



Beasaingo Udala

**HASIERAKO
ONESPENAREN
AGIRIA.
EDUKIA.
HIRIGINTZAKO ARAUDI
PARTIKULARRA
A25 - A39**

**Orria /
Pág. DOCUMENTO PARA
LA APROBACIÓN
INICIAL.
CONTENIDO.
NORMATIVA URBANISTICA
PARTICULAR
A25 - A39**

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

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

SABAI arkitektoa s

EKAIN

araudi
Funtzioak eta Jurisdikzio
Guztietan
112.01.11.2015

Noviembre 2021ko azaroa.

EREMUAREN IZENA: A25. IRIGOIEN Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A25.IRIGOIEN Hirigintza Area
Azalera guztira: 46.419 m ²	Superficie total: 46.419 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A25 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio.2007ko AA.OOak baino lehenago garatu zen industria izaerako eremu bat da eta Eztanda ibaiaren eskuinaldeko ertzean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A25 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general tratándose de un ámbito de carácter industrial desarrollado con anterioridad a las NN.SS. de 2007 y situado en la margen derecha del rio Eztanda.

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: Jarduera ekonomikoetarako gunea (2JE) 44.313 m ² Komunikaziorako bide-sarearen -SO- 2.106 m ²	2. Calificación global: Zona de actividades económicas (AE2) Sistema General de comunicación viaria
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (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.

Sestra gainekoa: 20.989 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 20.989 m²(t)

ERABILPENAK -m ² (t)-						
	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	0	0	0	20.989	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak				0		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0		20.989	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 3.180 m²(s)

Bajo rasante*: 3.180 m²(t)

ERABILPENAK -m ² (t)-						
	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	0	0		0	3.180	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		0		0	3.180	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa 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, sotoko bi solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerrako (ibilgailuen aparkalekua) eta baimendutako jarduerak ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzati-eraikigarriaren azalera mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 46.419 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: 46.419 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
Tokiko espazio libreak	9.112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	2.106	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	7.563	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	2.559	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	4.090	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE mehelinen artean (2JE)	20.989	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE entre medianeras (AE2)
Guztira	46.419	Total		

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

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta 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 zamak 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)
Aparkaleku eta eranskinak	0,73		Anejos y aparcamiento
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68		Terciario, Comercial
Industrial	0,87		Industrial
Industriaren lursail librea	0,09		Parcela libre industrial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60		Equipamiento colectivo privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

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

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

Hasierako onespenerako agiria.

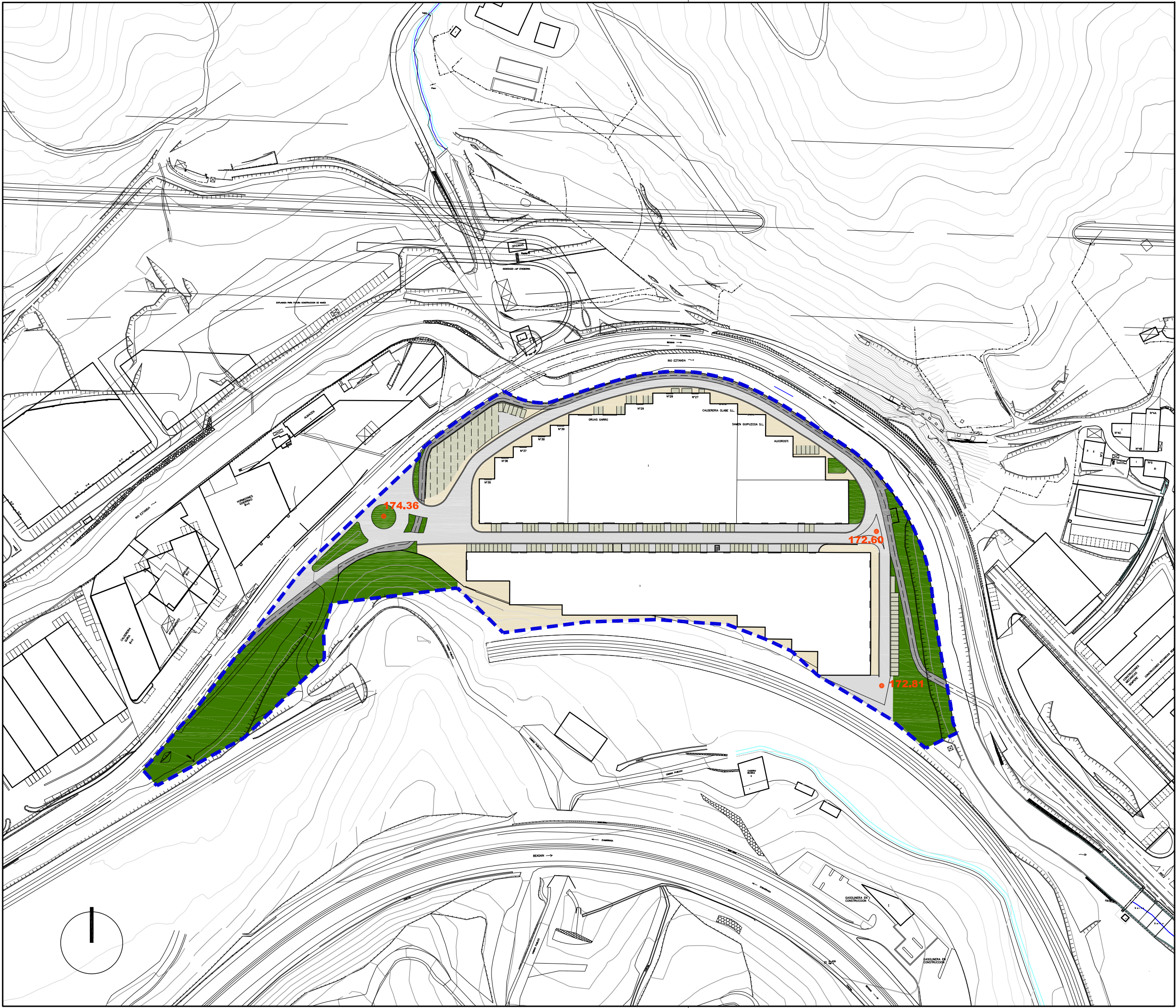
Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR



Beasaingo Udala



- | | | |
|---|-------------|---|
| Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS0) | | Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ) |
| Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela | | Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo |
| Espazio Libreak Sist. Orokorrari Atxikitua (ELSO) | | Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL) |
| Ibai-ibilguen Sist. Orokorrari (ISO) | | Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF) |
| Bide-Sarea Sist. Orokorrari Atxikitua (BSO) | | Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV) |
| Trenbide-Sarearen Sist. Orokorrari (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 |
| GEHIENETZKO LERROKADURA | | ALINEACION MÁXIMA |
| KOTAK | 16.60 | COTAS |
| SESTRA NAGUSIAK | 250.00 | PRINCIPALES RASANTES |
| EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK | E-1 | EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS |
| KIROLARAKO | E-2 | DEPORTIVO |
| ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA | E-3 | CIVICO-ADMINISTRATIVO |
| ERLIGIOSOA | E-4 | RELIGIOSO |
| HEZKUNTZARAKO | E-5 | EDUCATIVO |
| KULTURAKO | E-6 | CULTURAL |
| OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO | E-7 | SANITARIO Y ASISTENCIAL |
| AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK | E-8 | INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS |
| ZEHATZU GABEKOAK | E-9 | POR DETERMINAR |
| ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK | E-10 | ALQUILAMIENTOS DOTACIONALES |
| HILERRIA | | 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

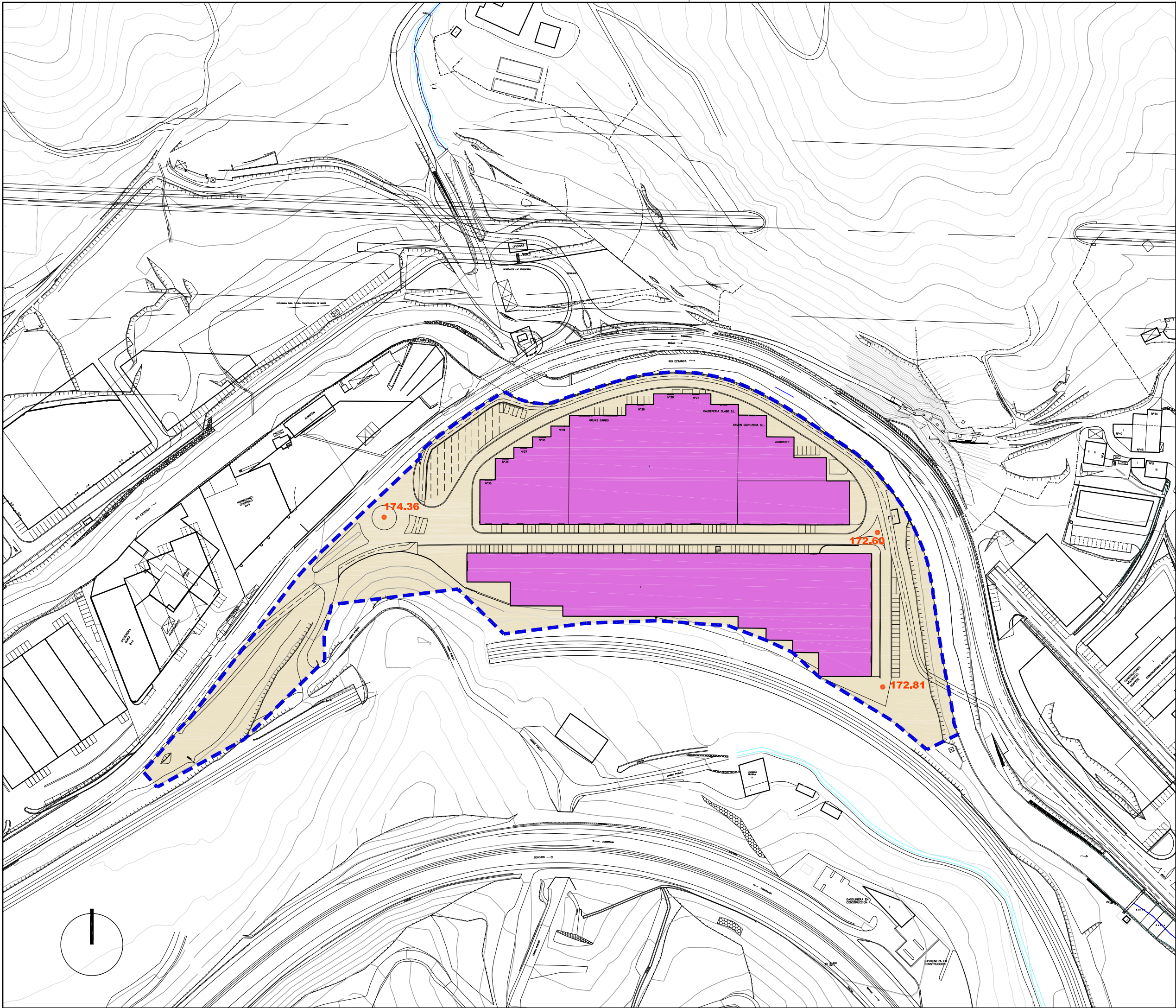
HIRIGINTZA AREA **A25** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **2** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

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 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
GEHIENEZKO LERROKADURA	ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	PRINCIPALES RASANTES
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria	Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACION del AMBITO
--------------------	-------------------------



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A25** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A26. SALBATORE II Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A26. SALBATORE II
Azalera guztira: 56.626 m ²	Superficie total: 56.626 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A1 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Eztanda ibaia eta GI-2632 errepidearen artean kokatzen den eremu bat da, batez ere industrial.	Correspondencia y descripción: El A.U. A1 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito situado entre el río Eztanda y la carretera GI-2632 de carácter marcadamente industrial.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Finkatutako aprobetxamenduak betetzea. - Antolamenduz kanpokotzat proposatutako eraikin guztiak botatzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Colmatación de los aprovechamientos establecidos. - Derribo de todos los edificios propuestos fuera de ordenación.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak oraingo eraikinak mantentzera eta birgaitzera bideratuak daudenez, A26 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik . HAPO honetako araudi espezifikoan ezarritakoa bete beharko du uholde-arriskugarritasuneko arazoak dituzten eremuei dagokienez, bai eta EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean eta Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan (2015-2021) ezarritako zehaztapenak ere. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-26) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas al mantenimiento y rehabilitación de los edificios existentes, no se observan en el Área A26 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021). Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-26) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerroakaduraraino eta profiletaraino. - Eremuaren gutxieneko urbanizazioa egin nahi da, baita GI-2632 bidetik sarbide berri bat ere. - Eremuan dagoen jatetxea handitzea ahalbidertu.	3. Objetivos: - Reedificación de las actuaciones propuestas en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados. - Se pretende alcanzar la urbanización mínima del área y la ejecución de un nuevo acceso desde la GI-2632. - Posibilitar la ampliación del restaurante existente en el ámbito.

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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra:

Jarduera ekonomikoetarako gunea (2JE)
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-
Ibai ibilguak (SO)

45.298 m² Zona de actividades económicas (AE2)
2.513 m² Sistema General de comunicación viaria
8.815 m² Cauces fluviales (SG)

2. Calificación global:

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.
Konsolidatutako 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: 45.358 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: 45.358 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	826	15.326	405	Previamente
Proposatutako jarduerak			616	28.185		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	1.442	43.511	405	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 7.896 m²(s)

Bajo rasante*: 7.896 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	413	800	347	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					6.336	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	413	800	6.683	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
A.26.1	Finkatua	0				Consolidada
	Salbatore	0	616	0	154	Nueva propuesta
	Auzoa, 4W	0	616	0	154	Ordenado en actuación
Z.26.2	Finkatua	0		3.529	407	Consolidada
	Salbatore	0		4.385	1.757	Nueva propuesta
	Auzoa, 2	0		7.914	2.164	Ordenado en actuación
A.26.3	Finkatua	0		9.084	344	Consolidada
	Gudugarreta	0		16.160	2.253	Nueva propuesta
	Auzoa, 16	0		25.244	2.597	Ordenado en actuación
Z.26.4	Finkatua	0		1.589	0	Consolidada
	Gudugarreta	0		7.640	2.172	Nueva propuesta
	Auzoa, 15W	0		9.229	2.172	Ordenado en actuación
		Vivienda	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
	Finkatua	0	0	14.202	751	Consolidada
	Proposatutako berria	0	616	28.185	6.336	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	0	616	42.387	7.087	Ordenado en actuación
		Vivienda	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.26.2. (Salbatore Auzoa, 2)

Z.26.4. (Gudugarreta Auzoa 15W)

Azalera: 15.737 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 40.889 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.26.2. (Salbatore Auzoa, 2)

Z.26.4. (Gudugarreta Auzoa 15W)

Superficie: 15.737 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 40.889 m²

2. 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
Tokiko espazio libreak	648	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	8.815	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	2.240	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.243	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	909	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	436	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE mehelinen artean (2JE)	21.513	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE entre medianeras (AE2)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	555	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	19.267	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	56.626	Total		

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
3JE / AE3. A.26.1	154	462	616	154	770
2EJ / AE2 Z.26.2.	4.259	2.915	7.174	2.904	10.078
2EJ / AE2 A.26.3.	11.518	14.070	25.588	2.253	27.841
2EJ / AE2 Z.26.4.	3.759	5.470	9.229	2.172	11.401
Konsolidatutako guztira 2EJ, 3EJ Resto consolidado AE2, AE3	2.338	413	2.751	413	3.164
Guztira/ Total	22.028	23.330	45.358	7.896	53.254

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

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.

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profilak:

A.26.1.: PS+SS+PB+I+BC

Z.26.2.: PS+ PB+EP

A.26.3.: PS+SS+PB+EP

Z.26.4.: PS+SS+PB+EP

Hegal horizontalerainoko altuera:

A.26.1.: 9 m.

Z.26.2.; A.26.3.; Z.26.4: 10 m.

Eraikinen gehieneko altuera:

A.26.1.: 12 m.

Z.26.2.; A.26.3.; Z.26.4: 12 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:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapan koefizienteak:

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

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

Actuaciones propuestas:

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

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfiles maximos:

A.26.1.: PS+SS+PB+I+BC

Z.26.2.: PS+ PB+EP

A.26.3.: PS+SS+PB+EP

Z.26.4.: PS+SS+PB+EP

Altura al alero horizontal:

A.26.1.: PS+SS+PB+I+BC

Z.26.2.; A.26.3.; Z.26.4: 10 m.

Altura máxima de la edificación:

A.26.1.: PS+SS+PB+I+BC

Z.26.2.; A.26.3.; Z.26.4: 12 m.

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

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

Sin perjuicio de su posterior 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.26.2. (Salbatorea Auzoa, 2)

Z.26.4. (Gudugarreta Auzoa, 15W)

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

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

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

- Egikaritze epea: 4 urte
- Ekimena: Pribatua

Honako jarduketa hauek:

A.26.1. (Salbatorea Auzoa, 4W)

A.26.3. (Gudugarreta Auzoa, 16)

Jarduketa isolatuen izaera hartzen dute, lurzoruaren 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 diren esparru guztiak, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxienezko partzelak dira. Banaketa horizontalari edo higiezin-konplexuari dagokionez, ondoriozko pabiloiek 500 m²-ko azalera izan beharko dute gutxienez eta 16 mko aurrealdea gutxienez.

Eremuaren gainontzekoa:

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, 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.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

6.635

9.102

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

Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 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.

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

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

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

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

355

6.084

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

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

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

Resto del Área:

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

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

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-26 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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

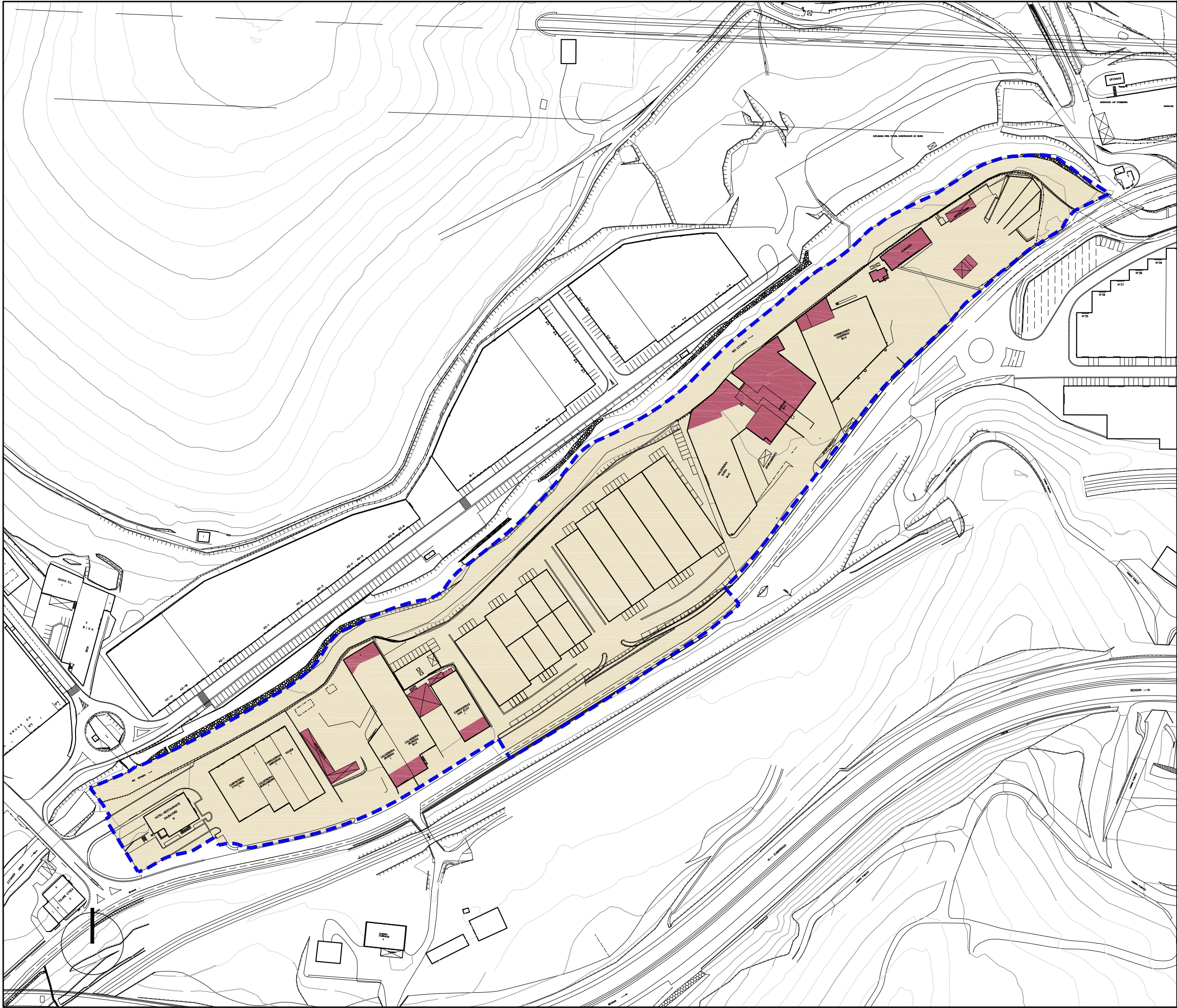
Regimen de parcelación: La existente que se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

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

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0	1. Número de viviendas. Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones: 0 Viviendas nuevas propuestas: 0 Total de viviendas en el Área: 0
2. JJ.EE.-rako eraikinekin bete dutena. $\frac{22.028 \times 100}{45.298} = 48,63\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{45.358}{45.298} = 1,00 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 83 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 128 Soto edo beste solairuetan daudenak: 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 225 Aparkaleku guztira: 436 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{436 \times 100}{45.358} = 0,96 \text{ pz./100 m}^2.$	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público: 83 Existentes en parcelas privadas: 128 Existentes en sótanos u otras plantas: 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones: 0 Nuevos aparcamientos propuestos: 225 Total de aparcamientos: 436 Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 648 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{648}{56.626} = 1,14\%$ Eremuaren azalera osoarekiko.	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 648 m², resultando un estándar del: Con respecto a la superficie total del Área.



Hirigintza-Area
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

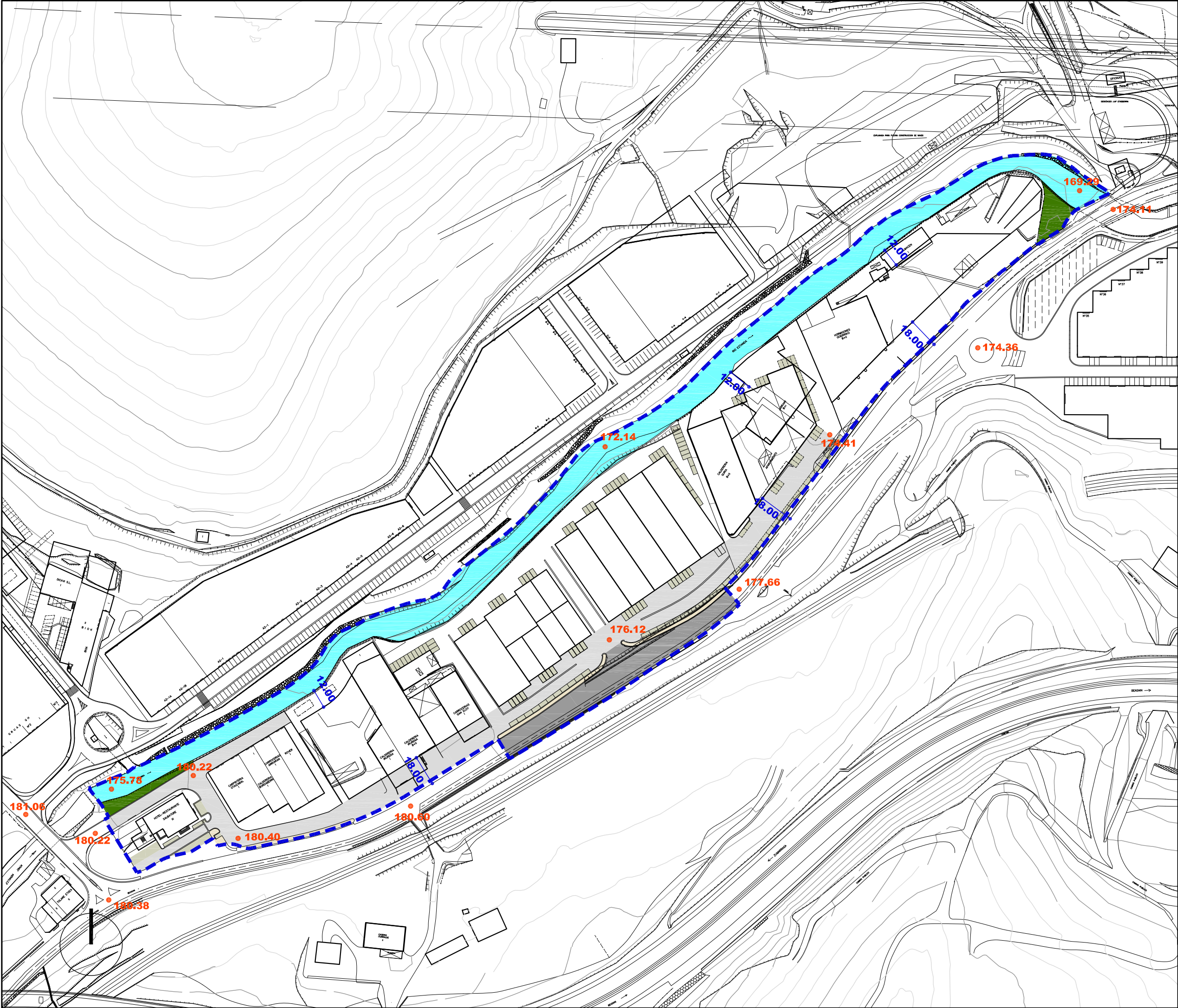
HIRIGINTZA AREA **A26** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

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

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKOAK

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

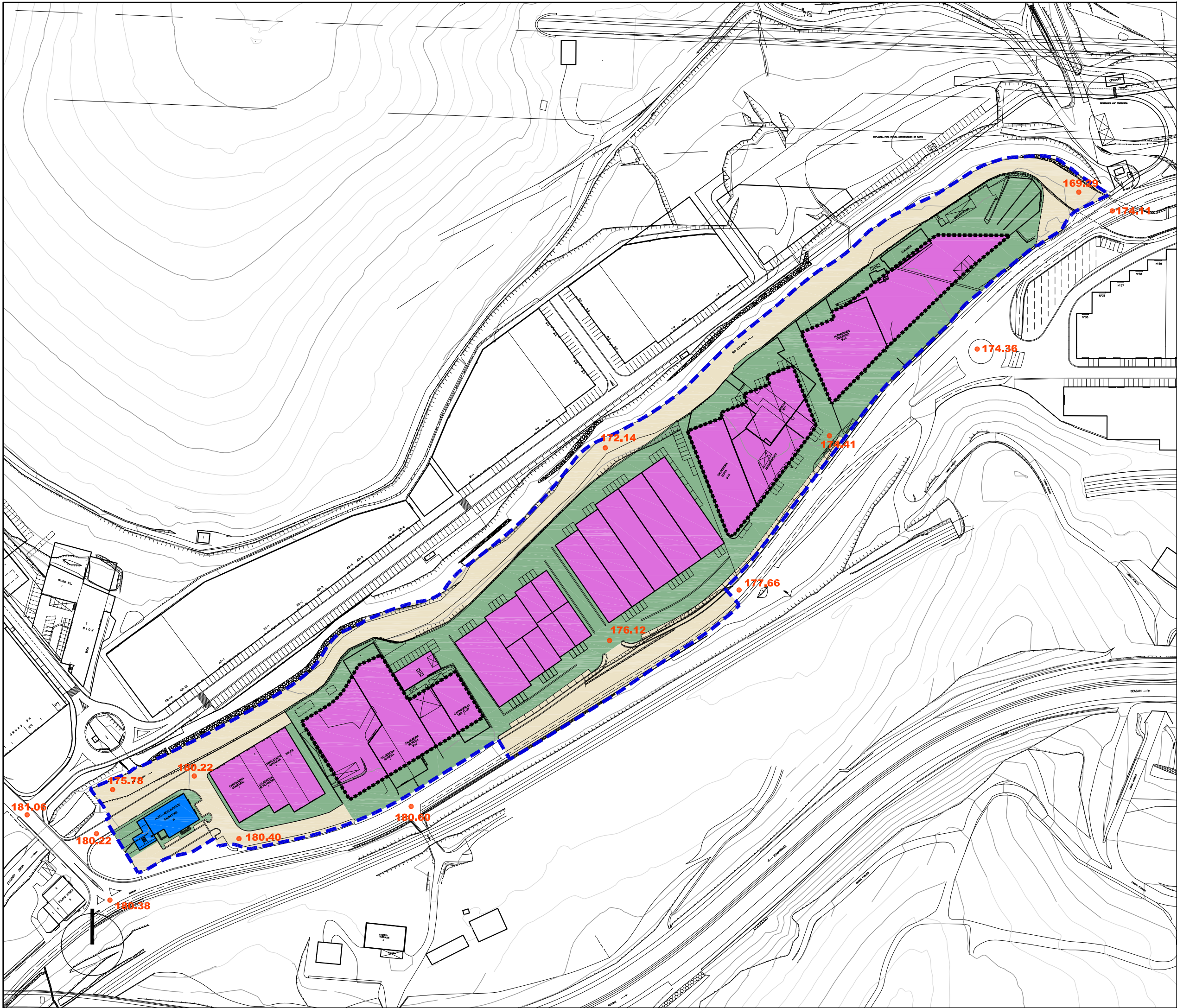
HIRIGINTZA AREA A26 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 2 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI



