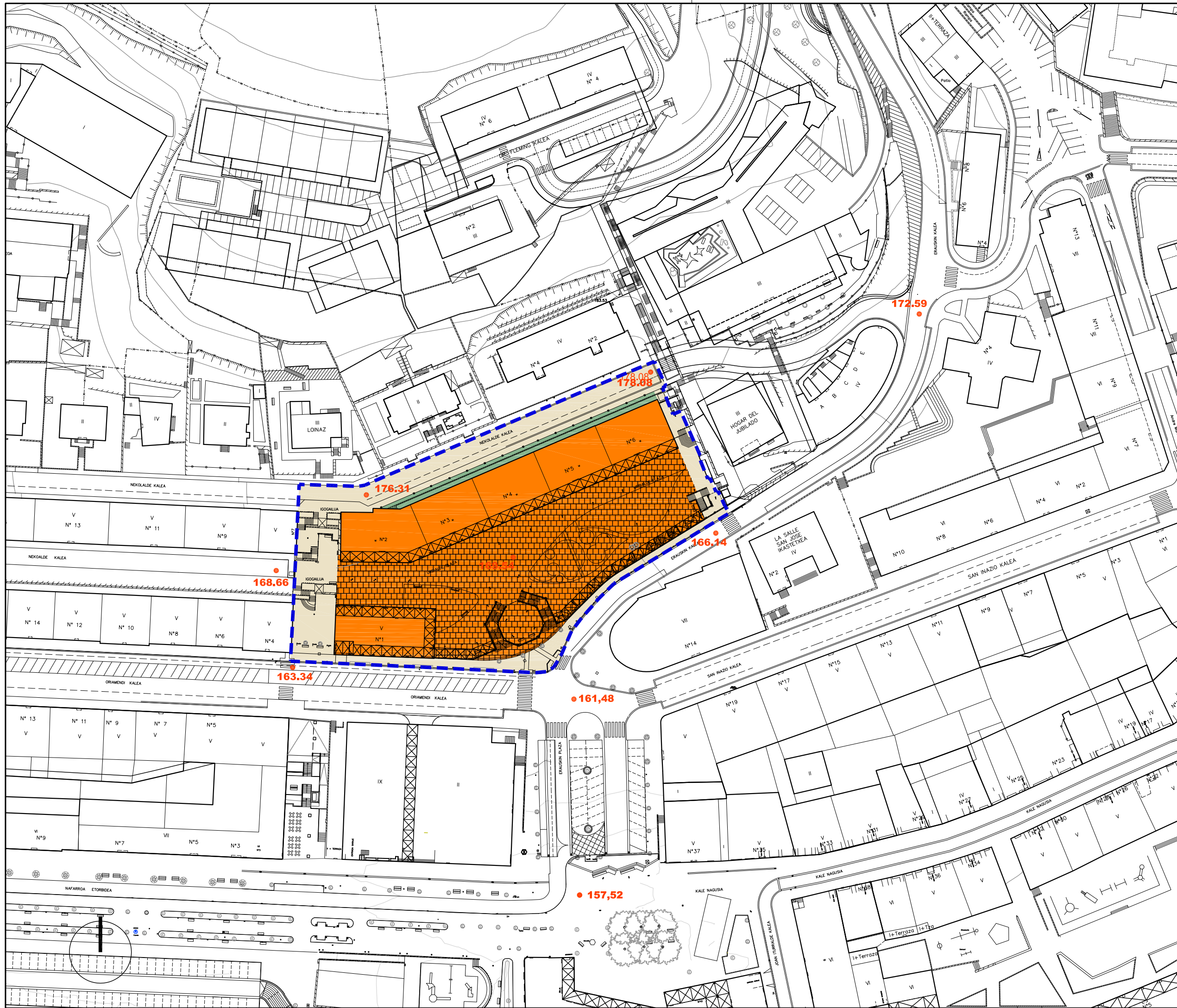
HIRIGINTZA AREA **A9** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **2** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**





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

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan	Edificable en P.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 pribatu 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 ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A9 ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa 3 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