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



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

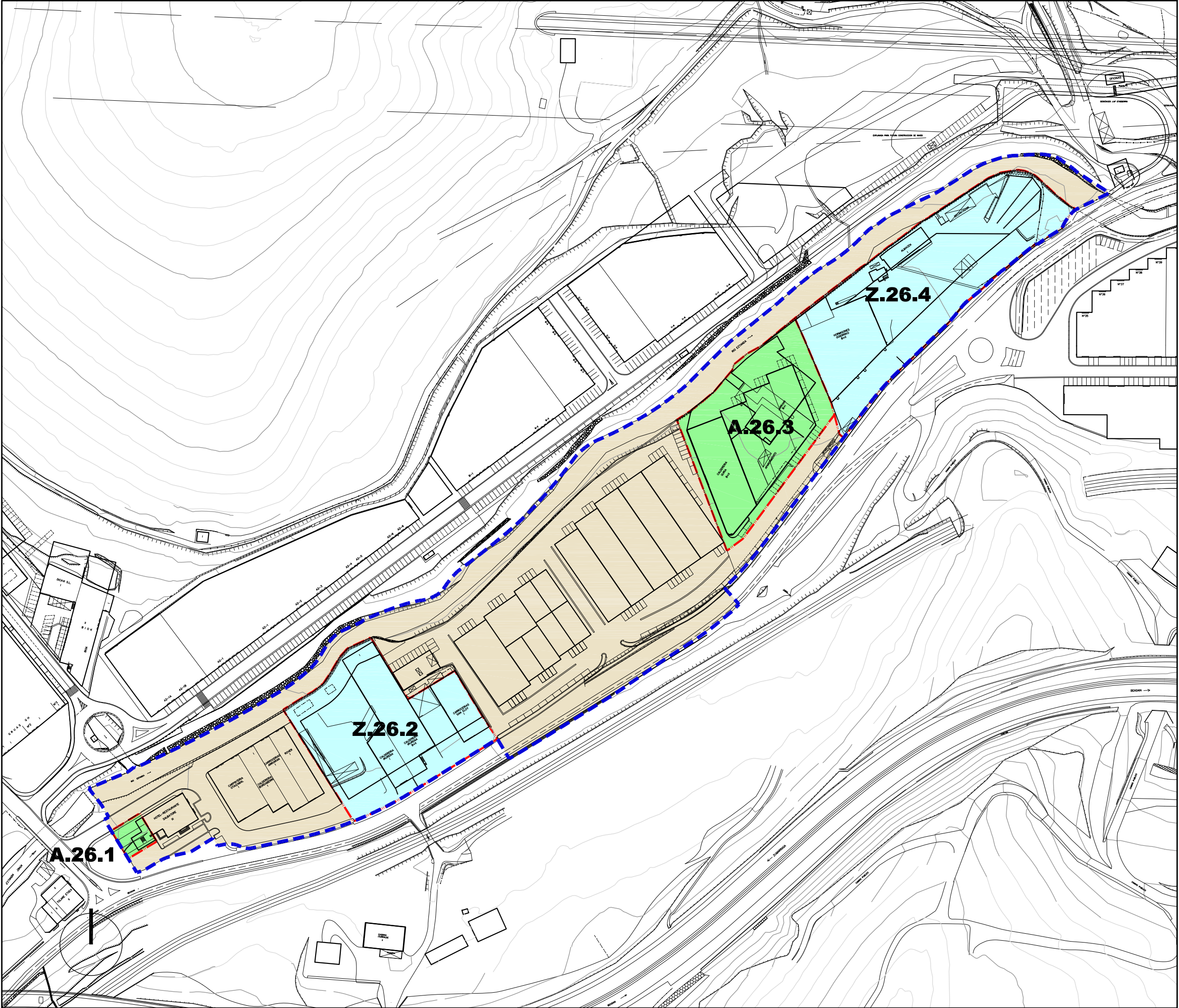
HIRIGINTZA AREA A26 ÁREA URBANÍSTICA

Orrl 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-
Lurzoruaren Gainerakoa | | Resto del suelo
Urbano Consolidado |

EREMUAREN
MUGAKETA DELIMITACION
del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

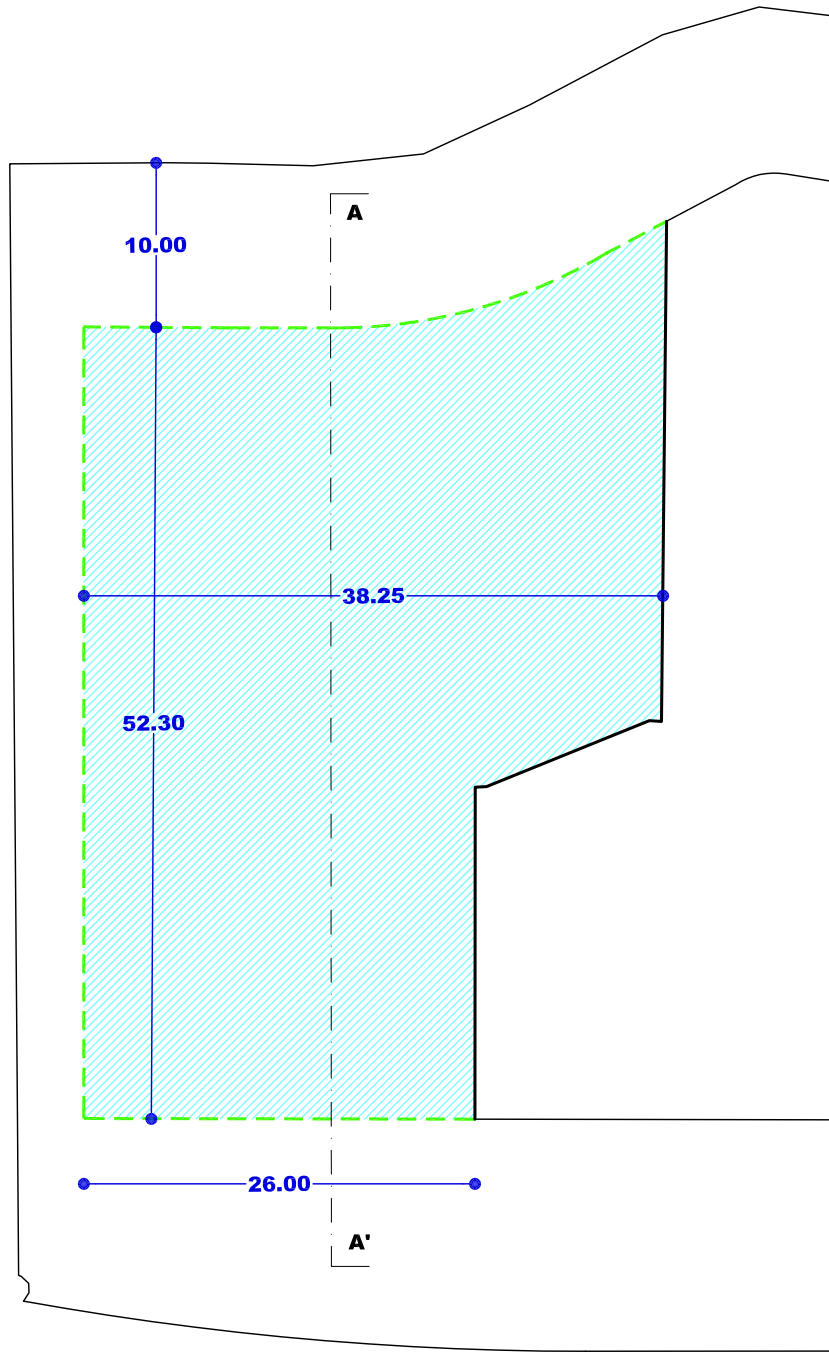
HIRIGINTZA AREA **A26** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

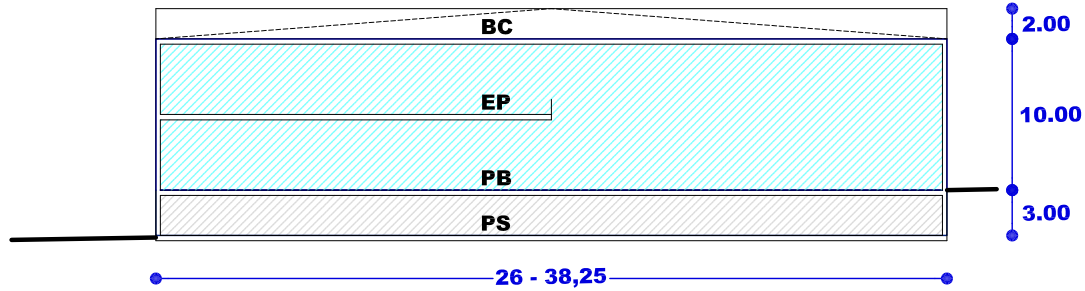
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/2000 ESCALA

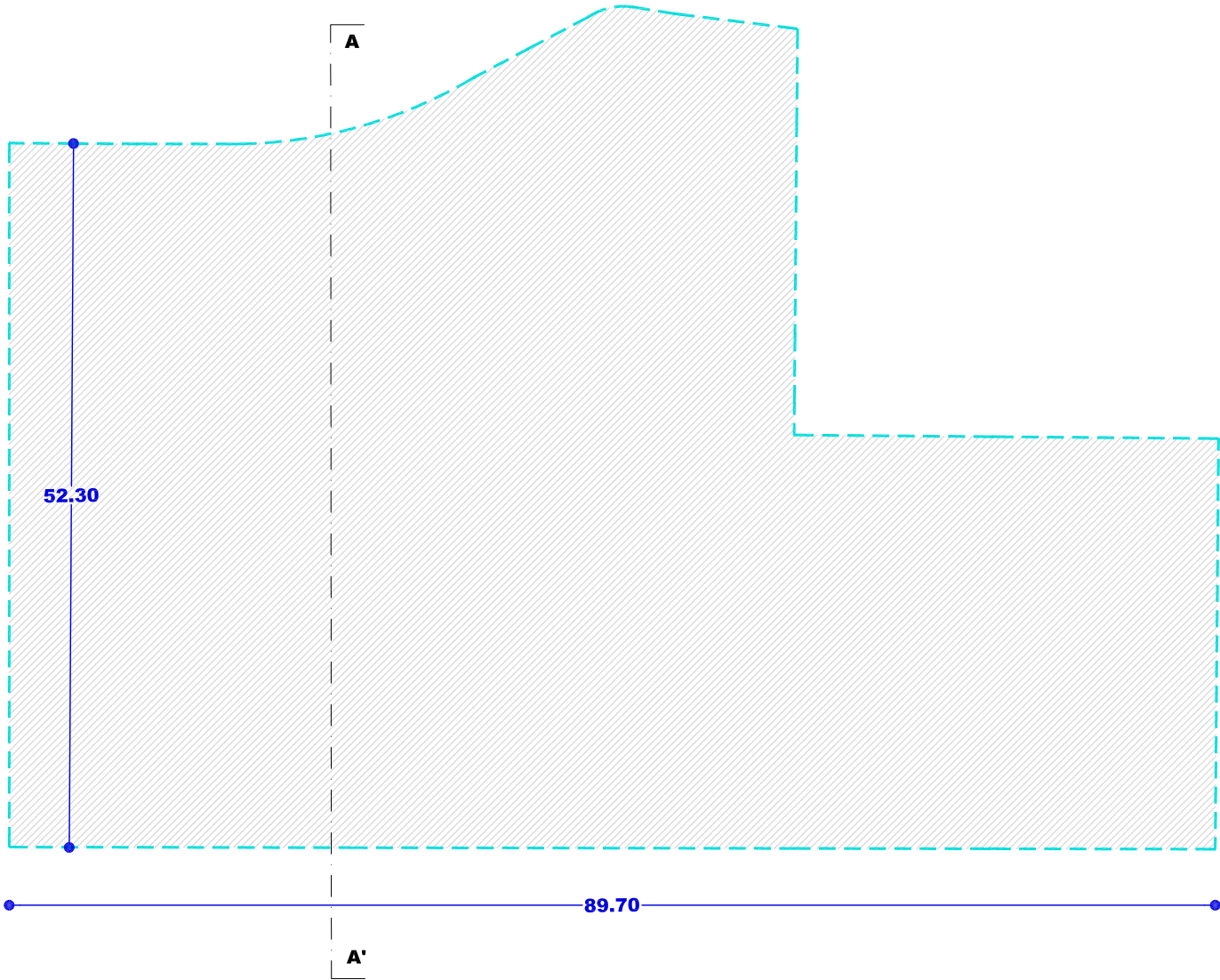
SABAI



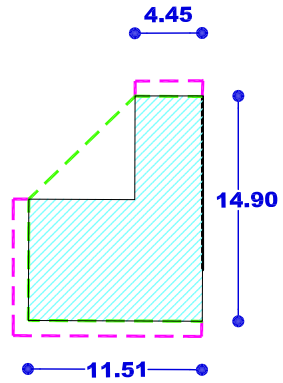
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.26.2)



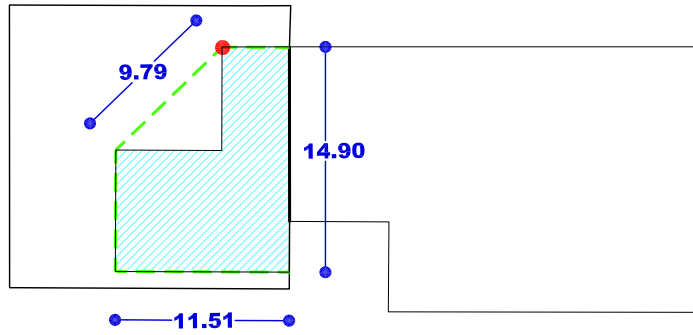
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.26.2)



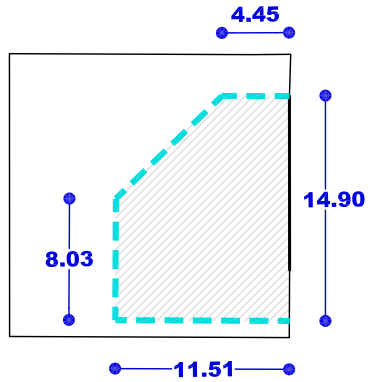
SOTOAK
SOTANOS



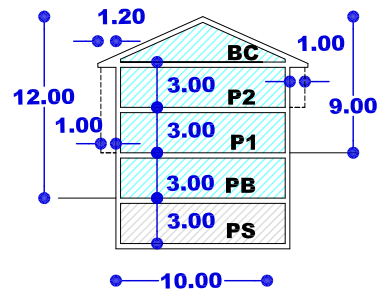
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(A.26.1)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



SOTOAK
SOTANOS



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

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



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

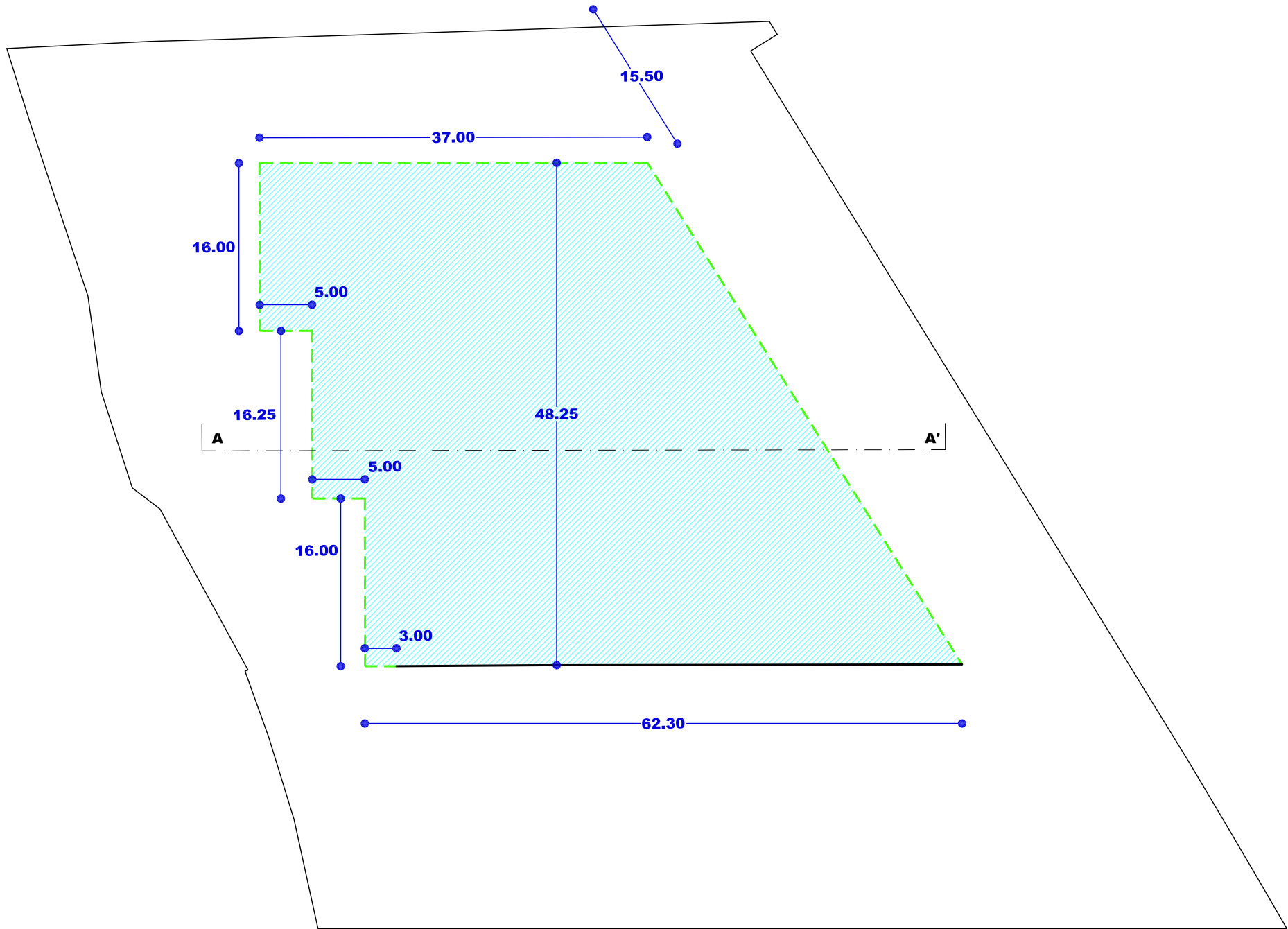
HIRIGINTZA AREA **A26** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **5a** Hoja Gráfica

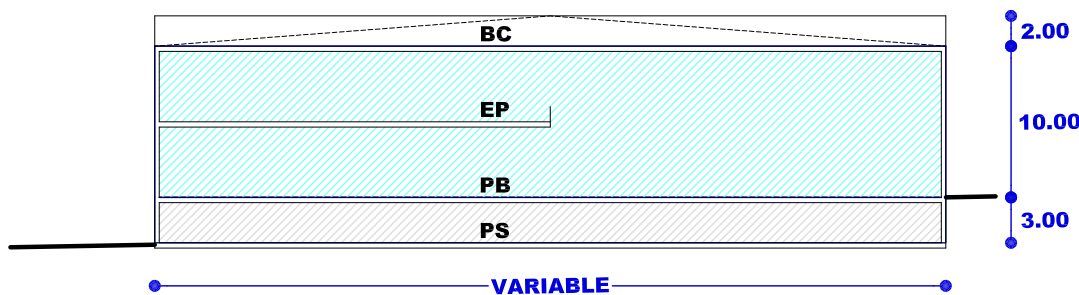
ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 ESCALA

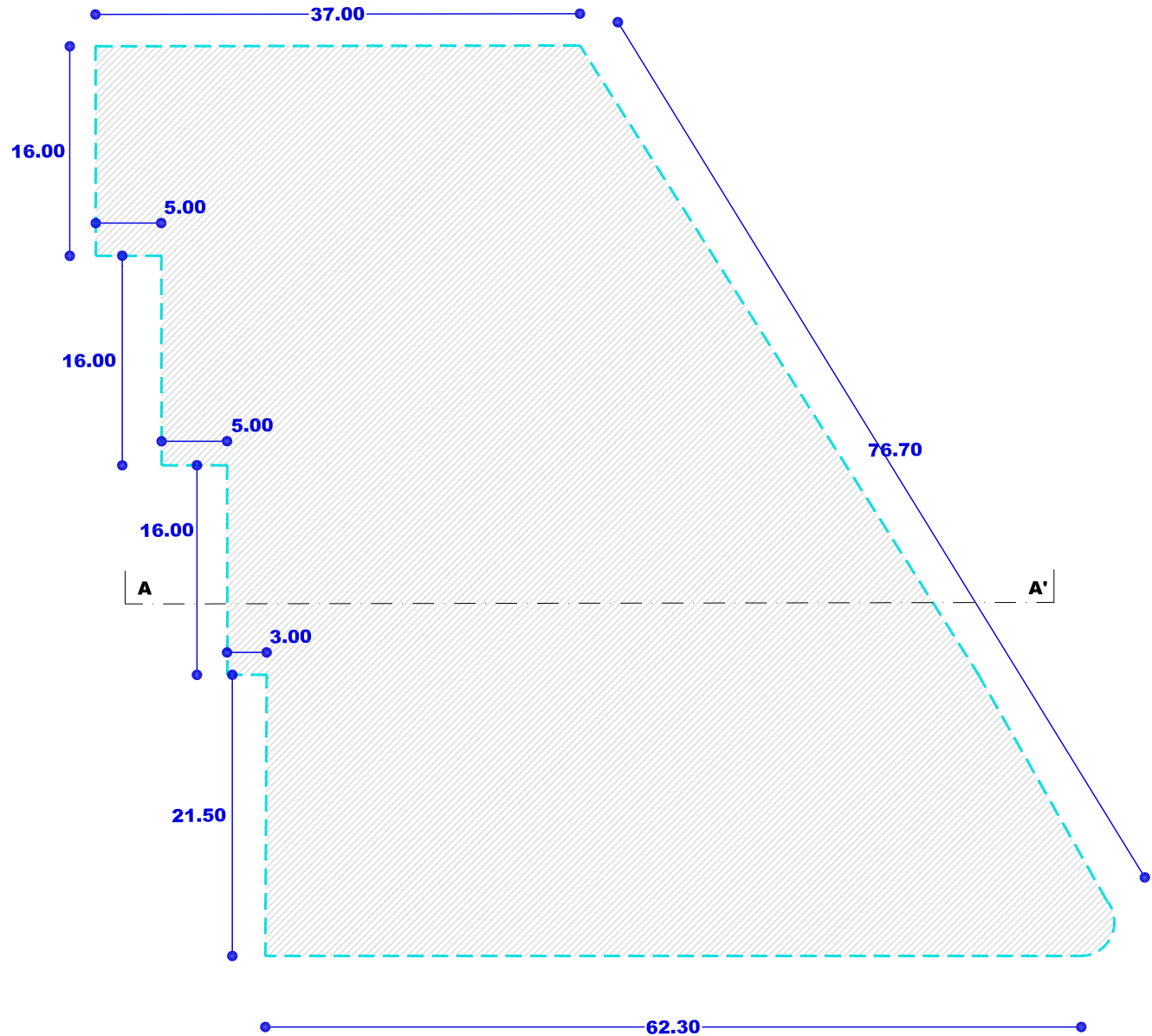
SABAI



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(A.26.3)

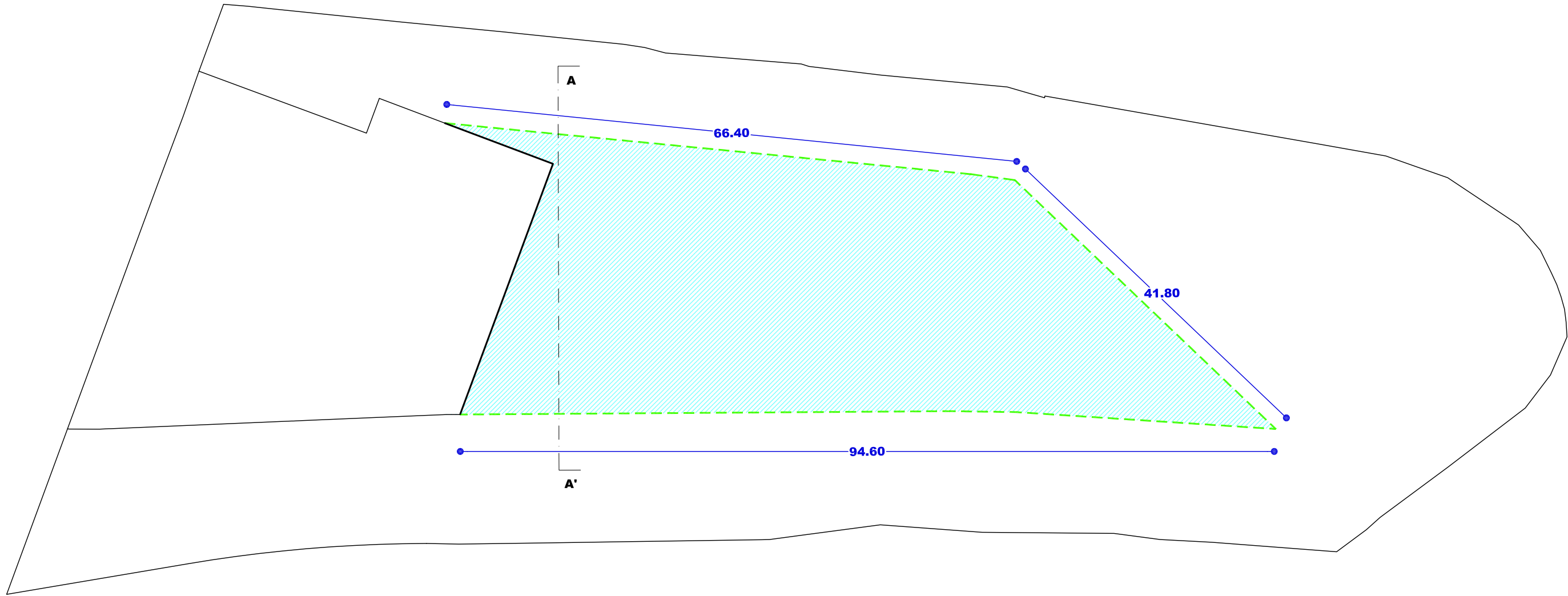


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(A.26.3)

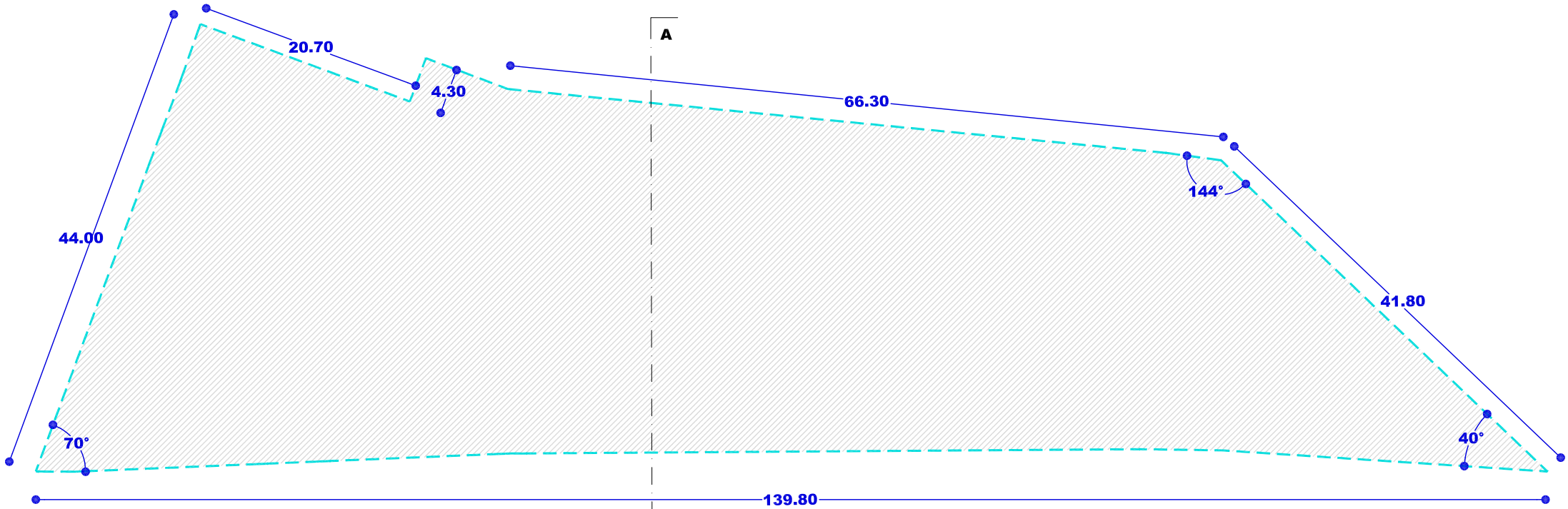


SOTOAK
SOTANOS

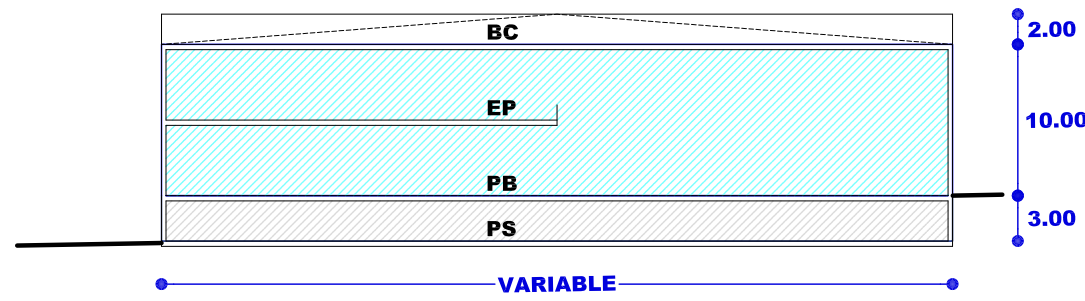
- | | | |
|--|-----------|---|
| Nahitoezko lerrokadura | — — — — — | Alineación obligatoria |
| Cehienezko lerrokadura Sestra gainetik | — — — — — | Alineación máxima Sobre rasante |
| Cehienezko lerrokadura Sestra azpitik | — — — — — | Alineación máxima Bajo rasante |
| Partzelaren muga | — — — — —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



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.26.4)



SOTOAK
SOTANOS



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.26.4)

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

EREMUAREN IZENA: A27. DOLAREA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A27. DOLAREA
---	--

Azalera guztira: 38.313 m ²	Superficie total: 38.313 m ²
---	--

Hurbiltze irizpideak:

Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.

Korrespondentzia eta deskripzioa:

A27 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo hirigunearen zabaltzearen mendealdean kokatzen den eremu bat da, batez ere bizitegirako. Oria ibaiaren bi ertzetan garatzen da eta eskuinaldekoan burdinola eta lgartza monumentu multzoa kokatzen dira.

Criterios de aproximación:

Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.

Correspondencia y descripción:

El A.U. A27 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un ámbito predominantemente residencial situado al Oeste del ensanche del núcleo urbano de Beasain. Comprende ambas márgenes del río Oria, situándose en la derecha la ferrería y el conjunto monumental de lgartza.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
---	---

1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak:

- Lehendik dauden eraikinei eustea.

2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak:

Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A27 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.

3. Helburuak:

- Guztiz finkatutako eremua da.

1. Criterios urbanísticos a considerar:

- Consolidación de las edificaciones existentes.

2. Criterios medioambientales a considerar:

Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A27 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.

3. 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 26.994 m²
Komunikaziorako bide-sarearen -SO- 2.586 m²
Ibai ibilguak (SO) 36 m²
Ekipamendu kolektiboa (SO) 8.697 m²
E5 Gizarte eta kultura ekipamendua. 6.713 m²
E8 Zehaztu gabeko ekipamendua 1.984 m²
(Hirugarren sekt. erabilpena administrazio-emakidan. (Uso terciario en concesión administrativa).

2. Calificación global:

Zona residencial (R3)
Sistema General de comunicación viaria
Cauces fluviales (SG)
Equipamiento colectivo (SG)
E5 Equipamiento Socio-Cultural.
E8 Equipamiento sin determinar.
(Uso terciario en concesión administrativa).

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

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

Sestra gainekoa: 27.350 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 27.350 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

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

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 6.516 m²(s)

Bajo rasante*: 6.516 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

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

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehenik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 38.313 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 38.313 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en 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)	1.568	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen partzela	6.188	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	4.521	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	36	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	2.586	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	1.567	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.804	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	8.008	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	8.236	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	3.799	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	38.313	Total		

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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

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

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

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

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

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

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

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

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	5.480	21.870	27.350	6.516	33.866
Guztira/ Total	5.480	21.870	27.350	6.516	33.866

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

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

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

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeak parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 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:

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 BSEtan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	0,94	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60	Terciario, Comercial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71	Equipamiento colectivo privado	

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en 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.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

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

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

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

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

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

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

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

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 gunetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

306 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

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

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

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

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libre eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 9.312 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 9.312 m², resultando un estándar del:

$$\frac{9.312}{26.888} = 34,63\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

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

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

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

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

Honako eraikina hauek:

Igartzako burdinola (Industrias Indar) (ez du ageriko egiturarik) (D)
Igartzako Dorretxea (A)
Igartzako errota (D)

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

Honako eraikina hauek:

Belen Ermita
Igartzako Dolare Dorretxea.
Igartza Jauregia.
Igartzako errota.
Igartzako burdinola.
Igartzako Zubia

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

Igartzako Galtzada

Donejakue Bidearen Monumentu multzoko da ere Bideen Kategorian.

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 988 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

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

9. Protección de los edificios catalogados.

Los edificios de:

Ferrería de Igartza (Industrias Indar) (sin estructuras visibles) (D).
Casa Torre de Igartza (A)
Molino de Igartza (D)

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

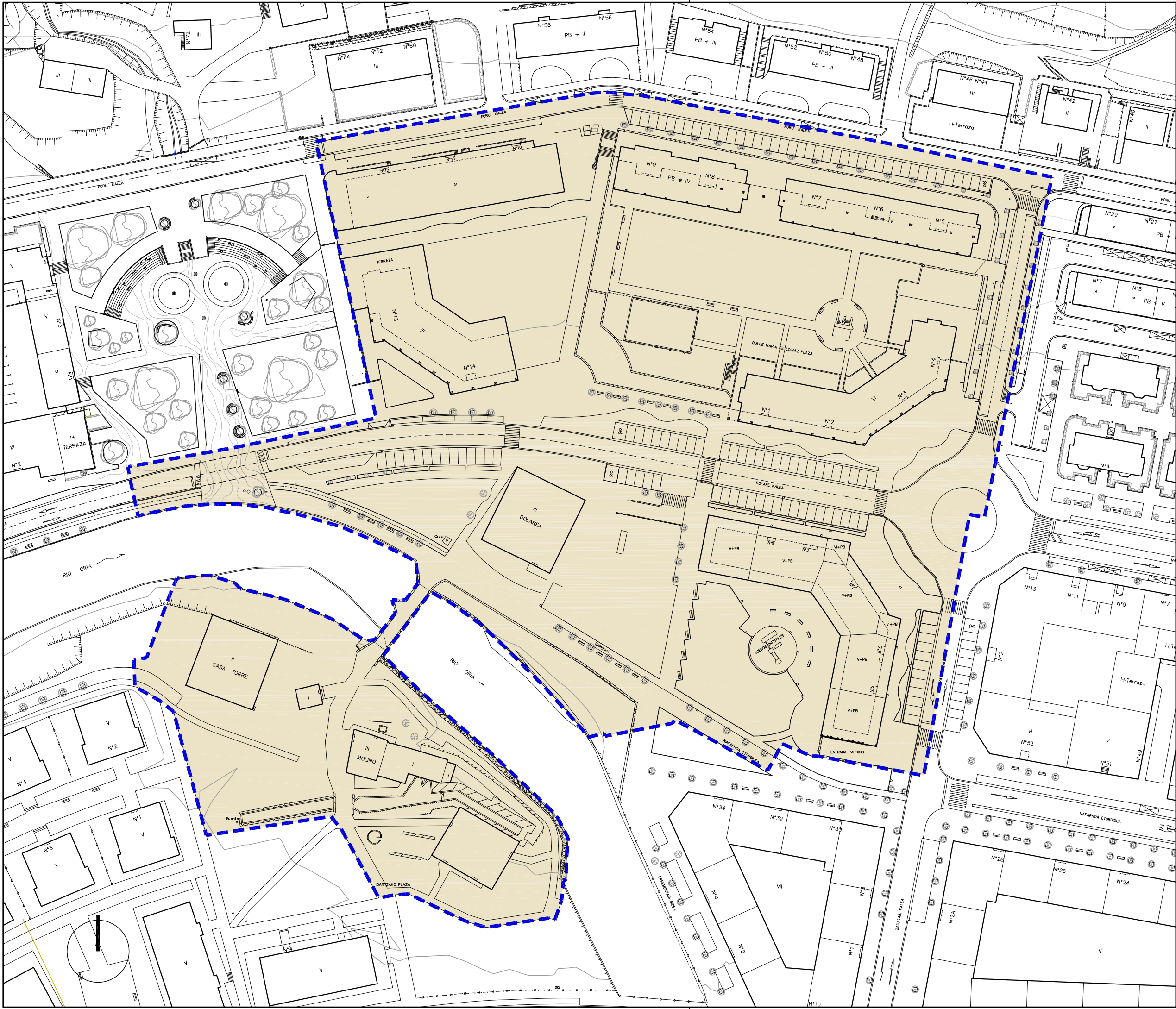
Los edificios de:

Ermita de Belén.
Casa Torre Dolare de Igartza.
Palacio de Igartza.
Molino de Igartza.
Ferrería de Igartza.
Puente de Igartza.

Están incluidos, bajo protección especial, dentro del Conjunto Monumental Camino de Santiago. (Previamente declarado como Bien inventariado BOPV 17-06-2003), quedando sujeto al Régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

La Calzada de Igartza

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



Hirigintza-Arean
barne hartutako Azalera

Plangintzaren
Kontrakak

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

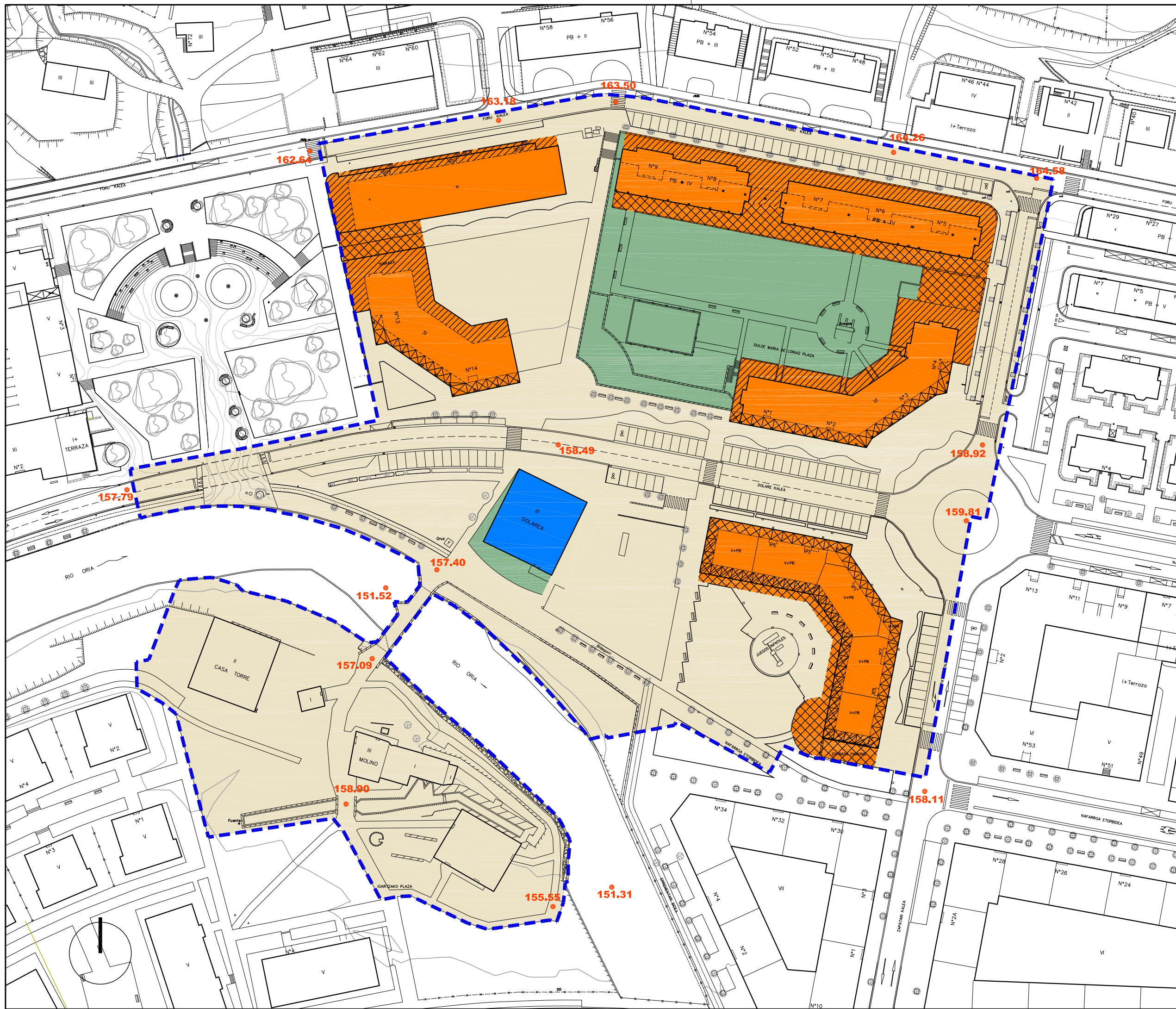
HIRIGINTZA AREA **A27** AREA URBANISTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES

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

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A27 ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A28. SALBATORE I Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área urbanística A28. SALBATORE I
Azalera guztira: 3.076 m ²	Superficie total: 3.076 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: A28 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Auzoari izena ematen dion bizitegirako eremu txiki bat da, GI-2632 eta GI-2635 errepideen arteko lotunean kokaturik.	Correspondencia y descripción: El A.U. A28 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un pequeño ámbito residencial que da nombre al barrio situado en la intersección de las carreteras GI-2632 y GI-2635.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea, eta eraikin batzuk handitzea onartu.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes permitiendo la ampliación de algunos edificios.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A28 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A28 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Z.28.1 eta Z.28.2 jarduketan zabaltzeko aukera onartzea, erdisotoko oina egin eta etxebizitzari atxikitako erabilerak emateko.	3. Objetivos: - Admitir una ampliación en las actuaciones Z.28.1 y Z.28.2 para la realización de una planta semisótano con uso de anejos a vivienda.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: (4B) Bizitegirako gunea	2. Calificación global: 3.076 m ² Zona residencial (R4)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu-en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (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> 1.884 m ² (s)	4. Edificabilidad urbanística. <u>Sobre rasante:</u> 1.884 m ² (t)

ERABILPENAK -m ² (t)-						
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	1.035	276	0	0	370	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		203				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	1.035	479	0	0	370	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 0 m²(s)

Bajo rasante*: 0 m²(t)

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag. JJEE	
Jarduerak/ Actuaciones						
Z.28.1	Finkatua	204	130	0		Consolidada
Salbatore	Proposatutako berria	0	77	0		Nueva propuesta
Auzoa, 7	Jardueran antolatutakoa	204	207	0		Ordenado en actuación
Z.28.2	Finkatua	384	234	0		Consolidada
Salbatore	Proposatutako berria	0	126	0		Nueva propuesta
Auzoa, 8	Jardueran antolatutakoa	384	360	0		Ordenado en actuación
	Vivienda		Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m²(t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag. JJEE	
Finkatua		588	364	0	0	Consolidada
Proposatutako berria		0	203	0	0	Nueva propuesta
Jardueran antolatutakoa.		588	567	0	0	Ordenado en actuación
	Vivienda		Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m²(t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da 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 lehenik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

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

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.28.1. (Salbatore Auzoa, 7)

Z.28.2. (Salbatore Auzoa, 8)

Azalera: 907 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 2.169 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.28.1. (Salbatore Auzoa, 7)

Z.28.2. (Salbatore Auzoa, 8)

Superficie: 907 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 2.169 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	Erabilera	Jabaria	Parcela o subzona
	Superficie (m ²)	Uso	Dominio	
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	205	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	1.222	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	1.649	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	3.076	Total		

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
4B/R4. Z.28.1.	186	225	411	0	411
4B/R4. Z.28.2.	409	335	744	0	744
Kontsolidatutako guztira 4B					
Resto consolidado R4	370	359	729	0	729
Guztira/ Total	965	919	1.884	0	1.884

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 eta 3 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: SS

Hegal horizontalerainoko altuera: 5,00 m.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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, y 3.

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfil máximo: SS

Altura al alero horizontal: 5,00 m.

Resto del Área:

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

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:

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67		Vivienda tasada autonómica (VT)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	2,26		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
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,45		Equipamiento colectivo privado
Lurzoru libre pribatua	0,23		Suelo libre privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

Z.28.1. (Salbatore Auzoa, 7)

Z.28.2. (Salbatore Auzoa, 8)

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.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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 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)-

326

581

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.

Resto del Área:

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

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

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

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. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-28 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorre urbanizazio-proiektuei dagokienez, iraunkortasunerako neurriei dagokienez, urbanizazioari, eraikuntzaren antolamendu espazialari eta eraikuntzaren baldintzei dagokienez

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-28.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas para la sostenibilidad en relación a la urbanización, la ordenación espacial de la edificación y las condiciones de la edificación

IV BESTELAKOAK.

1. Etxebizitza kopurua.

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

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

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

		Etxebizitza kopurua		Número de viviendas	
		Lehendik gauzaturakoak ordeztuko Previai existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total	
Z.28.2	Salbatore Au. 8	1	1	2	
Guztira jarduketak		1	1	2	
Total actuaciones					

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{7}{0,31} = 22,76 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{1.035}{3.076} = 0,34 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzaren batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Barapen Txikiko tipología (4B)	Tipología Bajo Desarrollo (R4)
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas
Daudenak / Existentes	1.035	6
Ordezteko / A substituir	259	1
Berriak / Nuevas	0	1
Guztira / Total	1.035	7

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

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, garapen txikiko tipologiarako (4B), zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria 80 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, para la tipología de bajo desarrollo (R4), el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá ser superior a 110 m²/viv.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako gunetan daudenak:

Jarduketan ordezteko aparkalekuak:

Proposatutako aparkaleku berriak:

Jabetza pribatuko lursailetan

aparkaleku-plaza guztira:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

1 Existentes en zonas residenciales

0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones

5 Nuevos aparcamientos propuestos

6 Total aparcamientos en parcelas privadas

Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 6}{1.035} = 0,14 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan ez daude bide publikoari atxikitako aparkalekurik beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

0,83 plaza/etxebizitzako.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

No hay en el Área plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

0,83 plazas/vivienda.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 205 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

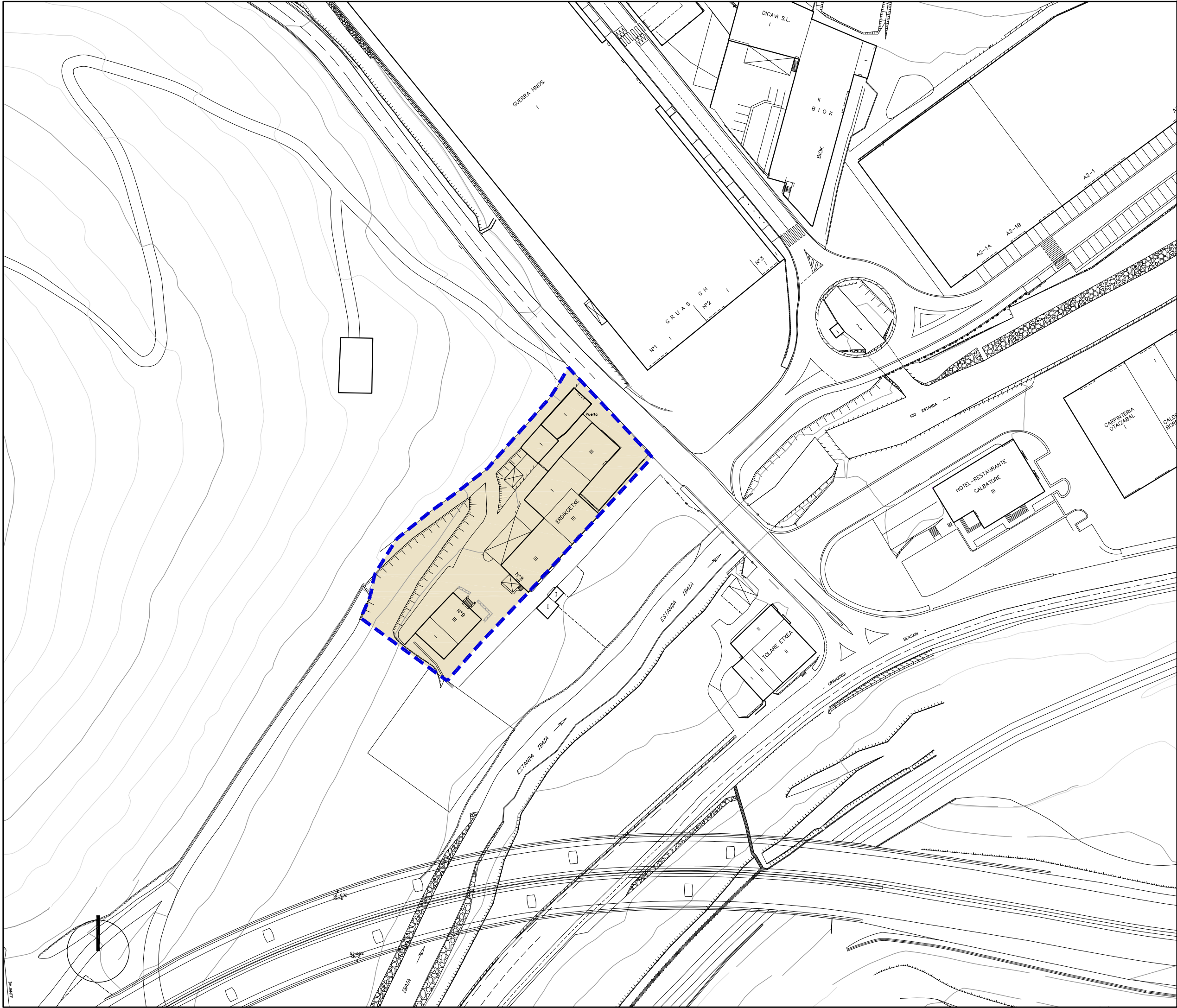
7. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales.

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 205 m², resultando un estándar del:

$$\frac{205}{3.076} = 6,66\%$$

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
- 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

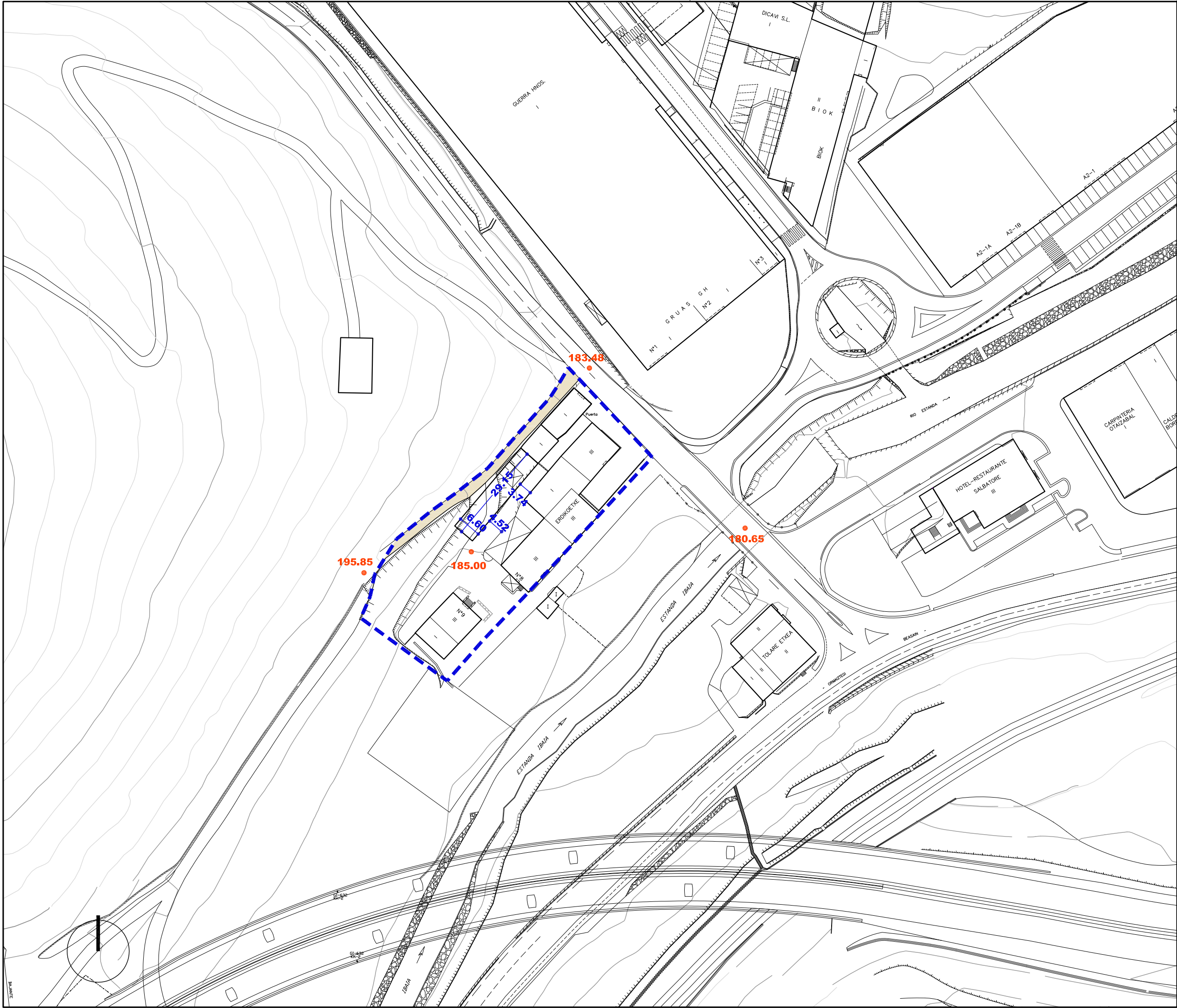
HIRIGINTZA AREA **A28** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl 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 partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red 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 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
ERLIGIOSOA
HEZKUNTZARAKO
KULTURAKO
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK
ZEHAZTU GABEKO
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK
HILERRIA

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

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

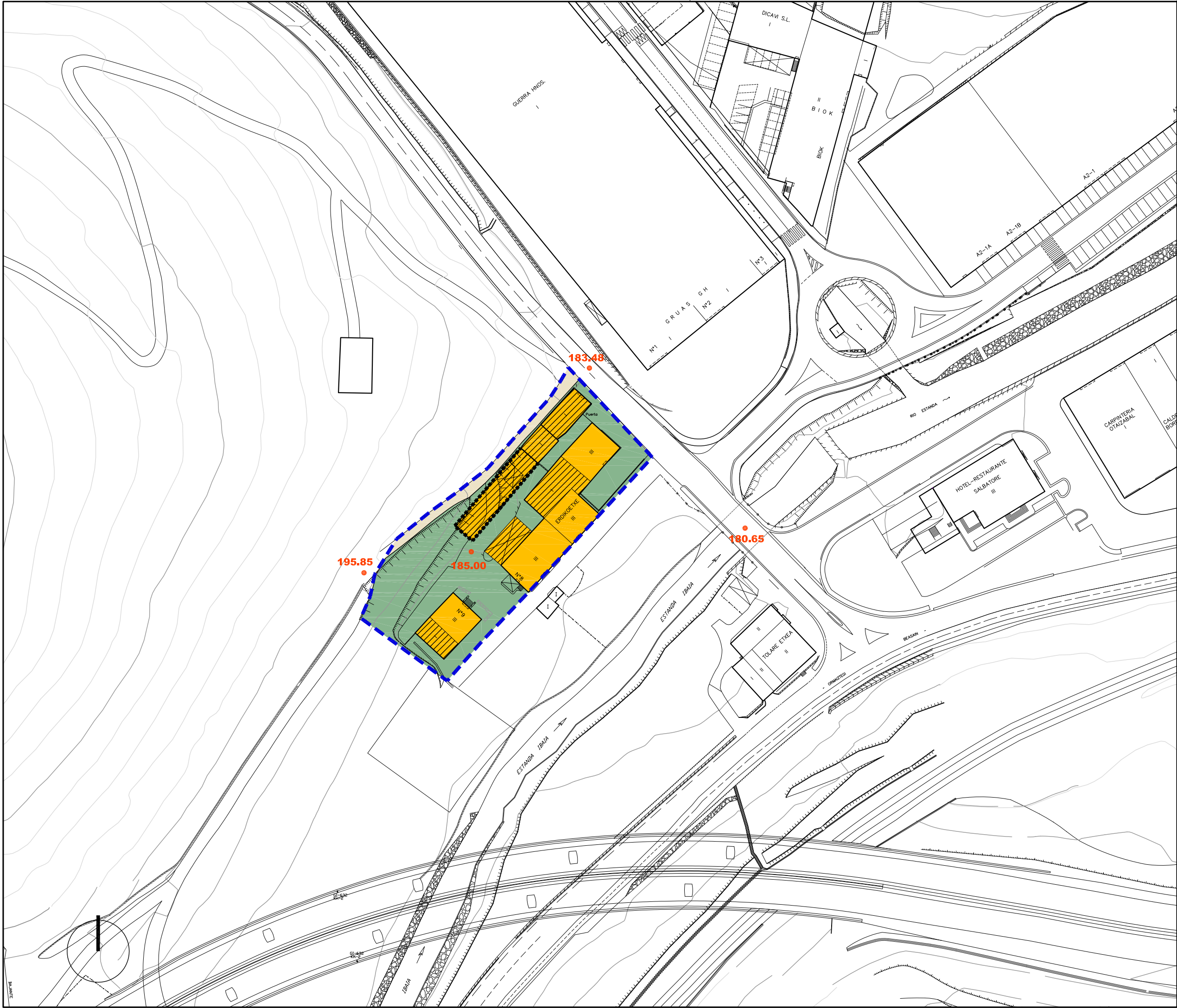
HIRIGINTZA AREA A28 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 2 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)

Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)

Bloke Linealean Bizitegirako (3B)

Garapen Txikiko Bizitegirako (4B)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Residencial Casco antiguo (R1)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Parcela adscrita No edificable

Suelo de Uso y Dominio Público

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

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

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

GEHIENETZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

ALINEACION OBLIGATORIA

ALINEACION MÁXIMA

COTAS

PRINCIPALES RASANTES

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

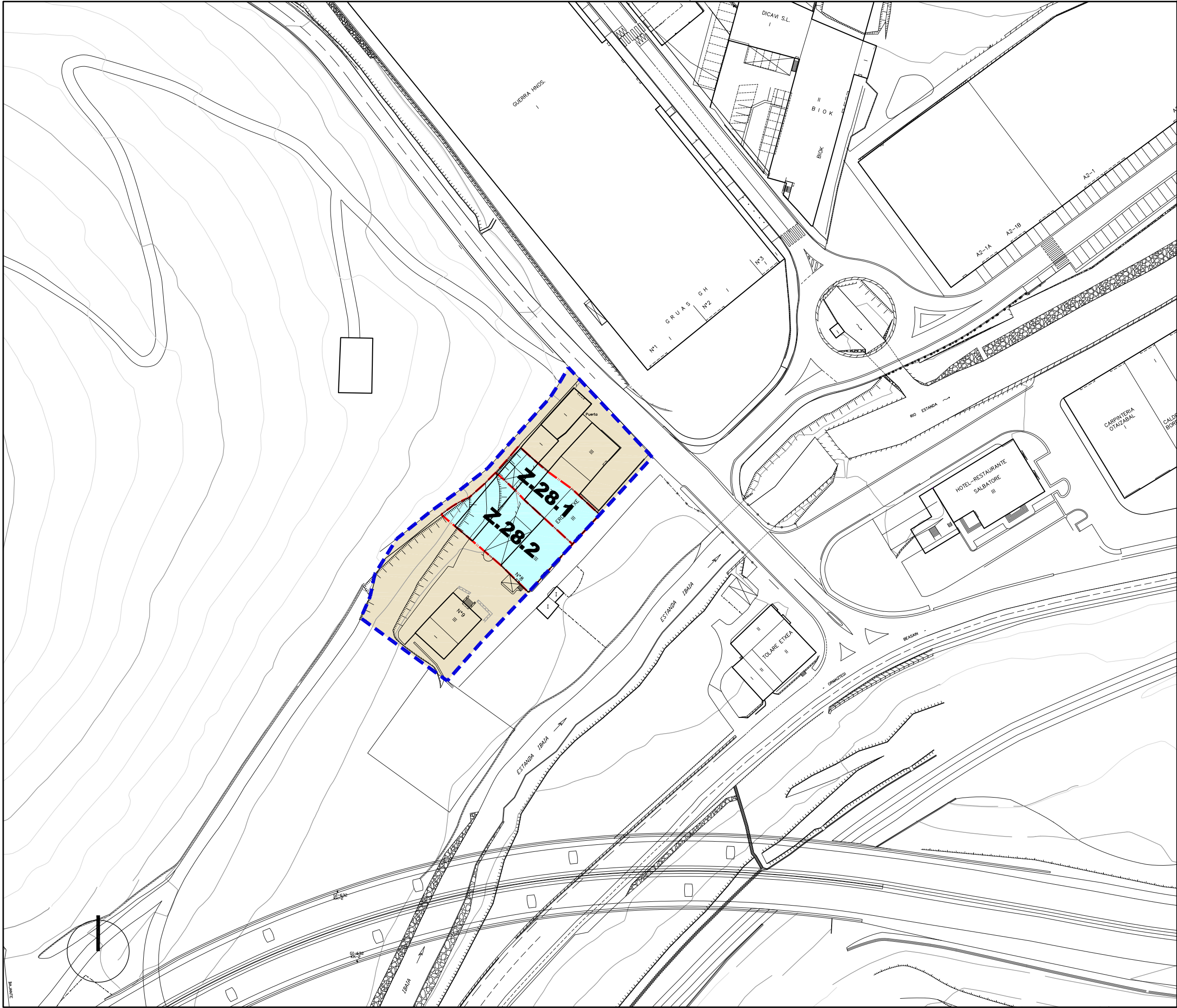
HIRIGINTZA AREA **A28** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl 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 Hirir- Lurzoruaren Gainerakoa		Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN
MUGAKETA



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A28** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



EREMUAREN IZENA: A29. ONDARRE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A29. ONDARRE
Azalera guztira: 55.112 m ²	Superficie total: 55.112 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: A29 H.A. Arriaran errekatxoa eta Eztanda ibaiaren elkargunean garatzen den eremu industrial bat da. Oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio.	Correspondencia y descripción: El A.U. A29 es un ámbito que se desarrolla en la confluencia de la regata de Arriaran con el río Eztanda, se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinak finkatzea, gaur egun dituzten ezaugarriak aldatu gabe. - 2014/07/26 behin betiko onespina jaso zuen A29 Eremuari dagokion 2007ko AA.OO.-en agirian ezarritako antolamenduari eustea (GAO 2014/09/26). - Hirigintza Eremua betetzea onartutako garapen-planen arabera.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes con sus actuales características. - Mantener la ordenación establecida en el documento de Modificación de las NN.SS (2007) correspondiente al Área A29, aprobada definitivamente el 17/09/2014 (BOG 26/09/2014) - Colmatación del Área Urbanística de acuerdo a los planes de desarrollo aprobados.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak ikusirik, A29 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik . Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A29) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas, no se observan en el Área A29 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 (A29) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerrokaduraraino eta profiletaraino. - Esparru guztia urbanizatzeko lanak amaitzea.	3. Objetivos: - Reedificación de las actuaciones propuestas en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados. - Finalización de las obras de urbanización de la totalidad del ámbito.

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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra:

Jarduera ekonomikoetarako gunea (2JE)	52.512 m ²	Zona de actividades económicas (AE2)
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-	2.436 m ²	Sistema General de comunicación viaria
Ibai ibilguak (SO)	164 m ²	Cauces fluviales (SG)

2. Calificación global:

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jardueren eremuak hartzen dira kontuan.

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

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

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 29.380 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: 29.380 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	22.747	3.189	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak			0	3.444		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	26.190	3.189	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 6.368 m²(s)

Bajo rasante*: 6.368 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	2.240	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					4.128	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	0	6.368	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/

Actuaciones

		ERABILPENAK -m²(t)-				
		Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE	
Z.29.2	Finkatua.	0	0	0	0	Consolidada
G	Proposatutako berria	0	0	2.397	2.397	Nueva propuesta
Lursaila	Jardueren antolatutakoa	0	0	2.397	2.397	Ordenado en actuación
Z.29.4	Finkatua.	0	0	1.637	0	Consolidada
H1, H2	Proposatutako berria	0	0	1.047	1.731	Nueva propuesta
Lursailak	Jardueren antolatutakoa	0	0	2.683	1.731	Ordenado en actuación
		Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS -m²(t)-				

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

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

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK –m ² (t)-				
	Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE	
Finkatua	0	0	1.637	0	Consolidada
Proposatutako berria	0	0	3.444	4.128	Nueva propuesta
Jardueran antolatutakoa.	0	0	5.080	4.128	Ordenado en actuación
	Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
	USOS –m ² (t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.	III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
1. Hiri-lurzoru kategoria. <u>Hiri-lurzoru ez finkatua:</u> Honako jarduerak hauen eremua: Z.29.2. (G Lursaila) Z.29.4. (H1 eta H2 Lursailak) Azalera: 7.415 m ² <u>Hiri-lurzoru finkatua:</u> Gainontzekoa. Azalera: 47.697 m ²	1. Categoría de suelo urbano. <u>Suelo urbano no consolidado:</u> Ámbito de las actuaciones siguientes: Z.29.2. (Parcela G) Z.29.4. (Parcelas H1 y H2) Superficie: 7.415 m ² <u>Suelo urbano consolidado:</u> Resto. Superficie: 47.697 m ²
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
Tokiko espazio libreak	7.969	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	164	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	2.436	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	5.215	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.047	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	1.754	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	14.521	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	9.816	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	12.190	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	55.112	Total		

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

Segidan adieraziko diren aprobetxamenduzko erabilera partzelen edo azpizonen eraikigarritasun fisikoak ez du gaitutako 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 sobrerazante, siendo los demás señalados orientativos:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
3JE/ AE3. Z.29.2	2.397	0	2.397	2.397	4.794
3JE/ AE3. Z.29.4 H1	652	359	1.011	652	1.663
3JE/ AE3. Z.29.4 H2	1.079	593	1.672	1.079	2.751
Konsolidatutako guztira 1JE; 3JE Resto consolidado AE1; AE3	18.408	5.892	24.300	2.240	26.540
Guztira/ Total	22.536	6.844	29.380	6.368	35.748

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

Z.29.2. jarduketak:

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

Sotoarekin Beheko solairuaren 100% okupatzea onargarria da.

Gehieneko profila: PS+ PB+EP.

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

Hegalkinak: HAPBan xedatutakoaren arabera.

Z.29.4. jarduketak:

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

Sotoarekin Beheko solairuaren 100% okupatzea onargarria da.

Gehieneko profila: PS+ PB+EP.

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

Hegalkinak: HAPBan 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:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación Z.29.2.:

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

Se admite la ocupación del sótano al 100% de la Planta Baja.

Perfil máximo: PS+ PB+EP.

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PEOU

Actuación Z.29.4.:

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

Se admite la ocupación del sótano al 100% de la Planta Baja.

Perfil máximo: PS+ PB+EP.

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PEOU

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

Uso industrial de acuerdo a las condiciones estableci-

baldintzen arabera..

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:

Erabilera

Haztaperen koefizienteak

Coefficiente de ponderación

Uso

Industrial behoko solairuan garatua

1,00

Industrial desarrollado en PB

Industrial laguntzako erab. goiko solairuan garatua

0,00

Usos aux. industrial desarrollado en PA

Industrial laguntzako erab. sotoetan garatua

0,00

Usos aux. industrial en sótanos

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

Z.29.2. (G Lursaila)

Z.29.4. (H1 eta H2 Lursailak)

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Eraikun tza Proiektuaren osagarri gisa, lurzati osoa hartuko duen Hiritartze Obren Proiektua idatziko da eta horrek, barruko hiritartzearen elementu hauek definituko ditu zehatz-mehatz:

- Ataurreko eremuen eta barruko aparkamenduaren antolamendua.
- Eremu librearen tratamendua, eta lurzati zabalunearen sestrak finka tzea.
- Zerbitzuko azpiegituren barne sareak.
- Egikaritze epea: 4 urte
- Ekimena: Pribatua

Eremuaren gainontzekoa:

Egungo lurzati bakoitzak jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia. Partzelatzeko araubidea: Egungoa, hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen dela.

das 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)-

4.425

2.990

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 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística, para el que se plantean intervenciones de nueva planta o de ampliación de la edificabilidad previamente materializada.

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Complementariamente al proyecto de edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación de los espacios de antepuertas y aparcamiento interior.
- Tratamiento de los espacios libres y fijación de las rasantes de explanación de la parcela.
- Redes interiores de infraestructuras de servicio.
- Plazos de ejecución: 4 años
- Iniciativa: Privada

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.

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A29 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorre urbanizazio-proiektuei dagokienez, iraunkortasunerako neurriei dagokienez, urbanizazioari, eraikuntzaren antolamendu espazialari eta eraikuntzaren baldintzei dagokienez.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

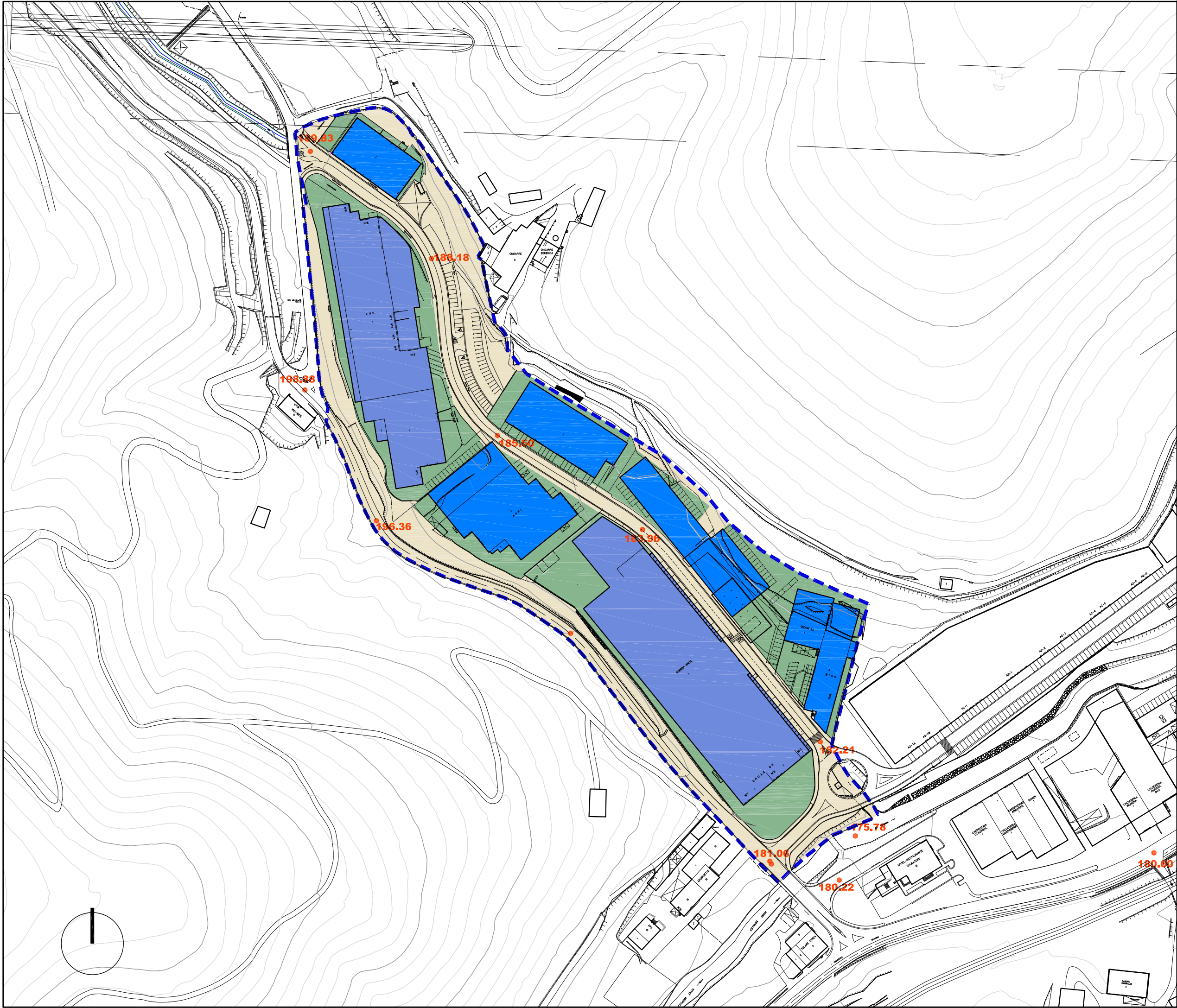
Se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A29.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas para la sostenibilidad en relación a la urbanización, la ordenación espacial de la edificación y las condiciones de la edificación

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: Proposatutako etxebizitza berriak: Eremuko etxebizitza kopurua:	1. Número de viviendas. 0 Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 0 Total de viviendas en el Área
2. JJ.EE.-rako eraikinekin bete dutena. $\frac{22.536 \times 100}{52.512} = 42,92\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{29.380}{52.512} = 0,56 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak Jabetza pribatuko lursailetan daudenak Soto edo beste solairuetan daudenak Jarduketan ordezteko aparkalekuak: Proposatutako aparkaleku berriak: Aparkaleku guztira: Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	4. Número de aparcamientos. 95 Anejos a viario público 42 Existentes en parcelas privadas 0 Existentes en sótanos u otras plantas 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones 309 Nuevos aparcamientos propuestos 446 Total de aparcamientos: Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 7.969 m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{7.969}{55.112} = 14,46\%$	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 7.969 m ² , resultando un estándar del:

Eremuaren azalera osoarekiko.

Con respecto a la superficie total del Área.



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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES

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

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

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

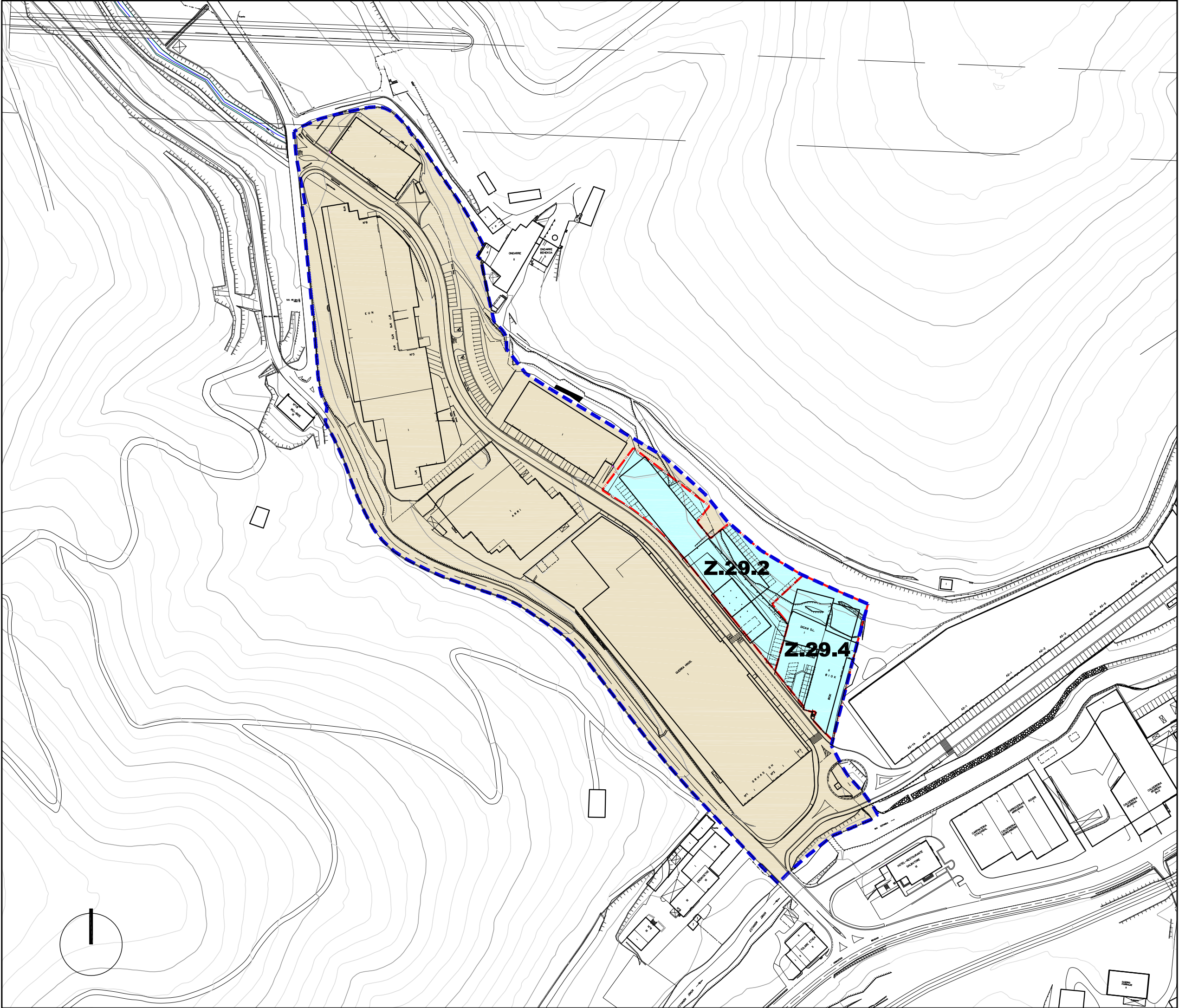
HIRIGINTZA AREA A29 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI



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

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

EREMUAREN MUGAKETA **DELIMITACION del AMBITO**



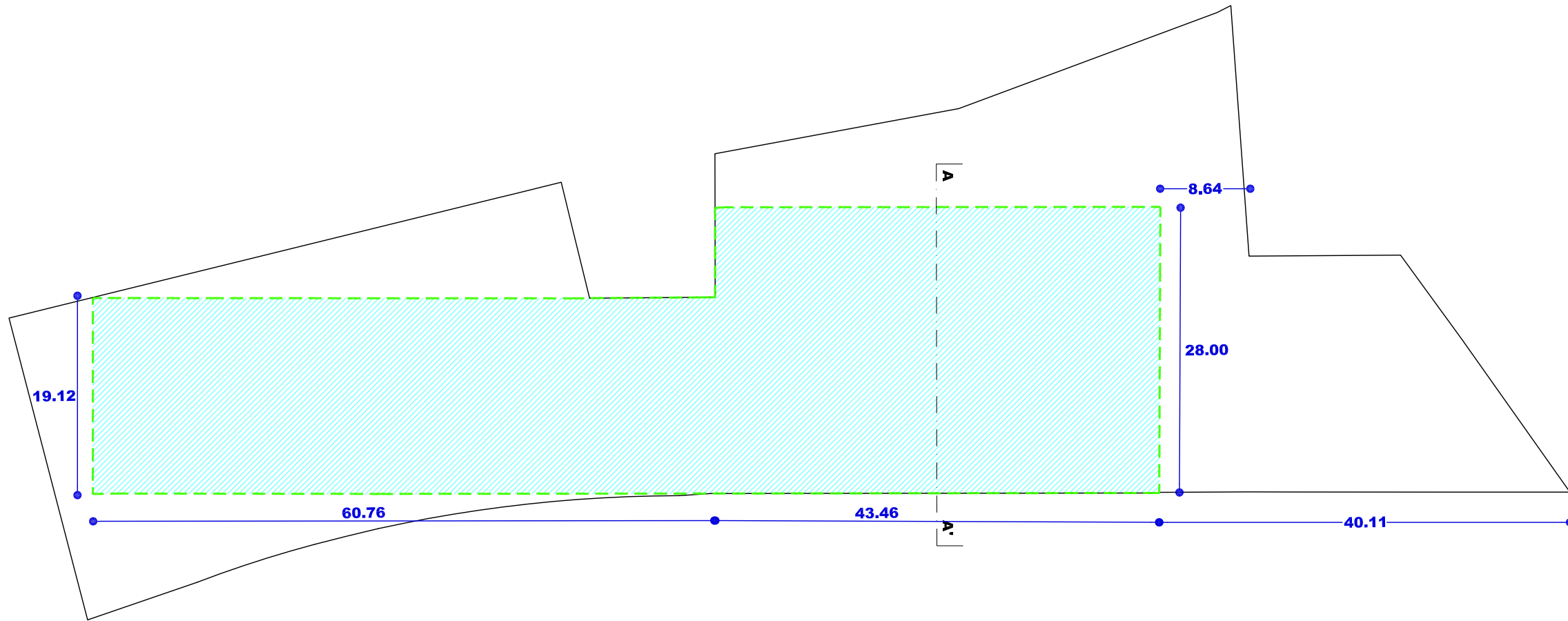
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA **NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**

HIRIGINTZA AREA A29 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 4 **Hoja Gráfica**

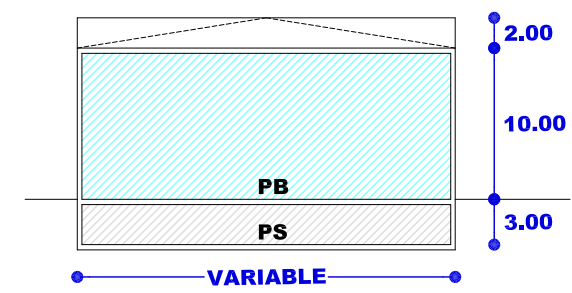
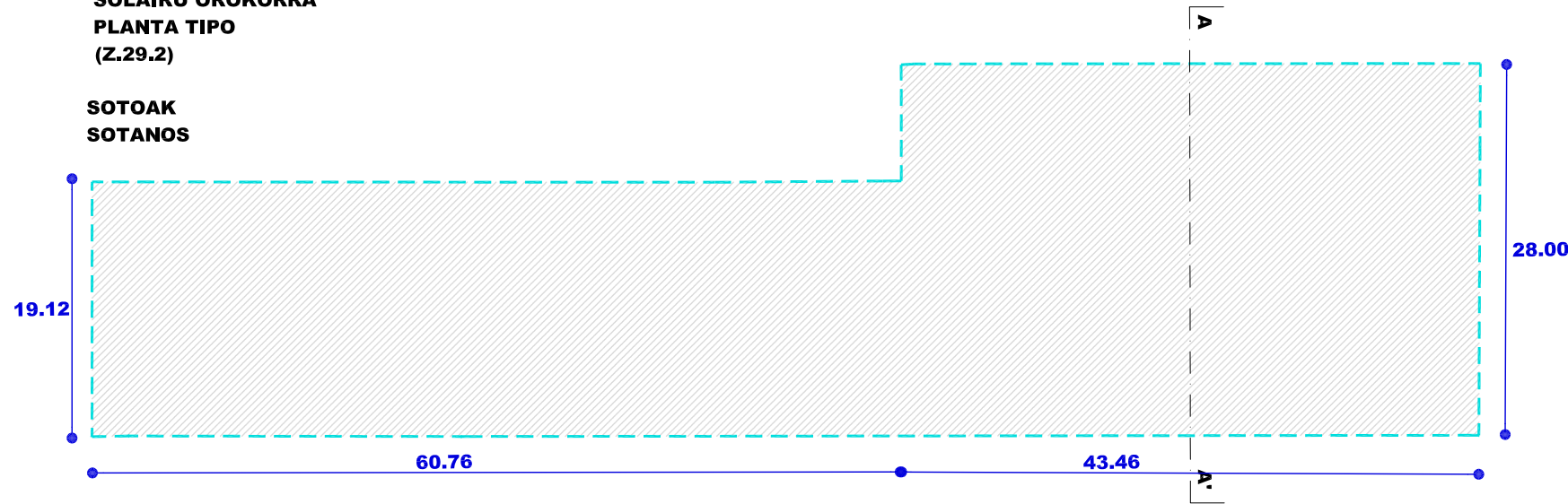
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK **CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

ESKALA 1/2000 **ESCALA**
SABAI

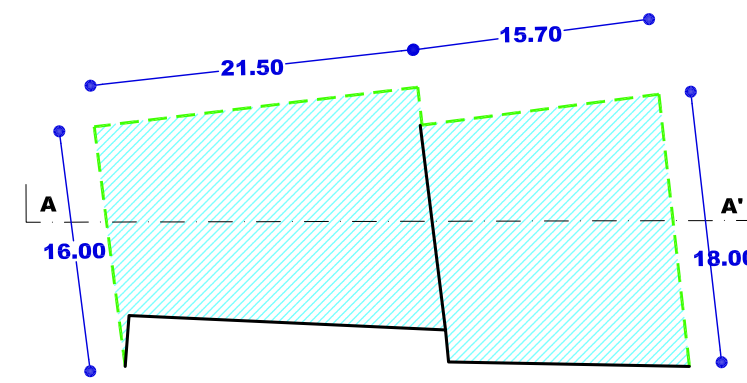


SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.29.2)

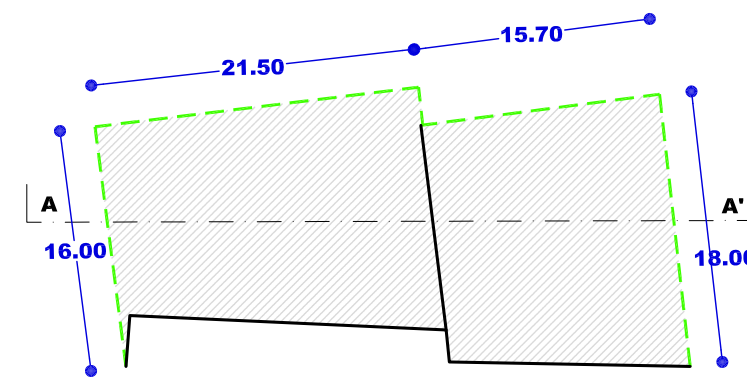
SOTOAK
SOTANOS



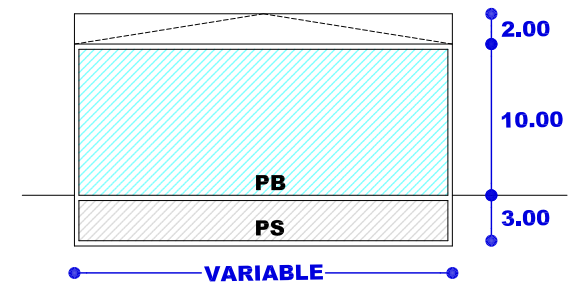
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.29.2)



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.29.4)



SOTOAK
SOTANOS



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(Z.29.4)

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

EREMUAREN IZENA: A30. ANTZIZAR II Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A30. ANTZIZAR II
Azalera guztira: 4.363 m ²	Superficie total: 4.363 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: Egun, A30 H.A. Oria ibaiaren eskuin aldeko ertzean eta Antzizar kiroldegia arean garatzen den industria eremu txiki bat da. Oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio.	Correspondencia y descripción: Actualmente, el A.U. A30 es un pequeño ámbito industrial que se desarrolla en la margen derecha del Oria frente al polideportivo Antzizar. Se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Zuzkidura publikorako bideratzea eremua, egun dauden industria-erabilerak baztertzen. - Oinezkoentzako pasealeku bat eratzea, burdinbidearekiko paraleloan; bidegorria ere izango da.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Destinar el ámbito a dotaciones públicas, eliminando los usos industriales existentes. - Dotación de un paseo peatonal paralelo a las vías del ferrocarril que coexista con el "bidegorri"
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: A30 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriak, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A30) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko.	2. Criterios medioambientales a considerar: No se observan en el Área A30 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 (A30) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Dagoen eraikinaren erabilpena aldatzea, kirol-izaerako erabilpenerako eta eraikinaren zabalpen txiki bat bultzatzen. - Burdinbidearekiko paraleloa dijoan oinezko eta bidegorrirako bidea hobetzea.	3. Objetivos: - Modificar el uso del edificio existente para destinarlo a usos de carácter deportivo, propiciando una pequeña ampliación del mismo. - Mejorar el trazado peatonal y ciclista que discurre paralelo a la Red Ferroviaria.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

E1 Ekipamendu kolektiboa (SO)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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.

Arean antolatzen den sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publikoko jarduera eta erabiltzeko dira.

Sestra gainekoa: 0 m²(s)

Sestra azpikoa: 0 m²(s)

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

4.363 m² Equipamiento colectivo (E1)

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 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.

La edificabilidad física sobre rasante ordenada en el Área corresponde a usos y actividades dotacionales públicas, de carácter no lucrativo.

Sobre rasante: 0 m²(t)

Bajo rasante: 0 m²(t)

5. Condiciones de la urbanización.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

E.J.30.1. (Oinezko ibilbidea)

E.J.30.2. (Kirol-pista estalia).

Azalera: 3.891 m²

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 472 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.30.1. (Paseo peatonal)

E.J.30.2. (Pista deportiva cubierta).

Superficie: 3.891 m²

Suelo urbano consolidado:

Gainontzekoa.

Azalera: 472 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 kolektiboaren eraikina (SO)	1.967	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboaren partzela	1.345	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	472	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	579	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Guztira	4.363	Total		

Ekipamendu kolektiboaren zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

Las condiciones de zonificación pormenorizada del equipamiento colectivo son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E1 Kirol pistak. Eraikina	1.967	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Pistas deportivas
E1 Atxikitako lursaila	1.345	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E1 Parcela adscrita
Guztira	3.312	Total		

Ekipamenduak ekipamendu kolektiboaren sistema orokorrari (SO) atxikita dago.

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

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

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboaren erabilera- partzelen edo azpizoneko eraikigarritasun fisikoak gehieneko muga hauek izango dituzte:

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E1 Kirol pistak / Pistas deportivas	1.967	200	2.167	0	2.167

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze 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).

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. Erabilerarako baldintza partikularrak

Pabeiloian egun dagoen erabilpena aldatzen da, industria erabilpenetik kirol-zuzkidurara pasatzen, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	2,99		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
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 jarduketak hauek:

- E.J.30.1. (Oinezko ibilbidea / Paseo peatonal)
- E.J.30.2. (Kirol-pista estalia)

Kirol-ekipamenduaren sistema orokorreko eta espaloiak eta oinezko ibilbideen tokiko sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen dute bat eta bestea.

E.J.30.1. (Oinezko ibilbidea) Jarduketa:

Urbanizatu beharreko azalera: 579 m²

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Bidegorria eta oinezko espaloia urbanizatzeko proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Egikaritze epea: HAPOn indarraldia
- Ekimena: Publikoa

E.J.30.2. (Kirol-pista estalia) Jarduketa:

Urbanizatu beharreko azalera: 1.345 m²

Egun eraikinak okupatzen duen azalera: 1.516 m²

Eraikinak okupatzeko azalera guztira: 1.967 m²

Birgaitu / aldatu beharreko azalera: 2.167 m²

Proiektuak formulatzeko baldintzak:

- Birgaitzeko proiektua urbanizazio osagarriarekin.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Egikaritze epea: HAPOn indarraldia
- Ekimena: Publikoa

5. Condiciones particulares de uso

Se modifica el uso existente en pabellón, pasando de industrial a equipamiento deportivo, regulado de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondientes.

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

579

3.312

Tienen la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general de equipamiento deportivo y del sistema local de aceras y espacios peatonales, respectivamente.

Actuación E.J.30.1. (Paseo peatonal):

Superficie a urbanizar: 579 m²

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Proyecto de urbanización bidegorri y acera peatonal.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU
- Iniciativa: Pública

Actuación E.J.30.2. (Pista deportiva cubierta):

Superficie a urbanizar: 1.345 m²

Superficie actual ocupada por la edificación: 1.516 m²

Total superficie a ocupar por la edificación: 1.967 m²

Superficie a rehabilitar / modificar: 2.167 m²

Condiciones para la formulación de los proyectos:

- Proyecto de rehabilitación con urbanización complementaria.
- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU
- Iniciativa: Pública

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-30 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Arreta berezia jarriko zaie neurri zuzentzaile orokorre, urbanizazioari dagokionez iraunkortasunerako neurriei dagokienez.

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.

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-30.

Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo referente a las medidas para la sostenibilidad en relación a la urbanización.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: Proposatutako etxebizitza berriak: Eremuko etxebizitza kopurua: 2. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak Soto edo beste solairuetan daudenak Proposatutako aparkaleku berriak: Aparkaleku guztira: Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	1. Número de viviendas. 0 Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 0 Total de viviendas en el Área 2. Número de aparcamientos. 0 Anejos a viario público 0 Existentes en sótanos u otras plantas 0 Nuevos aparcamientos propuestos 0 Total de aparcamientos: Estándar de aparcamiento resultante:
3. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azaleraren erdia (bidegorria) izan ezik, 767 m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:	3. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la mitad de la superficie de aceras (bidegorri), es de 767 m ² , resultando un estándar del:
$\frac{0 \times 100}{2.167} = 0 \text{ pz./100 m}^2.$	$\frac{767}{4.363} = 17,59\%$
Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera barne.	Con respecto a la superficie total del Área, incluyendo los sistemas generales.

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

Hasierako onespenerako agiria.

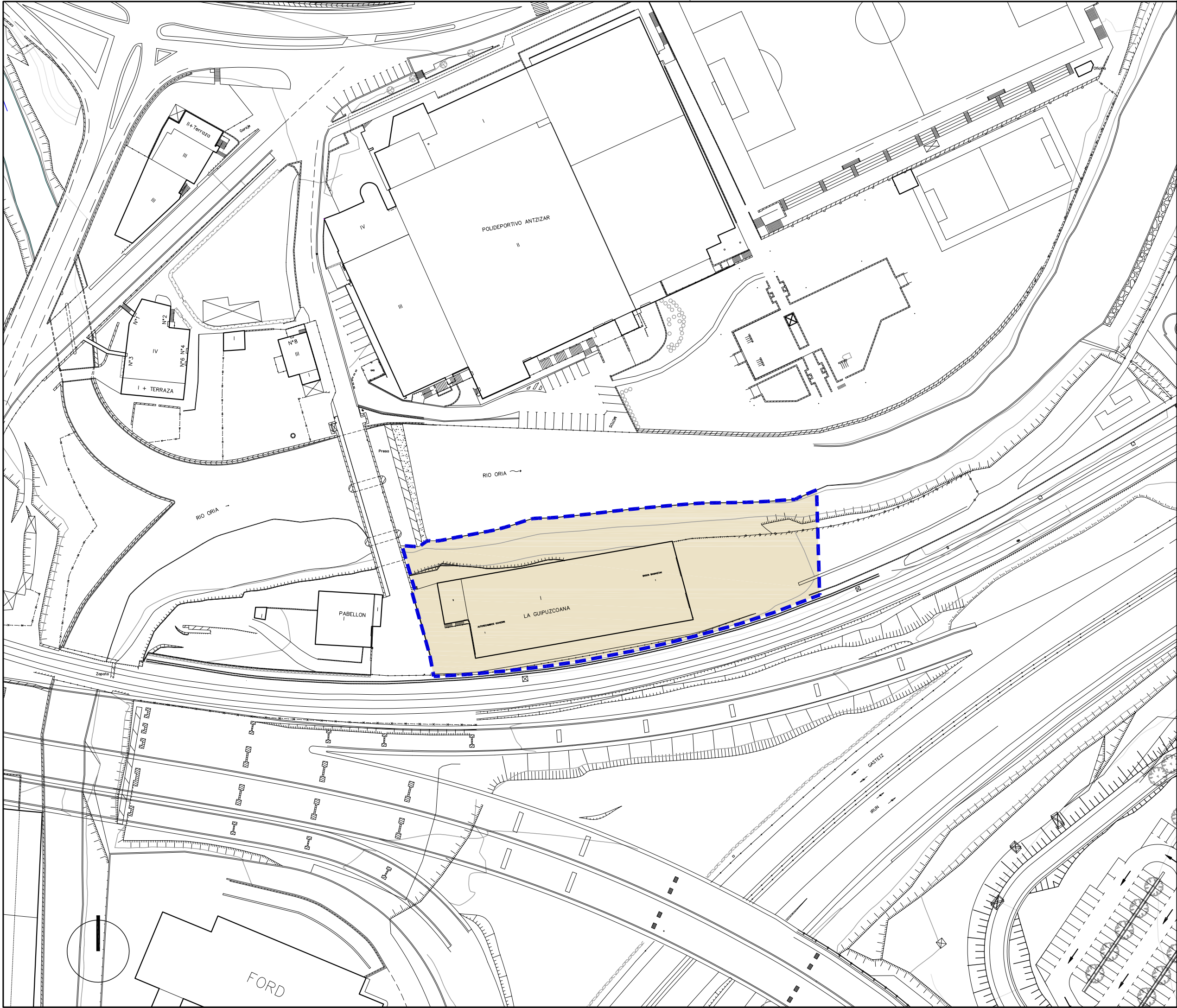
Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR



Beasaingo Udala



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 URBANISTICA PARTICULAR

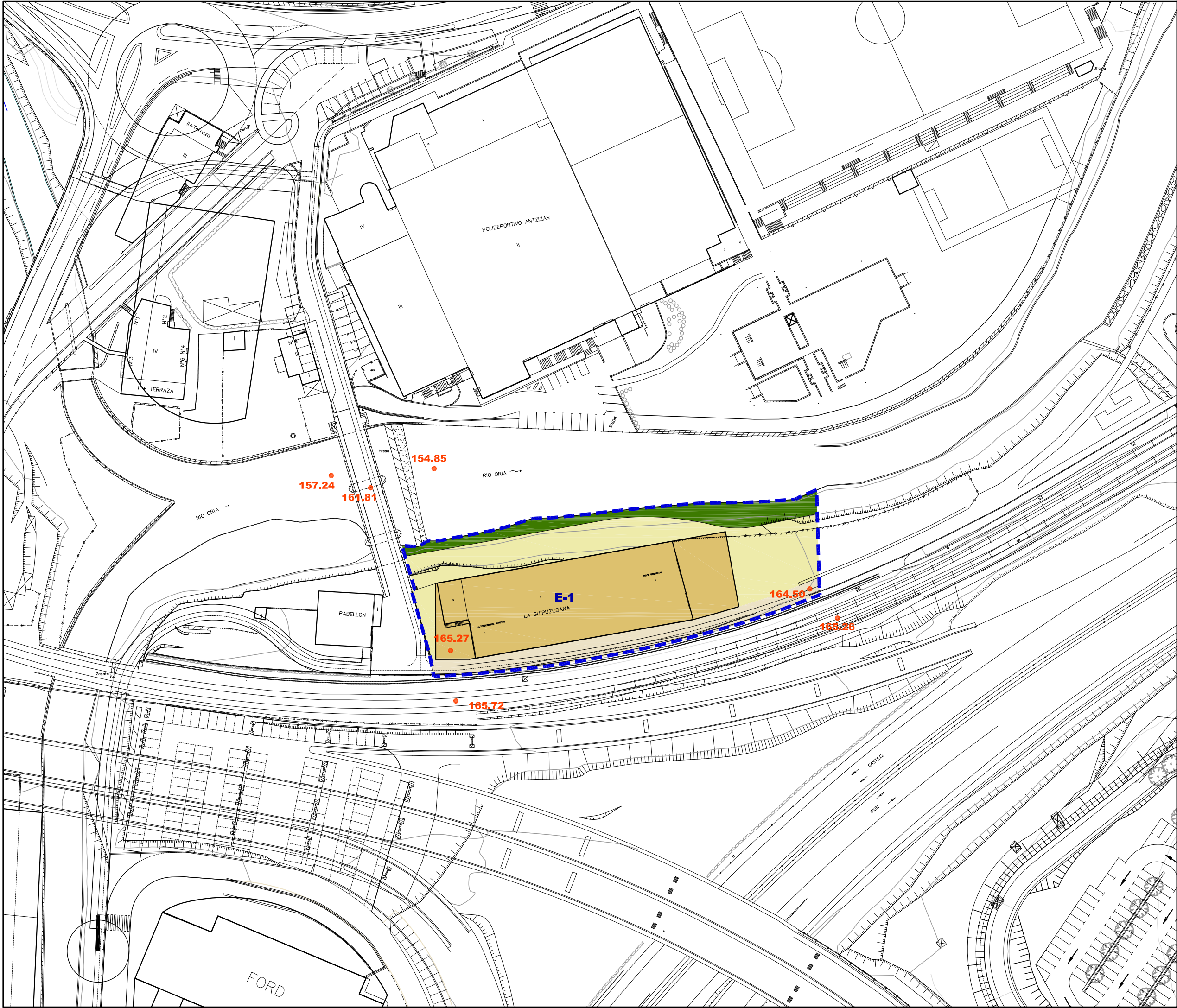
HIRIGINTZA AREA **A30** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Viaria Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa 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

KIROL ARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKO

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

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 **A30** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa

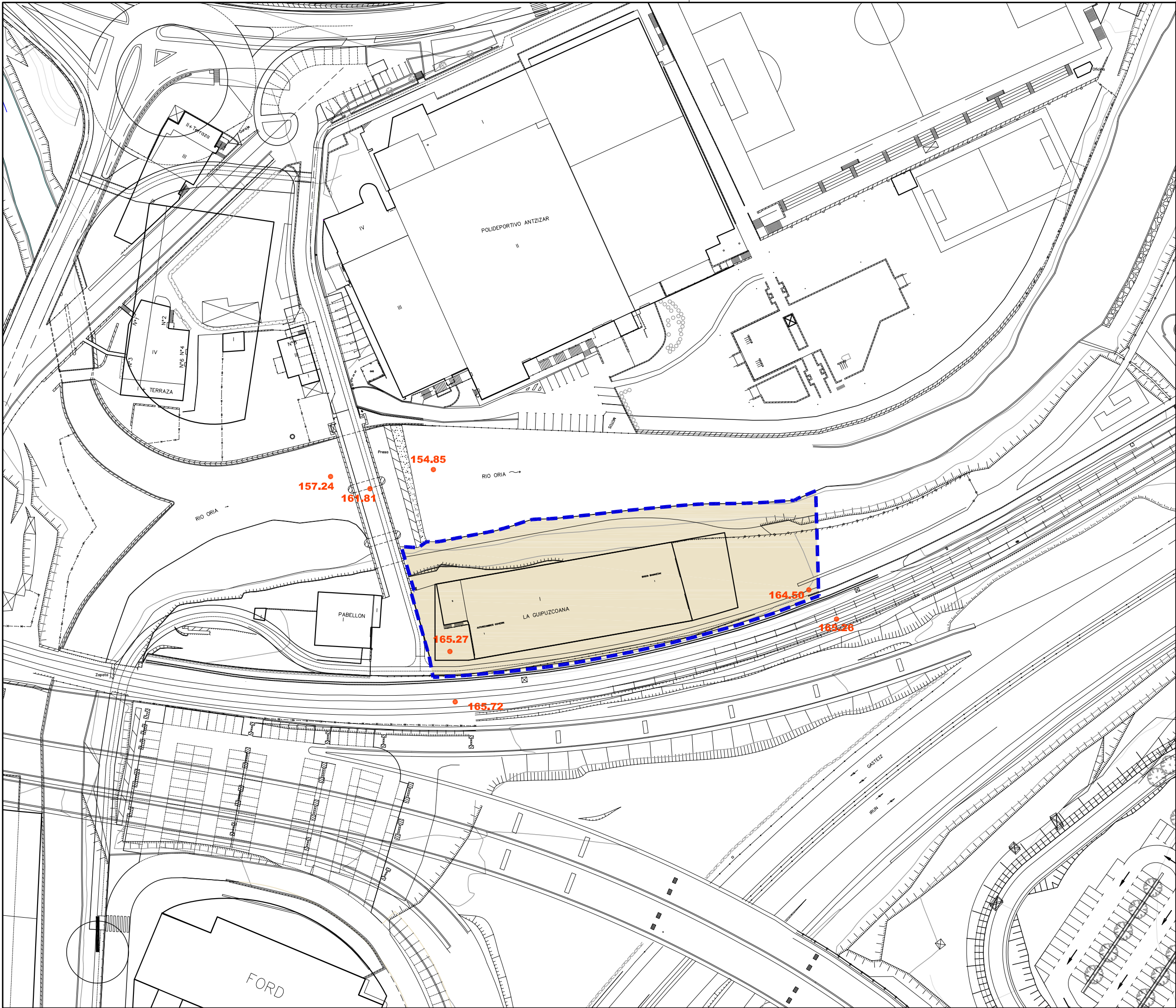
2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

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

SABAI



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 Txikiak Bizitegiak (4B)	Residencial de Bajo Desarrollo (R4)
Jarduerak Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1JE)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduerak Ekonomikoak Mehelinean artean (2JE)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduerak Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3JE)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduerak Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4JE)	Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)
Atxikitako Partzelak Ez eraikigarriak	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 partzelak	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 pribatu 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

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

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

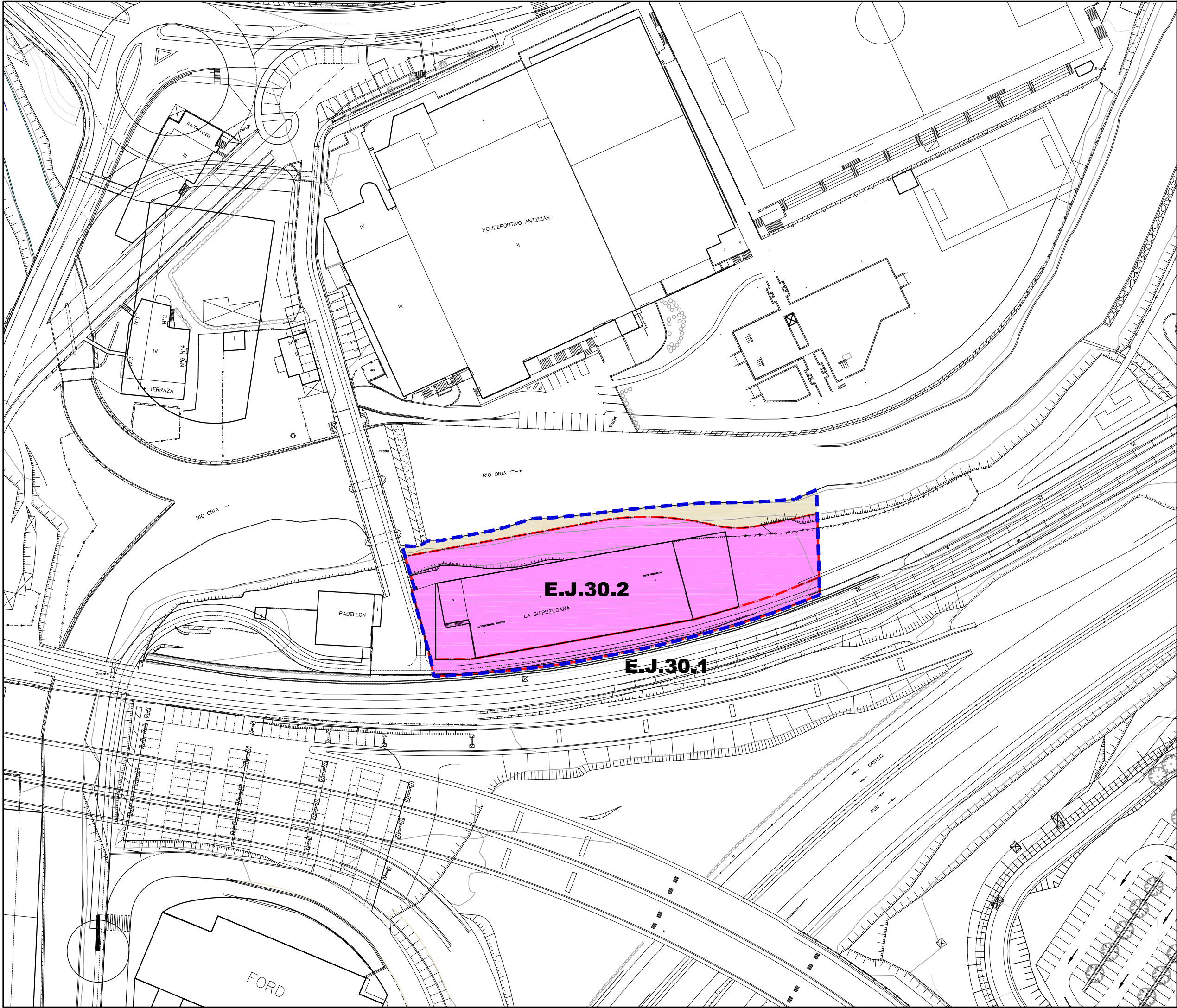
HIRIGINTZA AREA **A30** ÁREA URBANÍSTICA

Orrti Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Jarduketa Isolatua (A.1.1.)		Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratua (J.I.1.1.)		Actuaciones Integradas (J.I.1.1.)
Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1.)		Actuaciones de Dotación (Z.1.1.)
Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1.)		Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1.)
Jarduketaren Izendapena	Z.1.8	Denominación de la Actuación
Jarduketaren Mugaketa		Límite de la Actuación
Finkatutako Hirir-Lurzorua Gainerakoa		Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA **DELIMITACION del AMBITO**

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A30** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa **4** **Hoja Gráfica**

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

EREMUAREN IZENA: A31. AGAUNTZA Hirigintza Area.	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A31. AGAUNTZA.
Azalera guztira: 14.099 m ²	Superficie total: 14.099 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: A31 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Gauzatzen ari den eremu bat da, N-I errepidearen hegoaldeen eta Agauntza ibaiaren ondoan kokatzen dela, lehen Hunolt enpresaren instalakuntzak zeuden tokian.	Correspondencia y descripción: El A.U. A31 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito en ejecución situado al sur de la carretera N-I, junto al río Agauntza, donde antiguamente se situaban las instalaciones de la empresa Hunolt.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinak finkatzea, gaur egun dituzten ezaugarriak aldatu gabe. - 2007/11/29an behin betiko onespena jaso zuen A31 Eremuaren Xehetasun Azterketa (GAO 2007/12/13). - Eremua bukatzea. - Areara iristeko sarbideak hobetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Gauzatzen ari diren ala bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak ikusirik, A31 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriak, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes con sus actuales características. - Mantener la ordenación establecida en el Estudio de Detalle del Área A31 aprobado definitivamente el 29/11/2007 (BOG 13/12/2007) - Finalización del ámbito. - Mejorar la accesibilidad al Área. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados o en ejecución y a la vista de las actuaciones planteadas, no se observan en el Área A31 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Eraikinak finkatutako dituen eremua da. - A7 Arean aurreikusitako biribilgune berria egiteari laguntzea, N-1arekiko lotura hobetzeko.	3. Objetivos: - Ámbito con la edificación consolidada. - Contribuir a la ejecución de la nueva rotonda para mejorar el acceso a la N-I, prevista en el Área A7.

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 Ibai ibilguak (SO)	2. Calificación global: 12.902 m ² Zona residencial (R2) 1.197 m ² Cauces fluviales (SG)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako edota eraikitzen ari diren eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu	3. Desarrollo y programación del suelo. Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados o en ejecución constituye una actuación aislada. Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación

xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 12.410 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 12.410 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	11.250	0	1.160	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	11.250	0	1.160	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 7.773 m²(s)

Bajo rasante*: 7.773 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	7.773	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		7.773	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

E.J.30.1. jarduketaren mugaketa, GI-2120 errepidetik N-I errepiderako sarbidea hobetzeko idatziko den proiektutik aterako den alternatiba egokiaren baldintzapean dago eta A7 eremuan aurreikusten den E.J.7.2. jarduketarekin batera gauzatuko da.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Hiri-lurzoruan egindako jarduketa, ekainaren 30eko 17/1994 Legearen arabera, honako estandar hauekin:

Etxebizitza librea: %74,31.

Etxebizitza Tasatua: %8,80.

Babes Sozialeko Etxebizitza: %16,89.

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.

La delimitación de la actuación E.J.30.1. está condicionada a la alternativa resultante del proyecto que se redacte para mejorar el acceso a la N-I desde la carretera GI-2120, y se ejecutará junto con la actuación E.J.7.2, prevista en el área A7.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

Vivienda libre: 74,31%

Vivienda Tasada: 8,80%

Vivienda de Protección Social: 16,89%

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

E.J.31.1. Bidegurutzea GI-2120.

Azalera: 1.120 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 12.979 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.31.1. Intersección GI-2120.

Superficie: 1.120 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 12.979 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
Tokiko espazio libreak	1.736	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	1.197	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.635	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	777	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	2.685	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Etxadi blokean bizitegirako (2B)	4.047	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque en manzana (R2)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	1.022	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)

Guztira 14.099 Total

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

Aprobetxamenduzko erabileren partzelek edo azpizonek egun dituen eraikigarritasun fisikoa edota dagokion udal-lizentzian onartutakoa mantenduko dute.

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 2B, 3B Resto consolidado R2, R3	3.580	8.830	12.410	7.773	20.183
Guztira/ Total	3.580	8.830	12.410	7.773	20.183

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko 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.

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.



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 sozialetako etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Araubide munizipaleko etxebizitza tasatua (MET)	1,50		Vivienda tasada municipal (VTM)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 2B	3,30		Vivienda de promoción libre (VPL) R2
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,30		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,36		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak MET eta AETetan	0,36		Anejos y aparcamiento en VTA y VTM
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,60		Anejos y aparcamiento en VPL
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,00		Terciario Comercial

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hau:

E.J.30.1. (Bidegurutzea GI-2120 / Intersección GI-2120).

Tokiko sistemaren bide-sareko zuzkidura publikoak egikaritzeko izaera hartzen du eta jarduketa publikoari dagokio.

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

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu den esparrua hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen da.

Urbanizatu beharreko azalera: 1.120 m²

- Bidesarearen Tokiko Sistema: 518 m²
- Tokiko oinezko eremuak eta espaloiak: 395 m²
- Espazio Libreen Tokiko Sistema: 207 m²
- Aldez aurretik, GI-2120 errepidetik N-I errepiderako sarbidea hobetzeko proiektu bat onartu beharko da, A7 Senperako hirigintza arean.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A31 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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.

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

1.120

Tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema local de la red viaria, 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.

Regimen de parcelación: El ámbito delimitado gráficamente se configura como parcela mínima indivisible a efectos de gestión urbanística.

Superficie a urbanizar: 1.120 m²

- Sistema local red viaria: 518 m²
- Aceras y espacios peatonales locales: 395 m²
- Sistema Local de Espacios Libres: 207 m²
- Deberá aprobarse previamente un proyecto de mejora del acceso a la N-I desde la carretera GI-2120, en el área urbanística A7 Senpere.
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- 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.

Se deberán tener en cuenta las medidas de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A31 en particular.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{125}{1,29} = 96,88 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{11.250}{12.902} = 0,87 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (2B)

Tipología Bloque lineal (R2)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	8.360	87	96,09

Bloke linealeko tipología (3B)

Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	2.890	38	76,05

Etxebizitzen kalifikazioa:

Calificación de las viviendas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	8.360 (74,31%)	87	96,09
Tasatuak / Tasadas	990 (8,80%)	13	76,15
Babes Soziala / Protección Social	1.900 (16,89%)	25	76,00
Guztira / Total	11.250 (100%)	640	

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.

188 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 188}{11.250} = 0,42 \text{ pz./} 25 \text{ m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 61 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,99 plaza/etxebizitzako.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 61 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,99 plazas/vivienda.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 2.261 m²koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

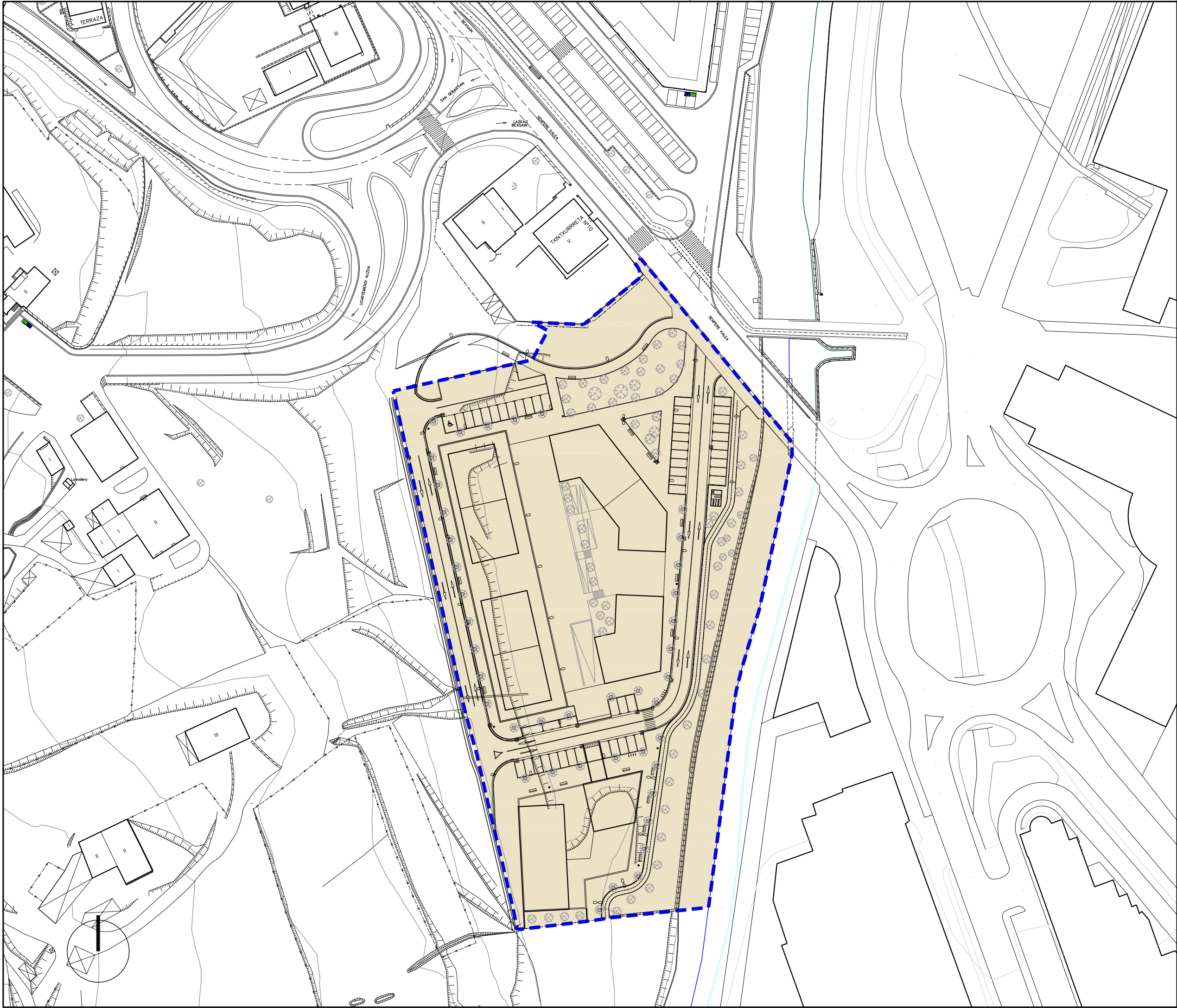
$$\frac{2.261}{12.902} = 17,52\%$$

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 2.261m², 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
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 **A31** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Viaria Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa 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

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKO

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

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

A31

ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa

2

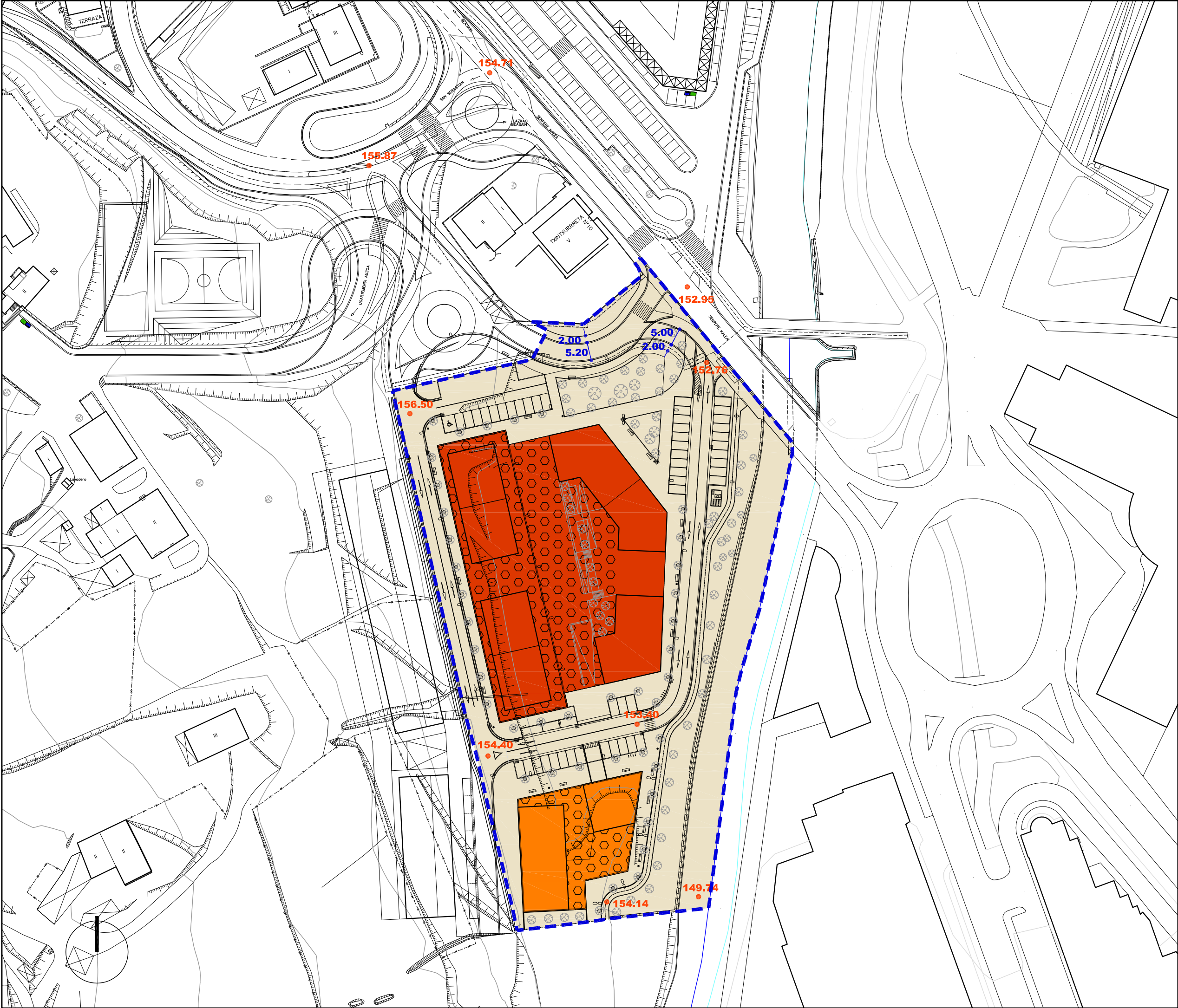
Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000

ESCALA

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegirako (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiko Bizitegirako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

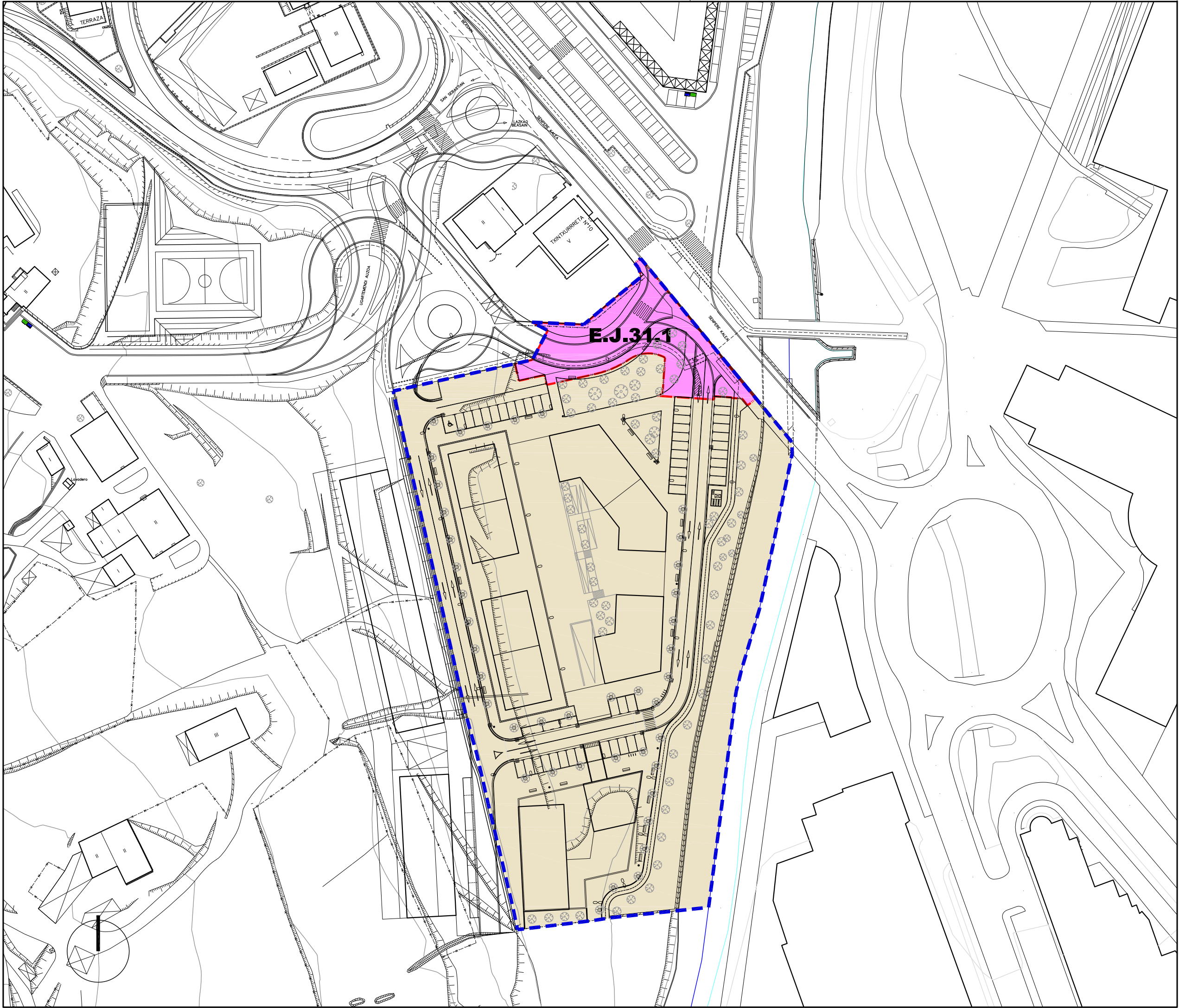
HIRIGINTZA AREA **A31** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA





Jarduketa Isolatua (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 URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A31** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA SABAI

EREMUAREN IZENA: A32. ERREKARTE I Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A32. ERREKARTE I
Azalera guztira: 8.331 m ²	Superficie total: 8.331 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A32 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio eta herri-gunearen zabaltzearen iparraldean kokatzen den eremu bat da, Arrilun-Maleza errekatxoaren bi ertzetan.	Correspondencia y descripción: El A.U. A32 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general y está situado al norte del ensanche del núcleo urbano en ambas márgenes de la regata Arrilun-Maleza.

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: (3B) Bizitegirako gunea Ibai ibilguak (SO)	2. Calificación global: 8.219 m ² Zona residencial (R3) 112 m ² Cauces fluviales (SG)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako edota eraikitzen ari diren eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketak isolatu bat osatzen du.	3. Desarrollo y programación del suelo. Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados o en ejecución constituye una actuación aislada.

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

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.

Sestra gainekoa: 11.610 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 11.610 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 7.476 m²(s)

Bajo rasante*: 7.476 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	7.476		0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0					Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	7.476	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

2020/06/02an onartutako urbanizatzeko jarduketa-programaren urbanizazio-eskemaren arabera gauzatu egingo da eremuaren urbanizazioa (GAO 2020/06/24)

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

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

Etxebizitza libre: 69,77%

Etxebizitza Tasatua: 10,08%.

Babes Sozialeko Etxebizitza: 20,16%.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización se efectuará de acuerdo a las condiciones establecidas en el esquema de urbanización del programa de actuación urbanizadora aprobado el 02/06/2020 (BOG 24/06/2020).

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

Vivienda libre: 69,77%

Vivienda Tasada: 10,08%

Vivienda de Protección Social: 20,16%

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Azalera: 8.331 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Tokiko espazio libreak	2.490	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	349	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	146	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	796	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	4.174	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	264	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	8.331	Total		

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

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

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Superficie: 8.331 m²

2. Calificación pormenorizada.

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Konsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	2.338	9.272	11.610	7.476	19.086
Guztira/ Total	2.338	9.272	11.610	7.476	19.086

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

J.I.32.1. jarduketa integratua:

Lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak, 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak dira. 2020/05/28an onartutako Hiria Antolatzeko Plan Bereziaren aldaketan (HAPB) agidutakoa azaltzen du. Agiriaren artean kontraesanak izanez gero, HAPB-an agindutakoa, lehentasuna izango du.

Hegalkinak: 5 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 48 artikuluan xedatutakoaren arabera.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación integrada J.I.32.1.:

Las alineaciones, rasantes, perfiles y altura son las resultantes de las hojas gráficas 2, 3 y 5. Vienen a representar las establecidas en la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) aprobada el 28/05/2020. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PEOU.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 5 y al art. 48 de la normativa urbanística general.

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen araberakoak.

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

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

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

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

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	11.610	123	94,39

Etxebizitzen kalifikazioa:

Calificación de las viviendas:

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

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

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzen batez besteko neurria, araudi orokorraren XX2 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 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 XX2 de la normativa general.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

188 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

1,63 plaza/etxebizitzako.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

1,63 plazas/vivienda.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

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

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

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 2.490 m², resultando un estándar del:

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

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

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

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

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

Eraitsi ondoren, ez dago eremuan katalogatutako eraikinik.

9. Protección de los edificios catalogados.

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

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

Una vez derribado, no existe en el área ningún edificio catalogado.



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegirako (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiko Bizitegirako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

BEASAINGO HIRIA

ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A32

ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa

3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

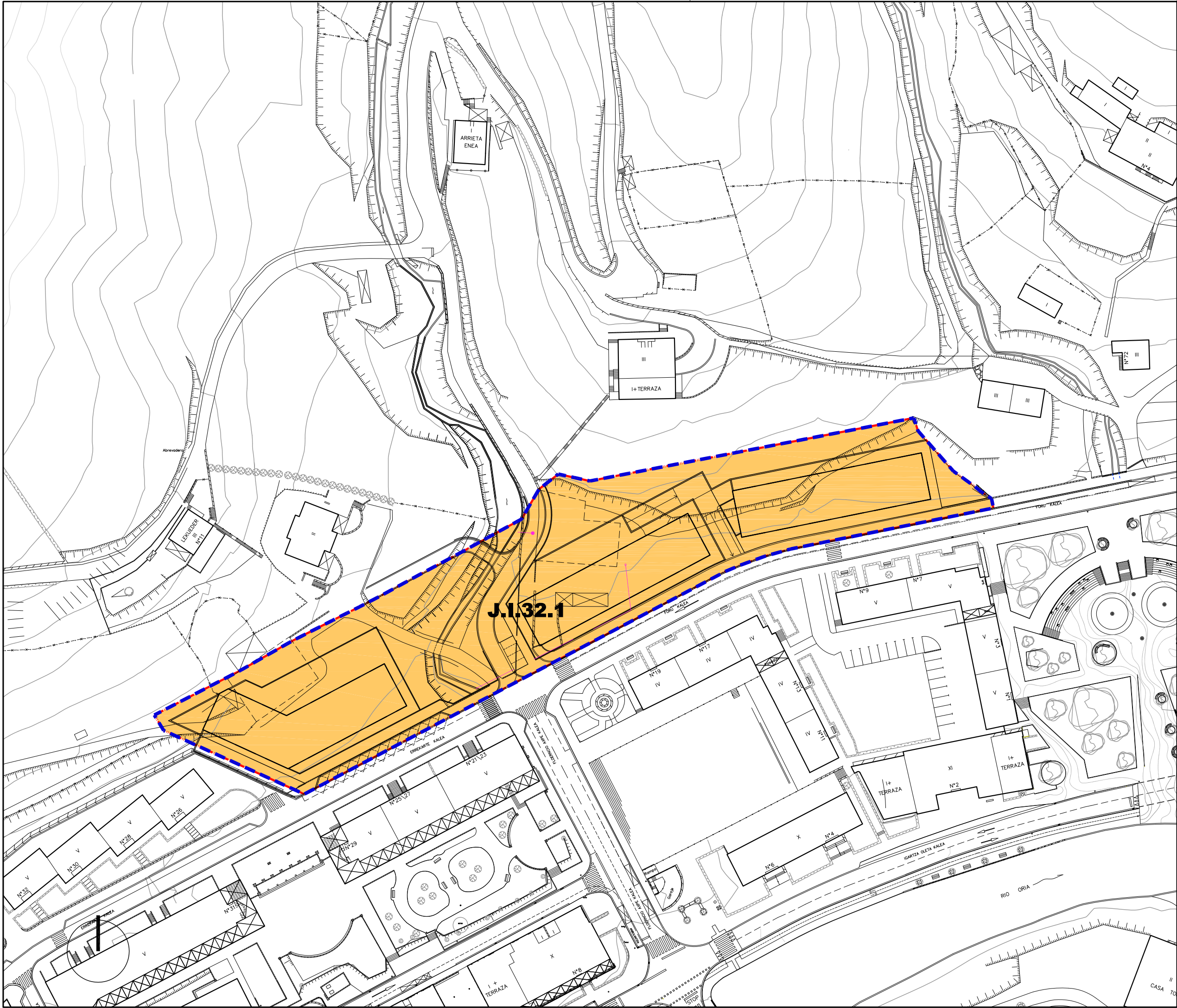
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA

1/1000

ESCALA

SABAI



- | | | |
|---|--|---|
| Jarduketa Isolatuak
(A.1.1.) | | Actuaciones Aisladas
(A.1.1.) |
| Jarduketa Integratuak
(J.1.1.1.) | | 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 Gainerakoa | | Resto del suelo
Urbano Consolidado |

EREMUAREN
MUGAKETA DELIMITACION
del AMBITO



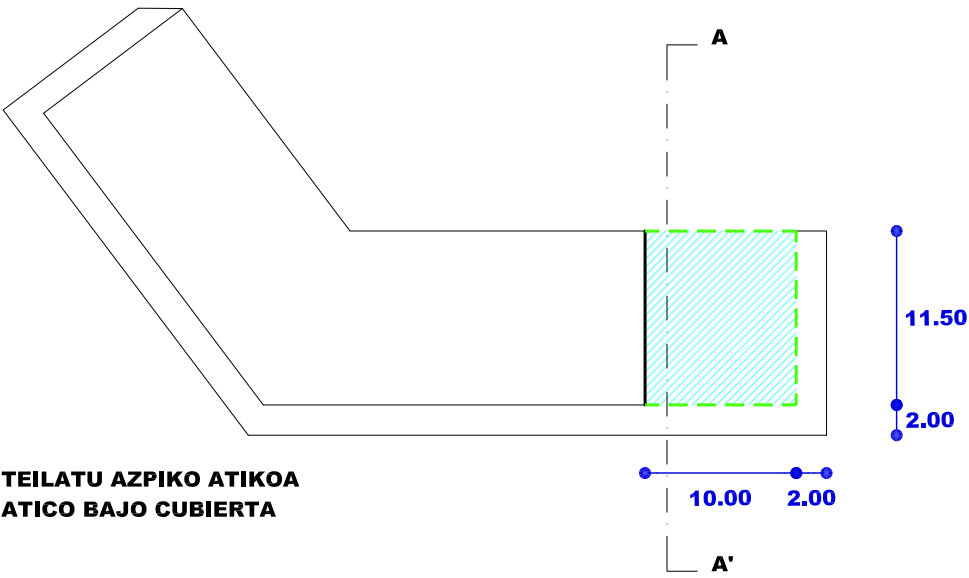
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A32** ÁREA URBANÍSTICA

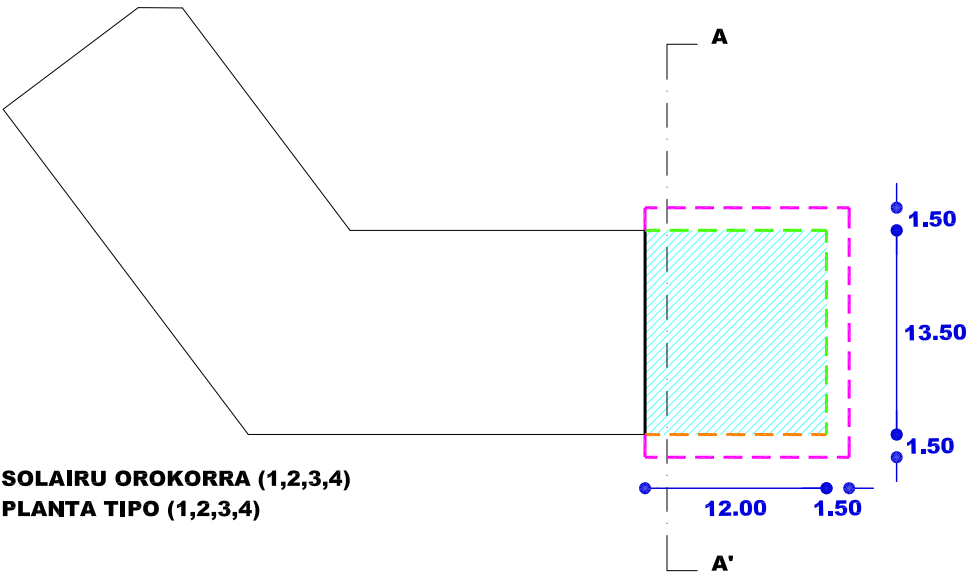
Orril Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

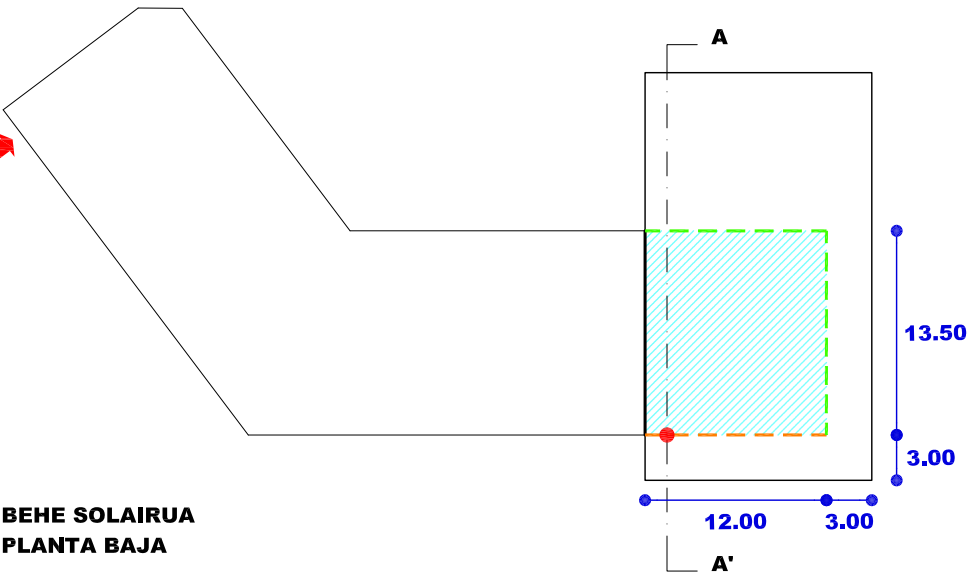
ESKALA 1/1000 ESCALA



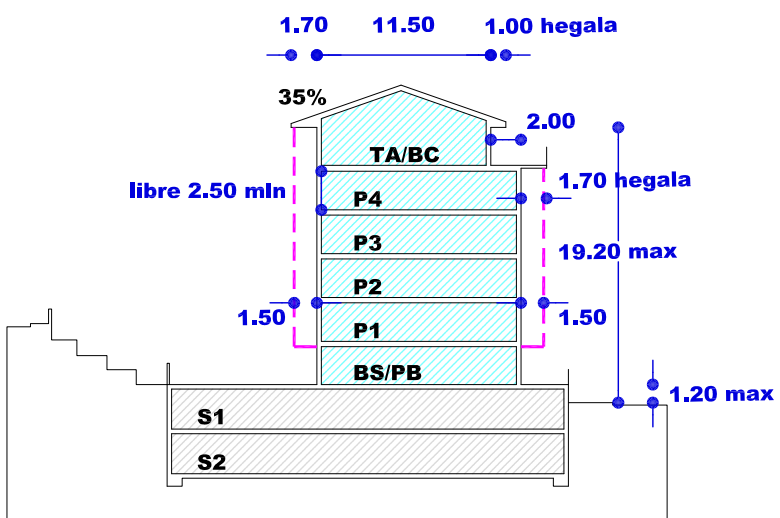
TEILATU AZPIKO ATIKOA
ATICO BAJO CUBIERTA



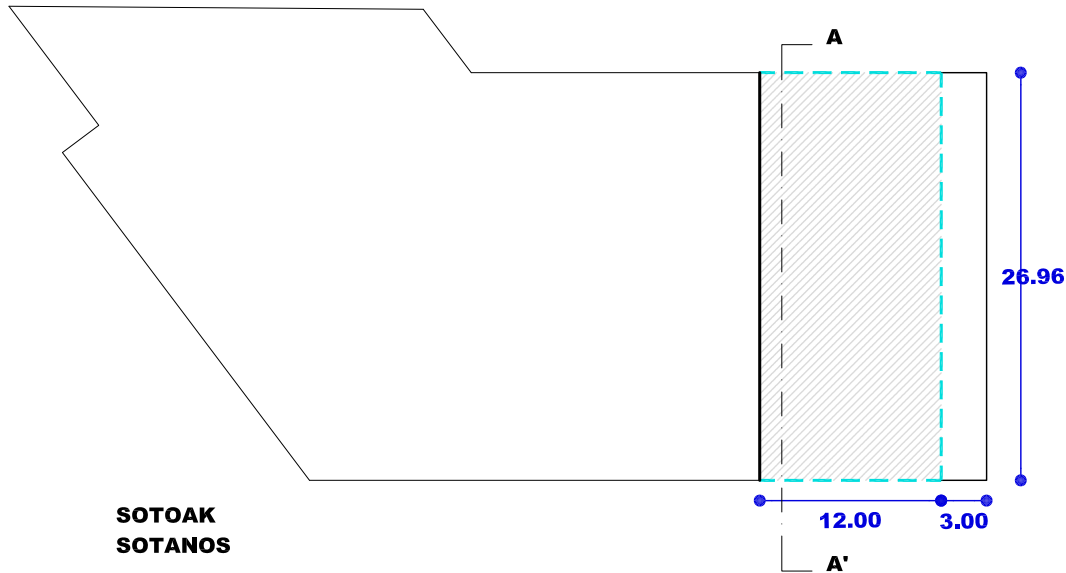
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



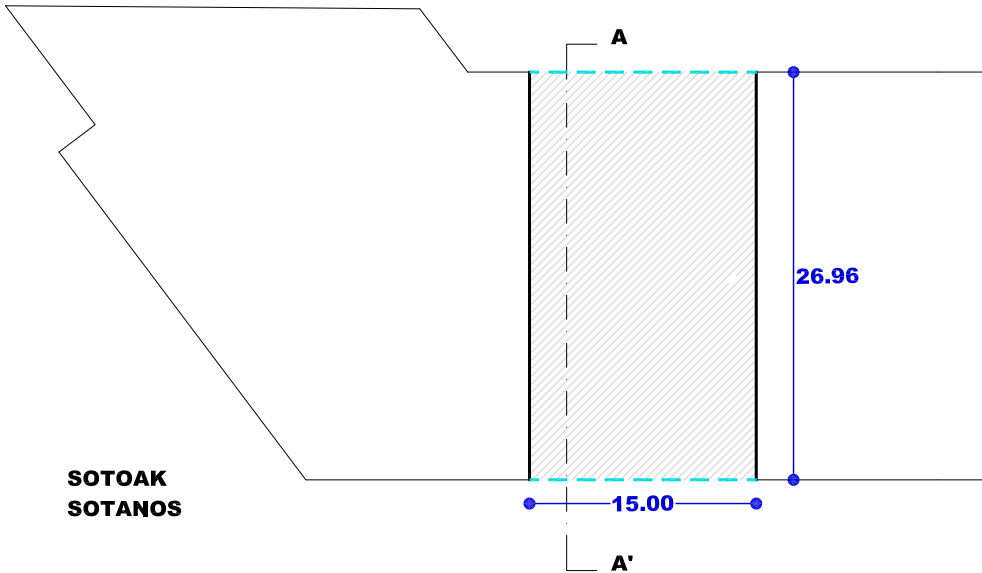
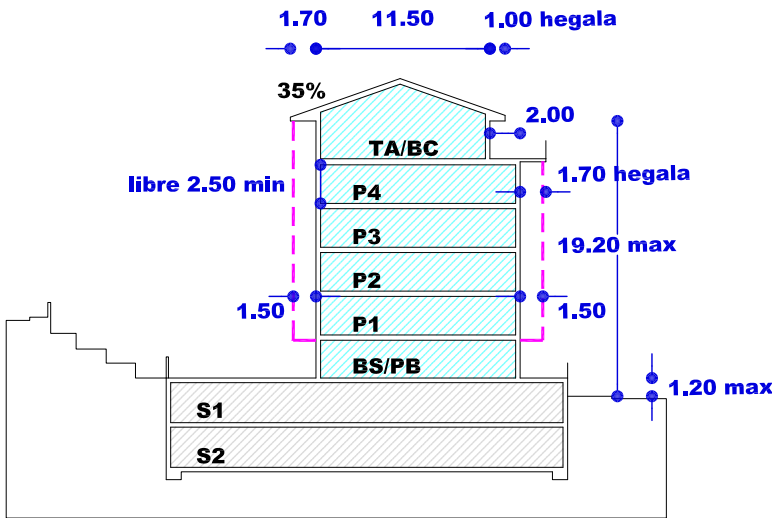
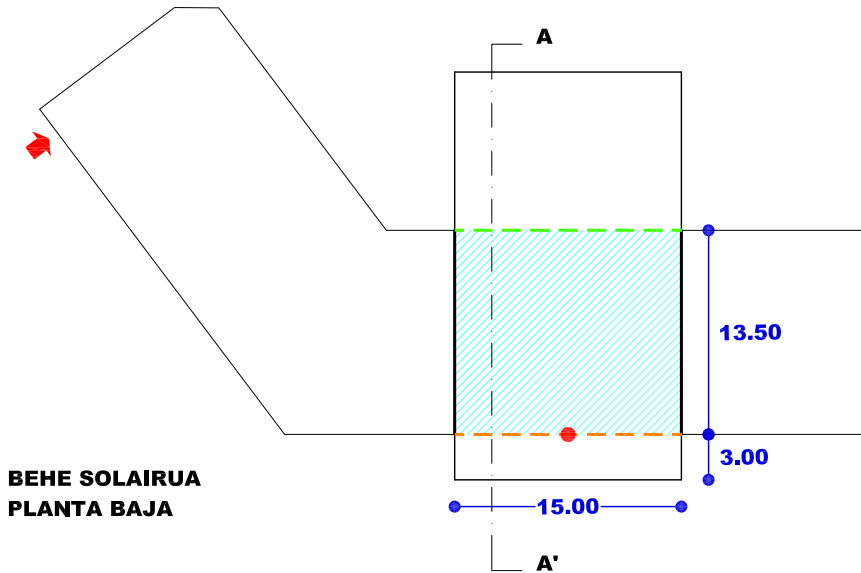
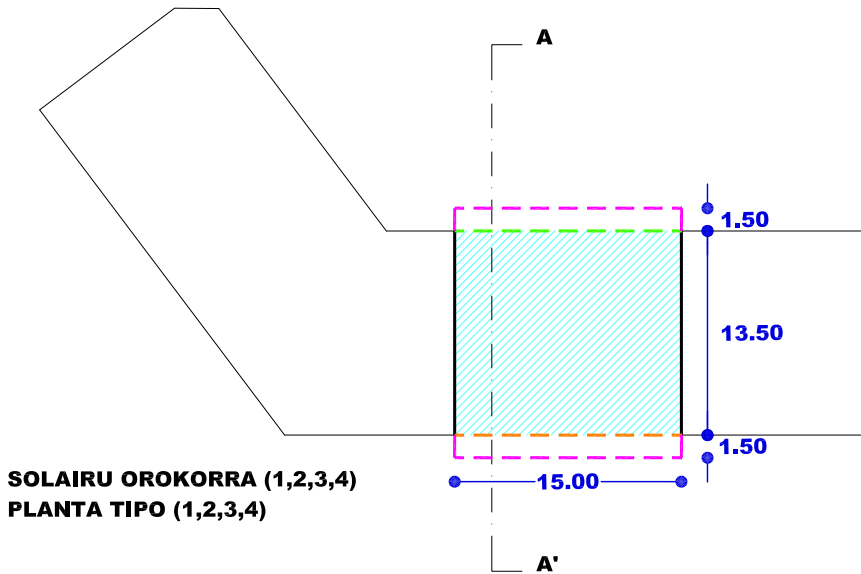
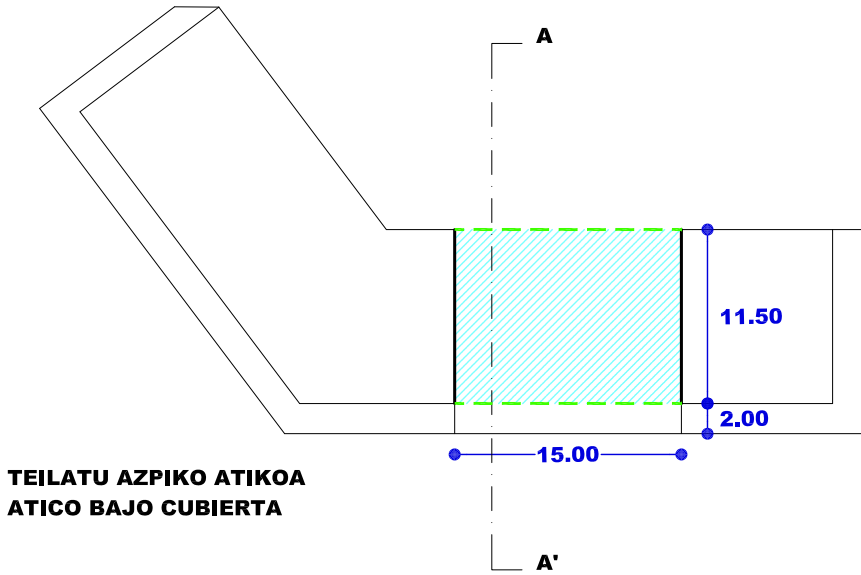
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'



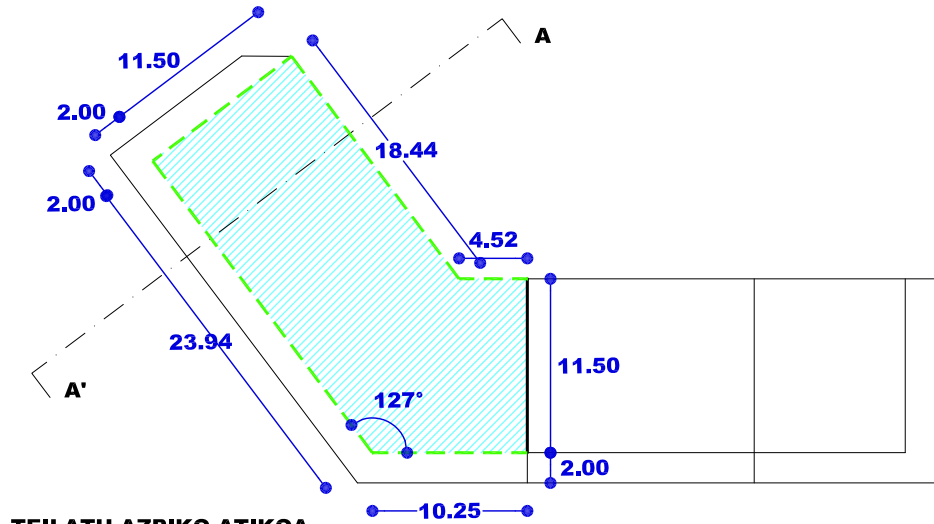
SOTOAK
SOTANOS

E.1.1 PARTZELA PARCELA R.1.1

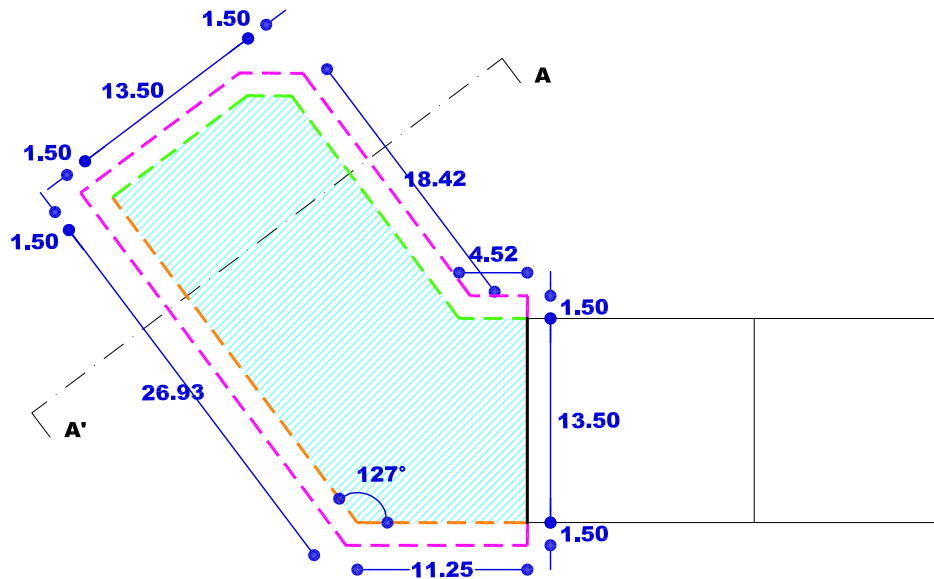
- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria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



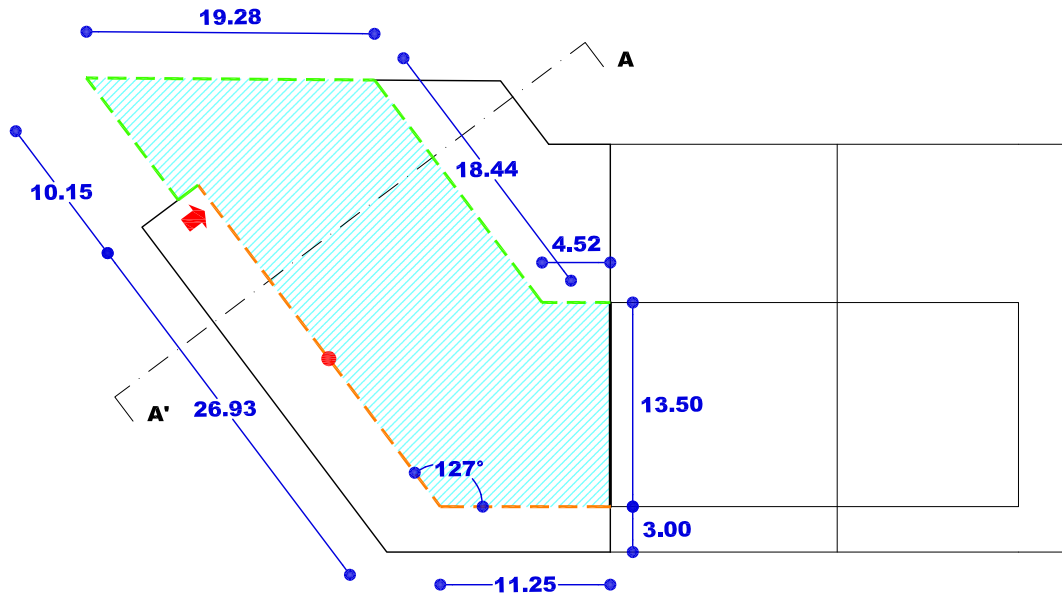
- Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga Límite de parcela
- Gehieneko hegala Vuelo máximo
- Mehelina Medianera
- Sestragaineko eraikigarria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



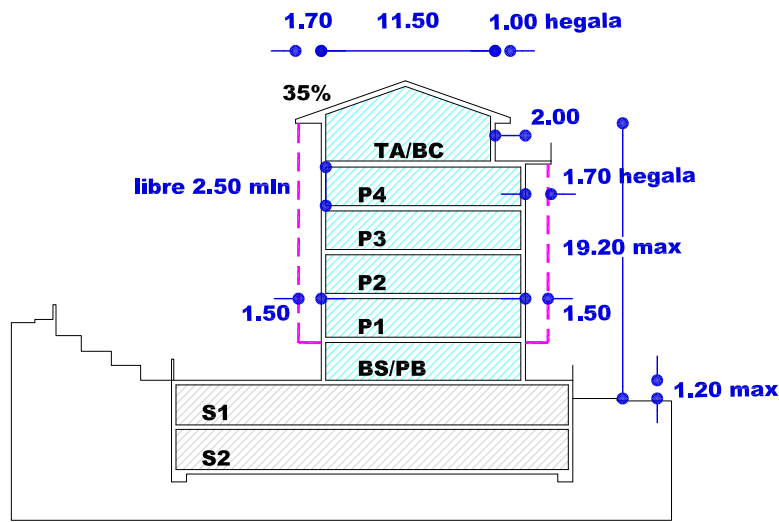
TEILATU AZPIKO ATIKOA
ATICO BAJO CUBIERTA



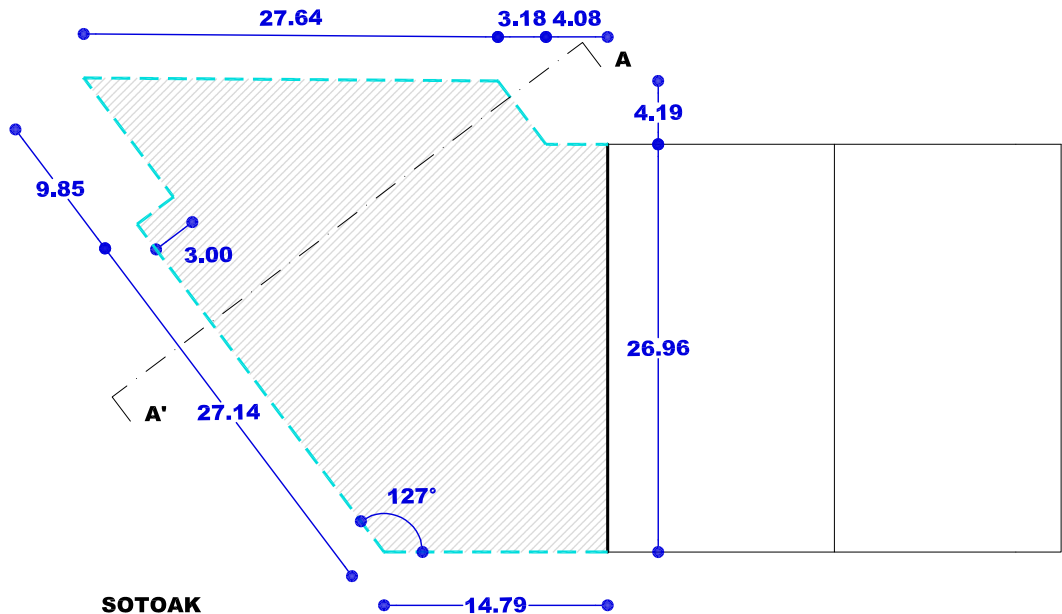
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA

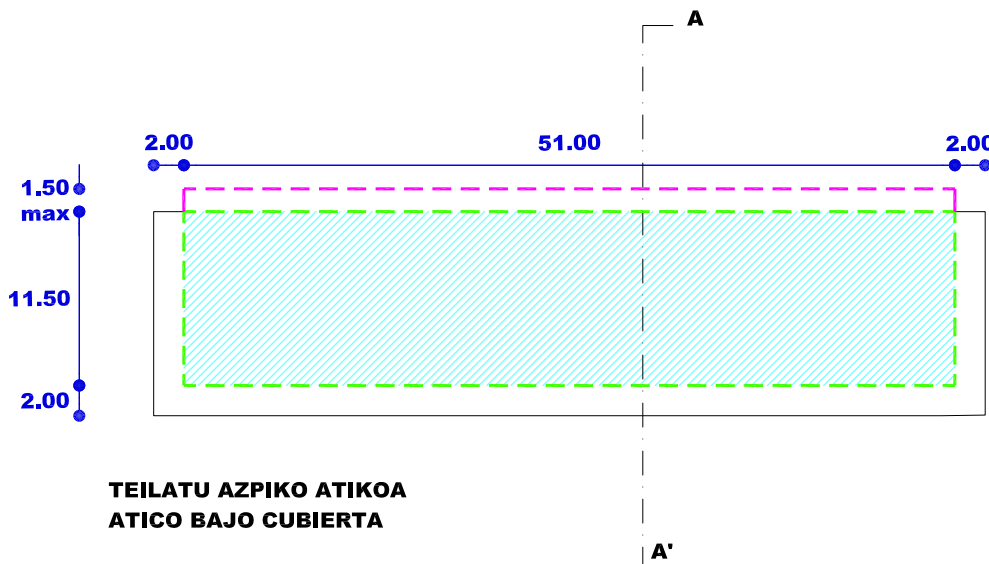


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'

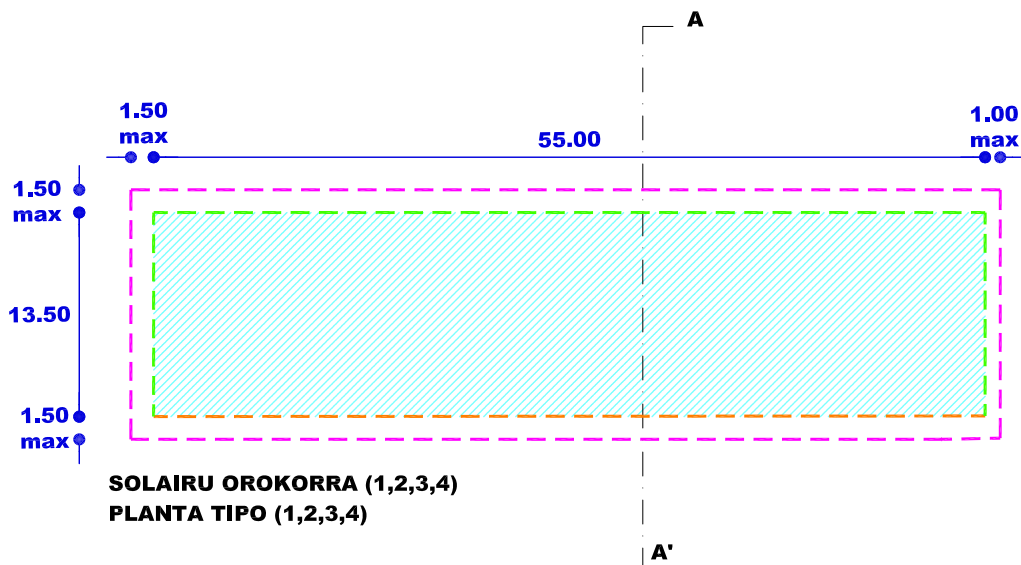


SOTOAK
SOTANOS

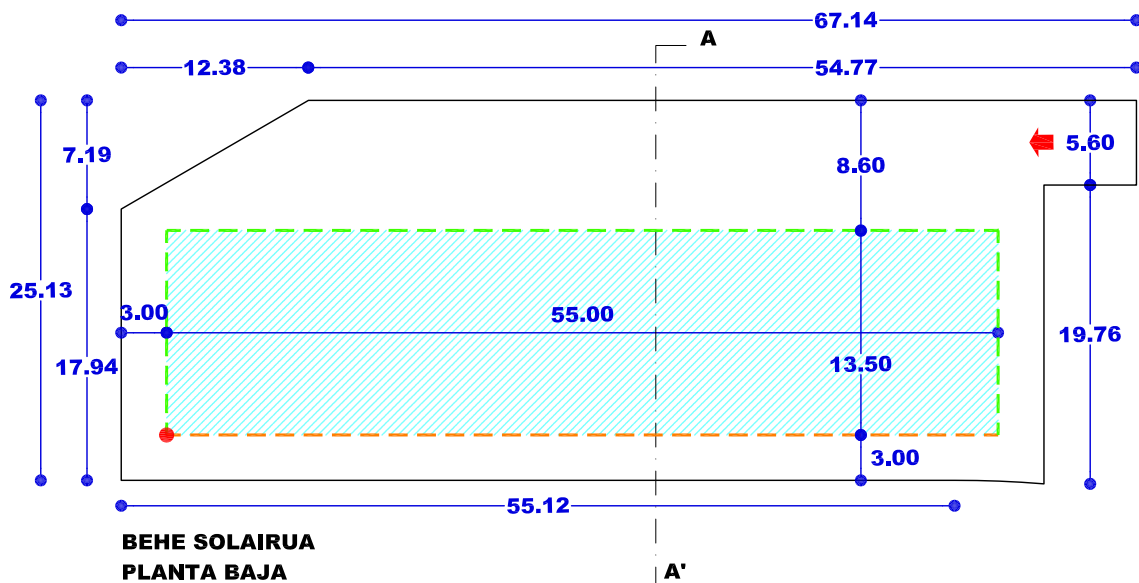
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehienezko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera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



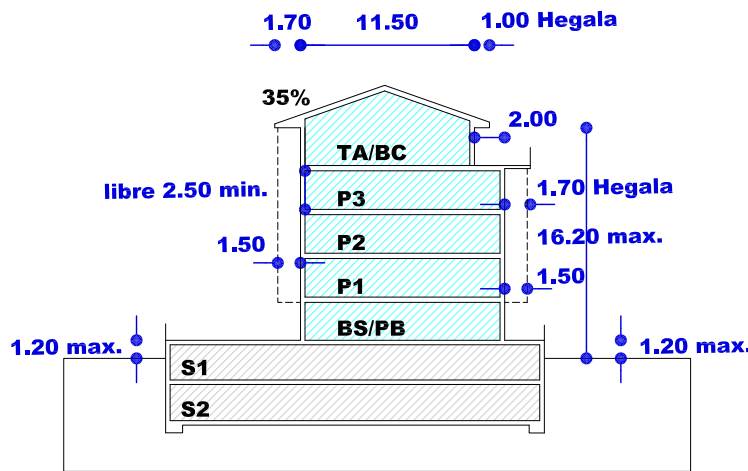
TEILATU AZPIKO ATIKOA
ATICO BAJO CUBIERTA



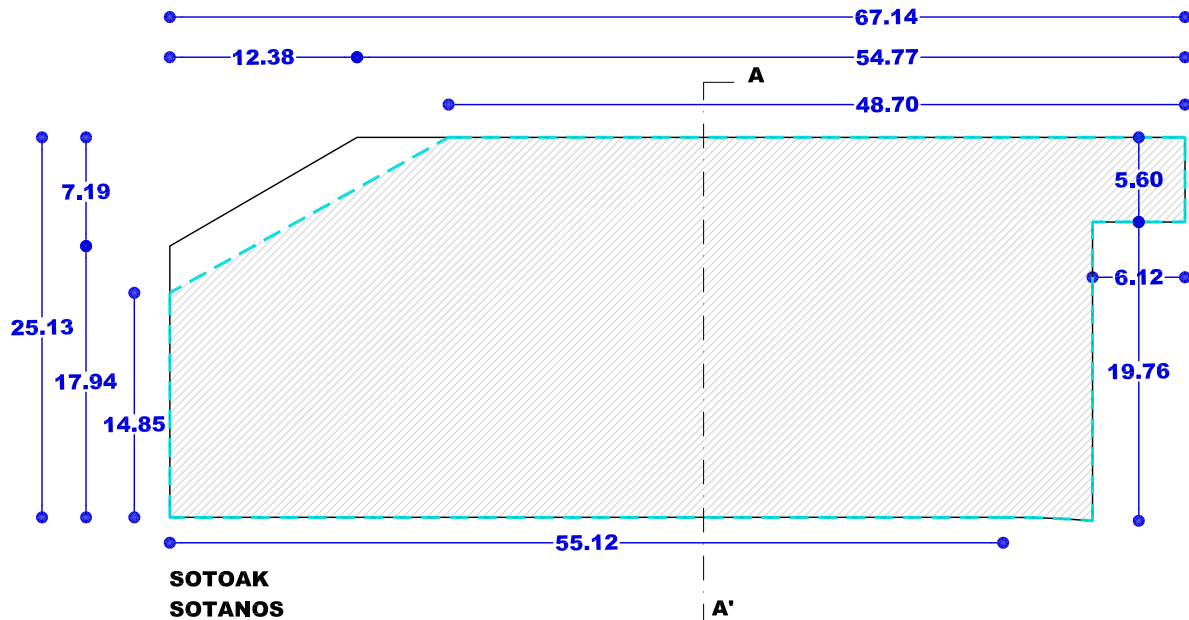
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3,4)
PLANTA TIPO (1,2,3,4)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'



SOTOAK
SOTANOS

Nahitaezko lerrokadura Alineación obligatoria

Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik Alineación máxima Sobre rasante

Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik Alineación máxima Bajo rasante

Partzelaren muga Límite de parcela

Gehieneko hegala Vuelo máximo

Mehelina Medianera

Sestragaineko eraikigarria Edificable sobrerasante

Sestrazpiko eraikigarria Edificable bajarasante

Erabiltzeko pasatzeko eta abarrek zortasunak Servidumbres de uso, paso, etc.

Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua Punto de medición de la altura sobrerasante

Sotoen sarbidearen puntua Punto de acceso a sótanos



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

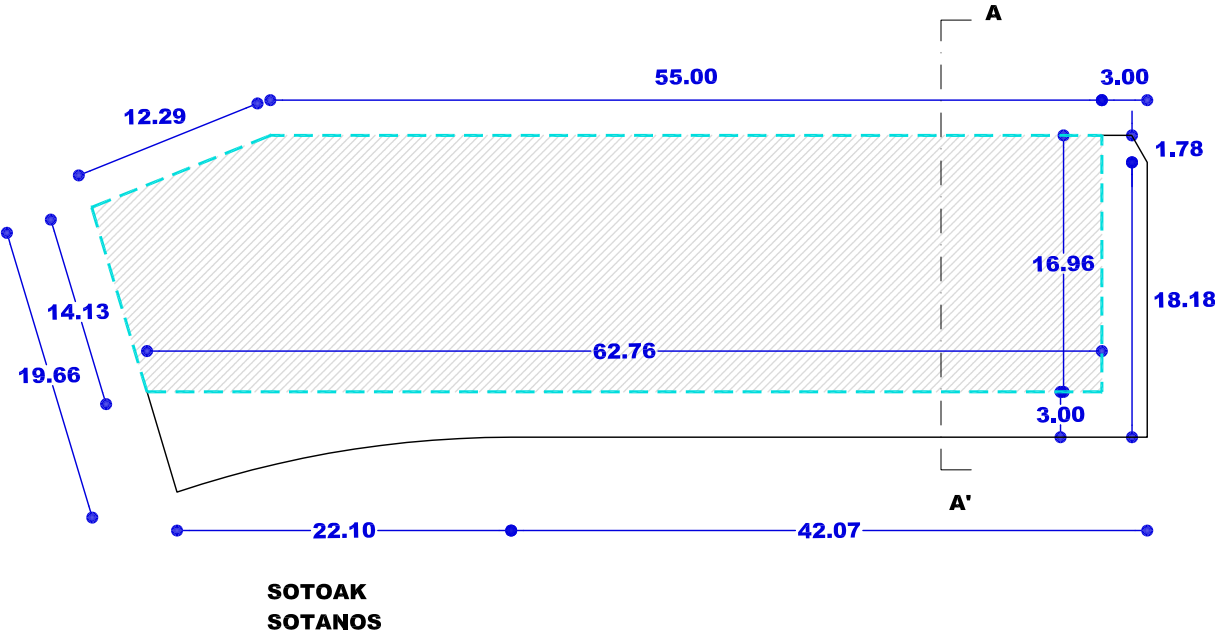
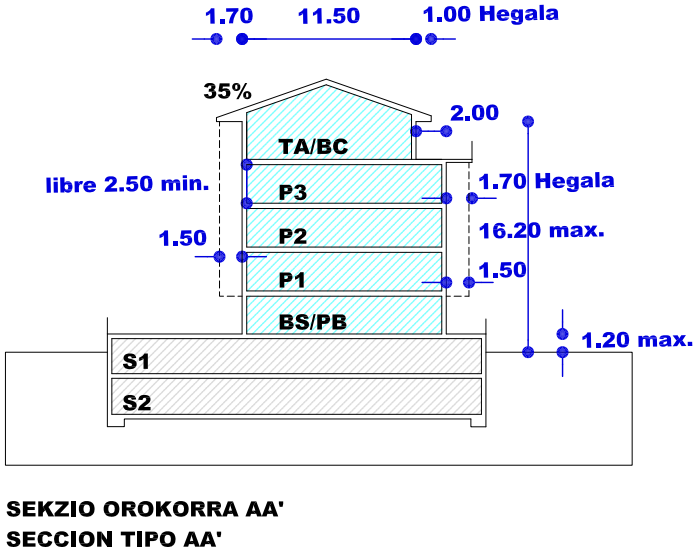
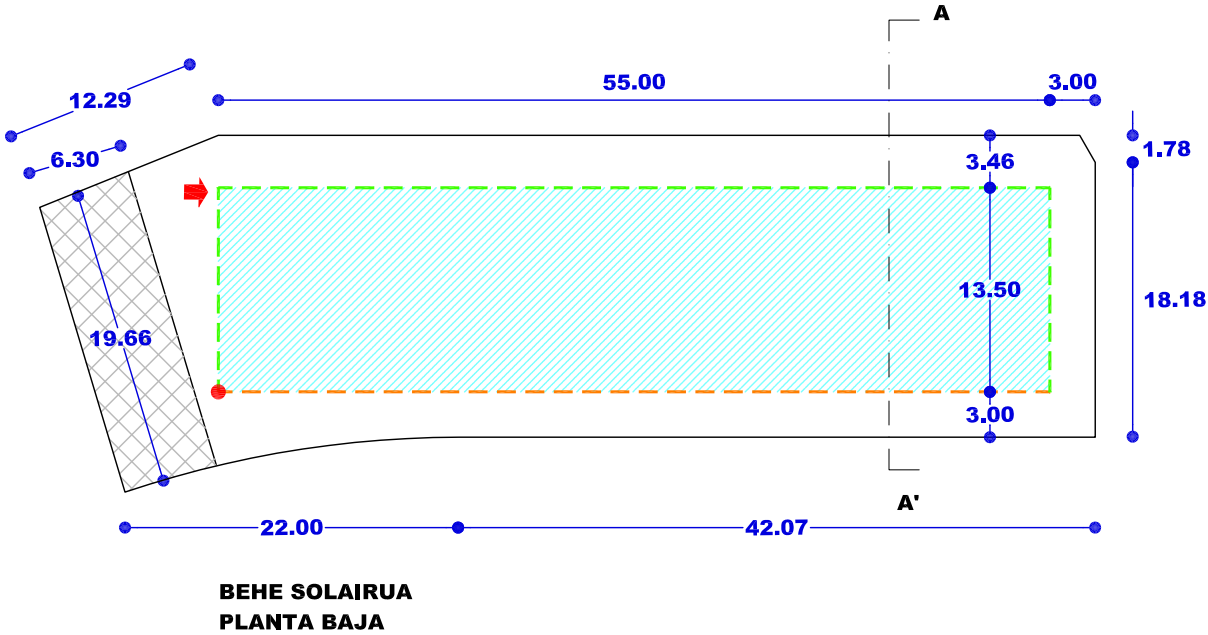
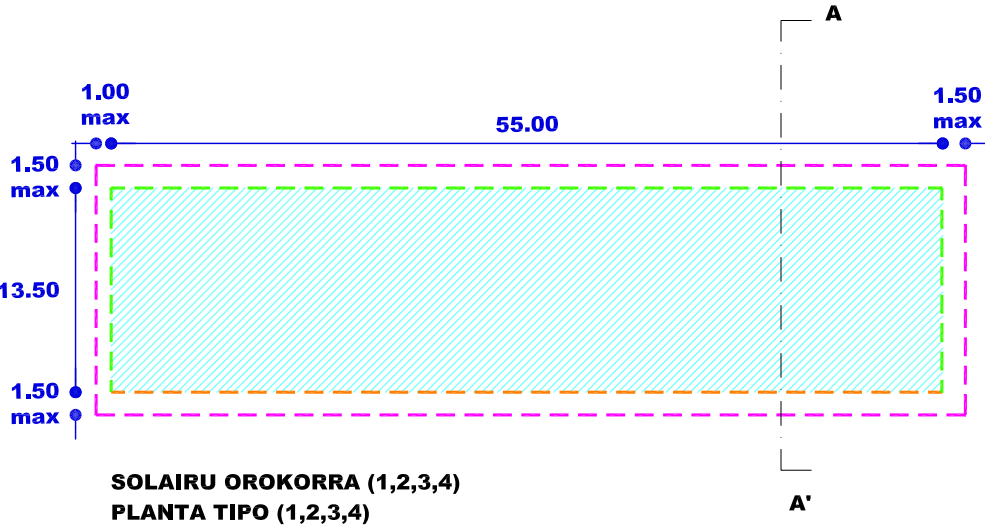
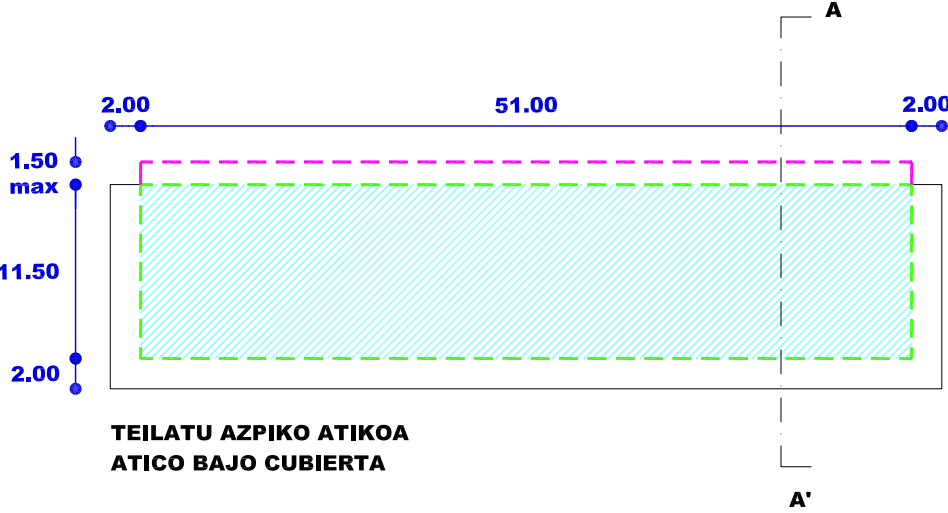
HIRIGINTZA AREA A32 ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa 5d Hoja Gráfica

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 ESCALA

SABAI



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

EREMUAREN IZENA: A33 ZUMADI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A33. ZUMADI.
Azalera guztira: 47.914 m ²	Superficie total: 47.914 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A33 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Hala ere, mugakidea den Zaldizurreta eremuan (A2), 2007ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako ekonomia-jardueretarako lurzorua, Tximela enpresarena, sartzegatik bere mugapenean doikuntza handia jasan duen eremua da. Beasaingo hirigunearekin oso bide-lotura eskasa duen eremu bat da, N-I errepidearen eta Oria Ibaiaren artean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A33 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Sin embargo sufre un profundo ajuste en su delimitación debido a la inclusión del suelo para actividades económicas de la empresa Tximela, previsto en las NN.SS de 2007, en el área colindante de Zaldizurreta (A2). Se trata de un ámbito precariamente comunicado con el núcleo urbano de Beasain situado entre la carretera N-I y el río Oria.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Beasain-Ordizia trenbidearen trazadura laburtzen eta aldameneko A13 arean burdinbi-dearen trazadura aldatzeko helburuak lortzen laguntzea. - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Ekipamendu eraikinarekin eremua betetzea.	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 las edificaciones existentes. - Colmatación del área, con la ejecución del edificio de equipamiento.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: N-1 errepidearen trazaduraren aldaketak sakon aztertu beharko ditu Ugartemendiko hegalarren baldintza geoteknikoak, autobidearen ezpona berriak eremuaren egonkortasunean eraginik izan ez dezan. Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak bide-azpiegiturak eta publikoko zuzukidurak hobetzeko bideratuak daudenez, A33 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A33) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko.	2. Criterios medioambientales a considerar: La modificación del trazado de la N-1 deberá estudiar en profundidad las condiciones geotécnicas de la ladera de Ugartemendi con objeto de que el nuevo talud de la autopista no afecte a la estabilidad del ámbito. Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la mejora de las infraestructuras viarias y dotaciones públicas, no se observan en el Área A33 otros factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A33) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Helburuak:

- N-I errepidearen trazadura aldatzea eremutik igarotzean.
- N-I errepideari atxikitako zerbitzurako eraikin baten zuzkidura gauzatzea.

3. Objetivos:

- Modificación del trazado de la N-I a su paso por el área.
- Dotación de un edificio para equipamiento destinado a servicios ligados a la carretera N-I.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra:

Jarduera ekonomikoetarako gunea (1JE)	3.880 m ²	Zona de actividades económicas (AE1)
Jarduera ekonomikoetarako gunea (3JE)	20.054 m ²	Zona de actividades económicas (AE3)
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-	5.815 m ²	Sistema General de comunicación viaria
Espazio libreak (Sistema Orokorra -SO-)	7.322 m ²	Espacios libres (Sistema General -SG-)
Ibai ibilguak (SO)	10.843 m ²	Cauces fluviales (SG)

2. Calificación global:

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainera: 9.604 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: 9.604 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.807 m²(s)

Bajo rasante*: 1.807 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sect.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	477	252	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					1.078	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		0	0	477	1.330	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE	
Z.33.1	Finkatua	93	0	2.512	914	Consolidada
Zumadi, 1	Proposatutako berria	0	0	2.155	1.078	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	93	0	4.667	1.992	Ordenado en actuación
		Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.33.1. jarduketaren urbanizazioa, beste gauzen artean, dagoen kamioentzako aparkalekua hobetzeko bideratua dago.
E.J.33.2. jarduketaren urbanizazioa 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:

- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko ditu.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de la actuación E.J.33.1. está destinada, entre otras, a la mejora del aparcamiento existente para camiones.
La urbanización de la actuación E.J.33.2. está condicionada al resultado de la tramitación 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:

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

Z.33.1. (Zumadi, 1)

E.J.33.1 (Kamioien aparkalekua)

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

Azalera: 9.441 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 38.473 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

Z.33.1. (Zumadi, 1)

E.J.33.1 (Aparcamiento de camiones)

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

Superficie: 9.441 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 38.473 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 (TS)	231	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	2.994	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Espazio libreak (SO)	7.322	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	3.335	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	10.843	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	5.815	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.083	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	971	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	2.091	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	1.464	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	3.847	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	6.918	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	47.914	Total		

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

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

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

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, que se señalan a continuación, no 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. Z.33.2	3.106	2.091	5.197	1.555	6.752
Konsolidatutako guztira 1JE; 3JE Resto consolidado AE1; AE3	1.716	2.691	4.407	252	4.659
Guztira/ Total	4.822	4.782	9.604	1.807	11.411

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E7 Zerbitzurako Eraikina	231	231	462	231	693

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeke parametroak.

Z.29.1. jarduketak:

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

Gehieneko profila: 2PS+PB+EP

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

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

Kontsolidatutako gainerakoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren 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)	
Aparkaleku eta eranskinak	0,73	Anejos y aparcamiento	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68	Terciario, Comercial	
Industrial	0,87	Industrial	
Industriaren lursail librea	0,09	Parcela libre industrial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60	Equipamiento colectivo privado	

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación Z.29.1.:

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

Perfil máximo: 2PS+PB+EP .

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

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

Resto consolidado:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hau:

Z.33.1. (Zumadi, 1).

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

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

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

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

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

Honako jarduketa hauek:

E.J.33.1 (Kamioien aparkalekua)

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

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

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

E.J.33.1.

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

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

E.J.33.2.

- Aldez aurretik, 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.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

1.078

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

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

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

- Plazos de ejecución: Vigencia del PGOU.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

4.224

4.139

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

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.33.1.

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

E.J.33.2.

- Deberá aprobarse previamente un 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.

Eremuaren gainontzekoa:

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

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

Resto del Área:

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A33.

IV BESTELAKOAK.		IV OTRAS CUESTIONES.	
1. Etxebizitza kopurua.		1. Número de viviendas.	
Areak daudenak:		1	Existentes en el Área:
Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak:		0	Viviendas a derribar en actuaciones
Proposatutako etxebizitza berriak:		0	Viviendas nuevas propuestas
Eremuko etxebizitza kopurua:		1	Total de viviendas en el Área
2. Etxebizitzen batez besteko neurria		2. Tamaño medio de las viviendas.	
Tipología:		Tipología:	
Jarduera ekonomiko produktiboetarako lursail bakartuan (3JE)		Actividades productivas en parcela aislada (AE3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	93,15	1	93,15

Dagoen etxebizitza, jarduera ekonomikoetarako lurzatiaren erabilera lagungarriaren izaera hartzen du.

La vivienda existente se considera como uso auxiliar de la actividad económica a que se destina su parcela.

3. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena.

3. Ocupación de la edificación para AA.EE.

$$\frac{4.822 \times 100}{23.934} = 20,15\%$$

4. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.

4. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.

$$\frac{9.511}{23.934} = 0,40 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

5. Aparkaleku-plaza kopurua.

Bide publikoari atxikitakoak
Jabetza pribatuko lursailetan daudenak
Soto edo beste solairuetan daudenak
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:
Proposatutako aparkaleku berriak:
Aparkaleku guztira:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos.

88 Anejos a viario público
0 Existentes en parcelas privadas
0 Existentes en sótanos u otras plantas
0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones
36 Nuevos aparcamientos propuestos
124 Total de aparcamientos:
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{124 \times 100}{9.511} = 1,31 \text{ pz./100 m}^2.$$

6. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 3.335 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 3.335 m², resultando un estándar del:

$$\frac{3.335}{47.914} = 6,96\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko.

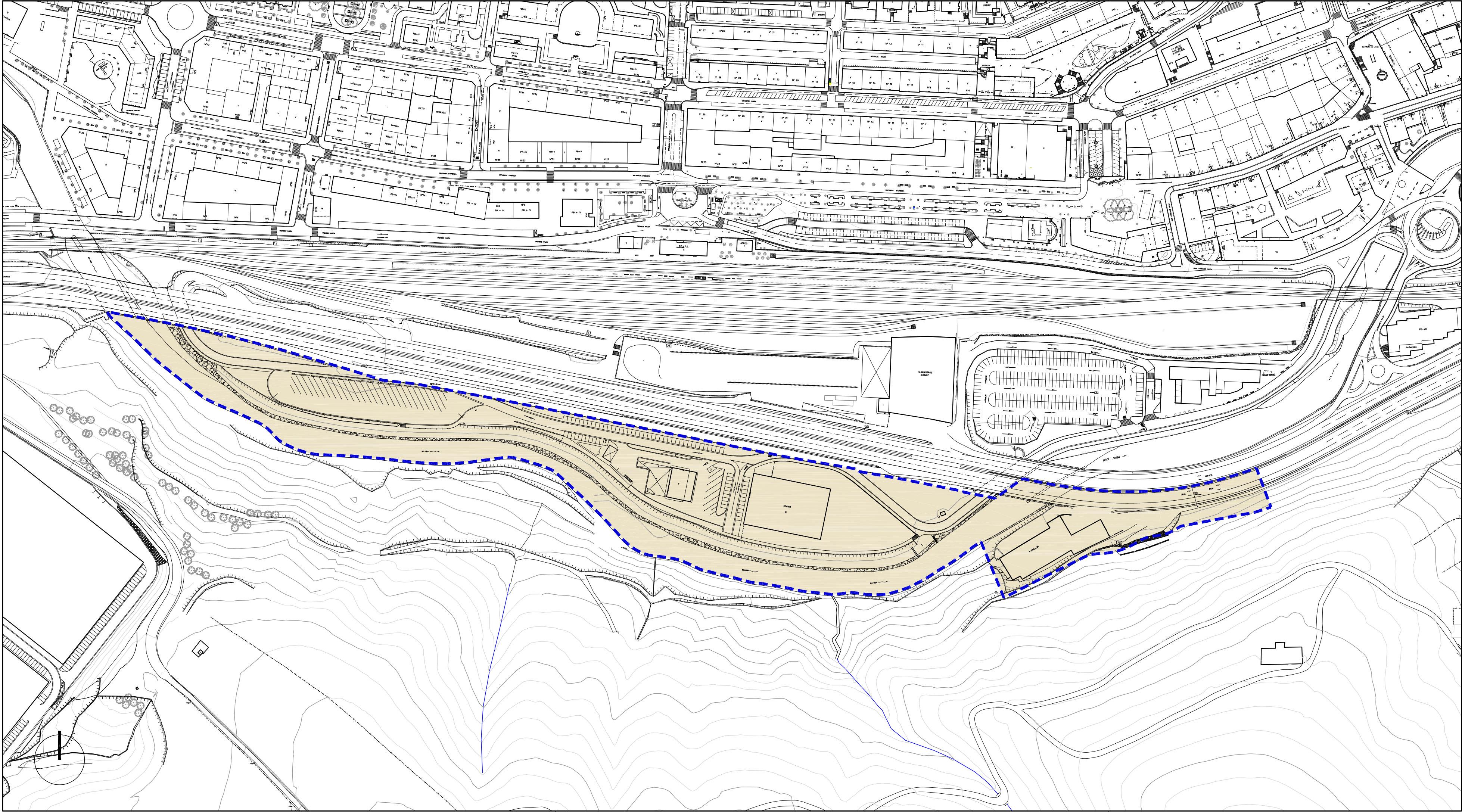
Con respecto a la superficie total del Área.

7. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Adierazitakoaz gain, tokiko zuzkidura publikorako lurzoruen 3.225 m²-ko azalera guztira dago eremuan.

7. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Además de las señaladas existe en el Área una superficie total de 3.225 m² de suelo destinado a dotaciones públicas locales.



- | | | |
|---|--|---|
| 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 AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

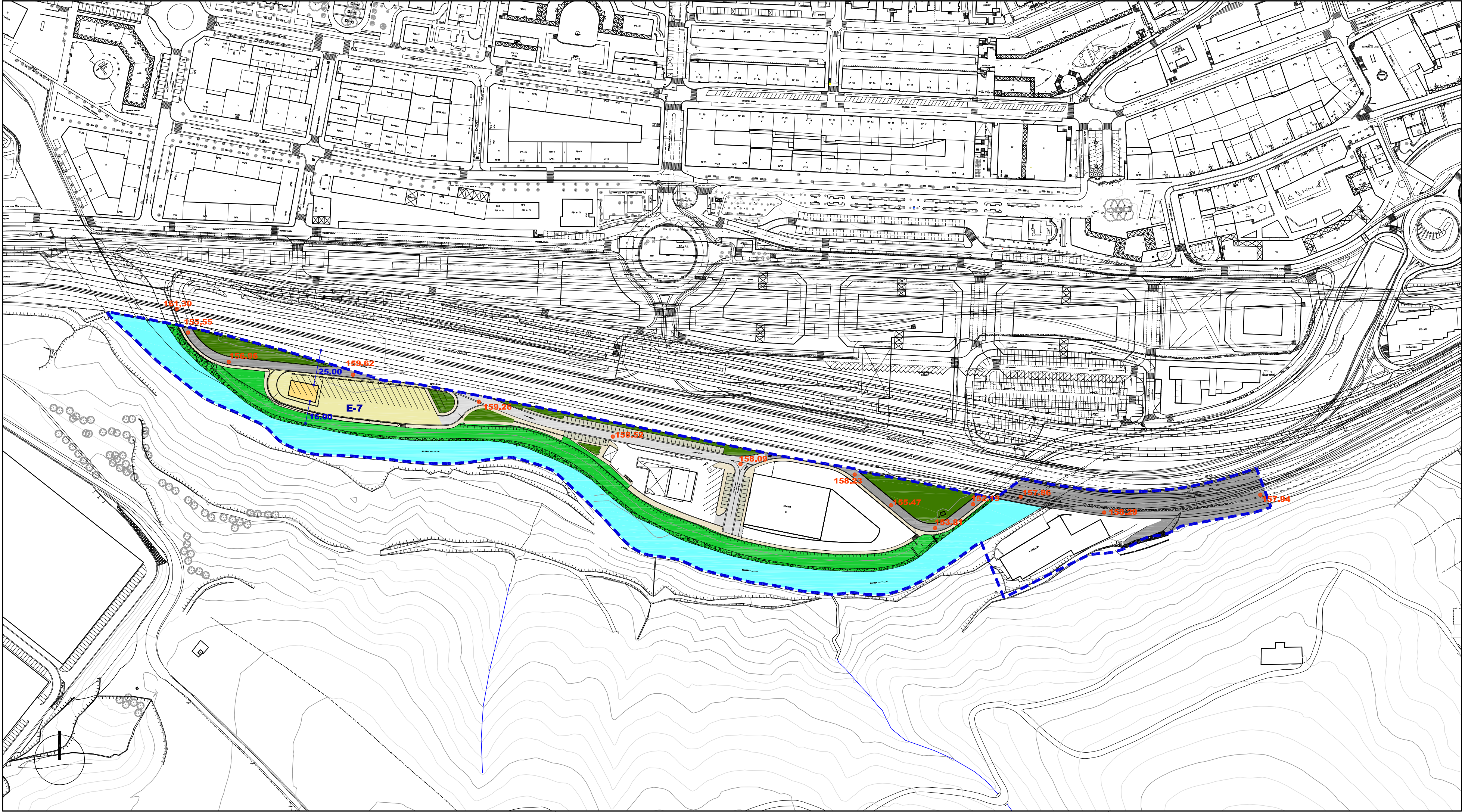
HIRIGINTZA AREA **A33** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **1** Hoja Gráfica

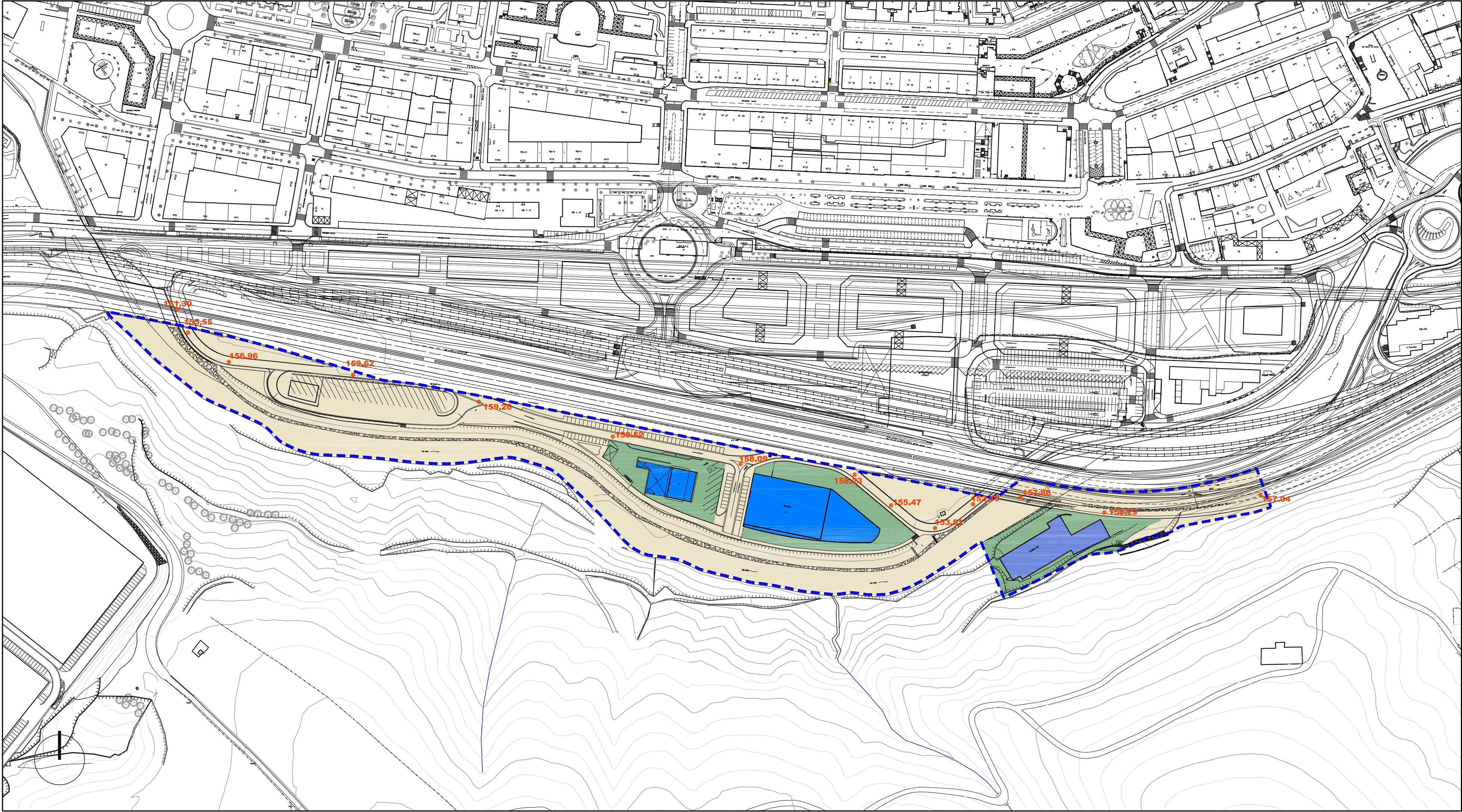
EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Erakina Sist. Orokorari Atxikita (EKSO)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorari Atxikita (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-ibilguen Sistema Orokorari (ISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorari Atxikita (BSO)		Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorari (TBSO)		Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Erakina 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
Erakigarría B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan		Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en porches
Erakigarría Behe Solairuan		Edificable en P. Baja
Erakigarría Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian		Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en cubierta
Erakigarría sotoan Zortasun publikoa lur-azalean		Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Erakigarría 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 ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERELIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK ZEHATZU GABEKOAK ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK E-10	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS E-1 DEPORTIVO E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO E-3 RELIGIOSO E-4 EDUCATIVO E-5 CULTURAL E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS E-8 POR DETERMINAR E-9 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES E-10 CEMENTERIO	
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo
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 A33 ÁREA URBANÍSTICA		
Orrt Grafikoa 2 Hoja Gráfica		
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA		
ESKALA 1/2000 ESCALA		
SABAI		



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

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan	Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan	Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa 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

GEHENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK 250.00 PRINCIPALES RASANTES

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

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

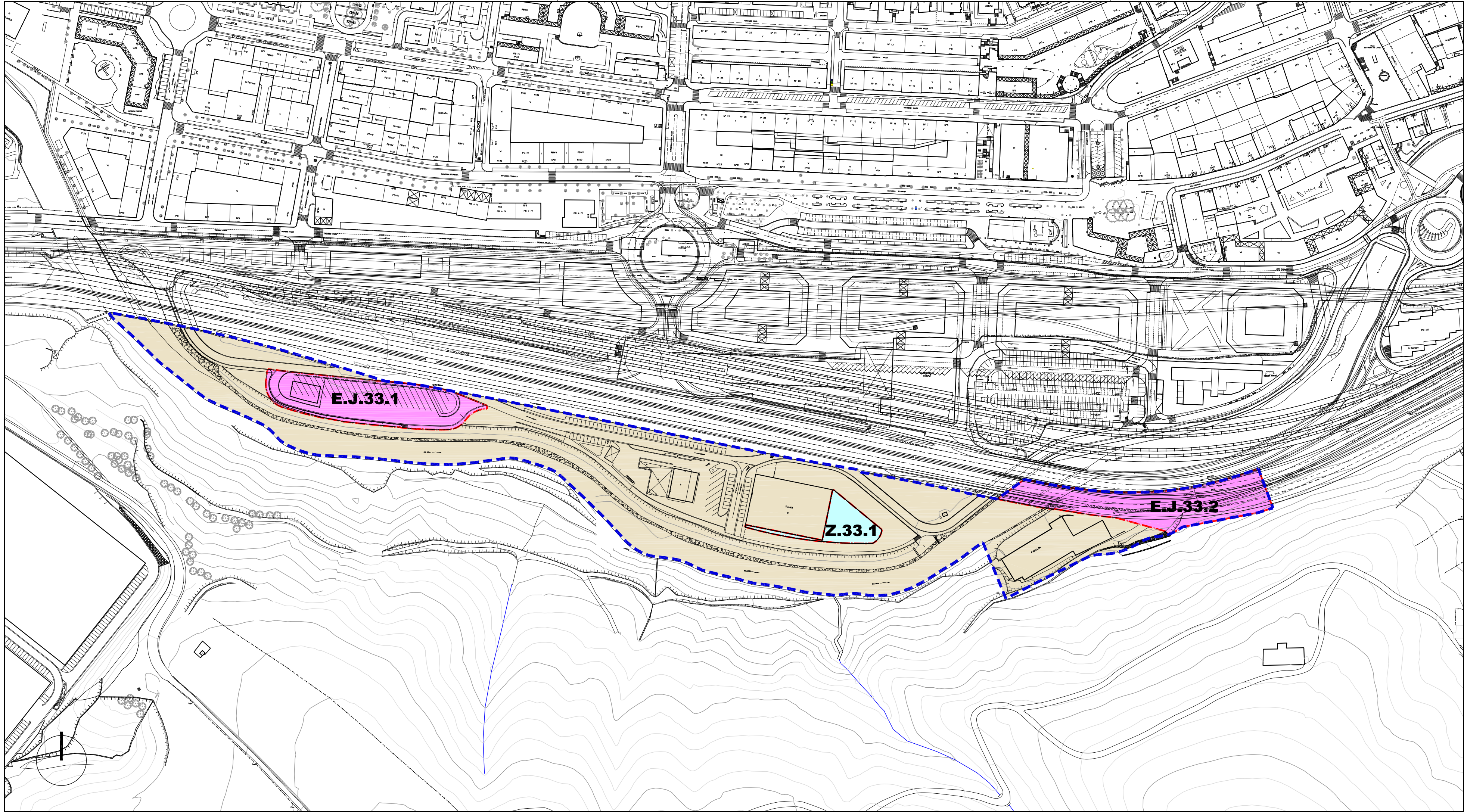
HIRIGINTZA AREA **A33** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Jarduketa Isolatua (A.1.1.)		Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratua (J.1.1.1.)		Actuaciones Integradas (J.1.1.1.)
Zuzidura-Jarduketak (Z.1.1)		Actuaciones de Dotación (Z.1.1)
Zuzidura 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 **A33** AREA URBANISTICA

Orrt Grafikoa **4**

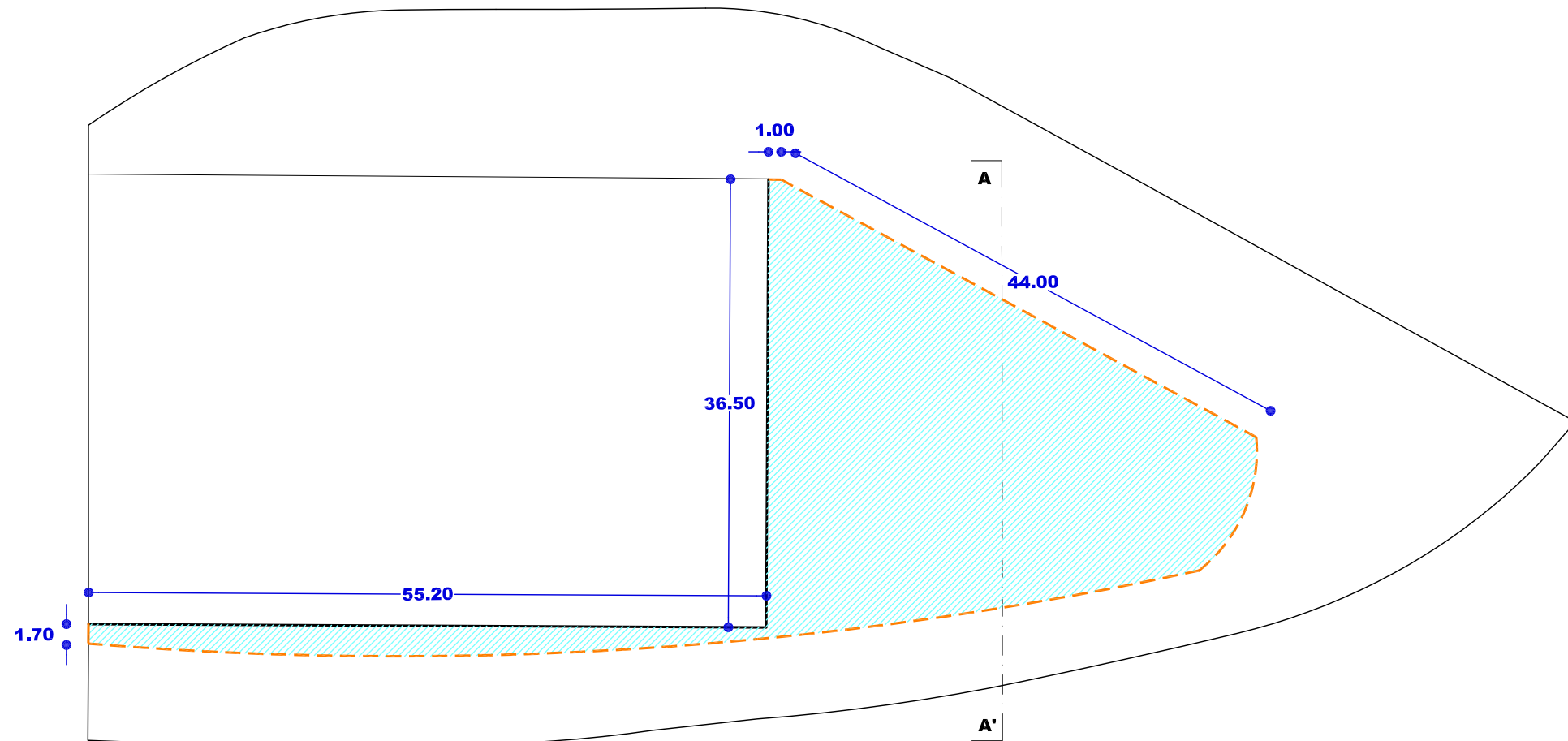
Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANISTICA

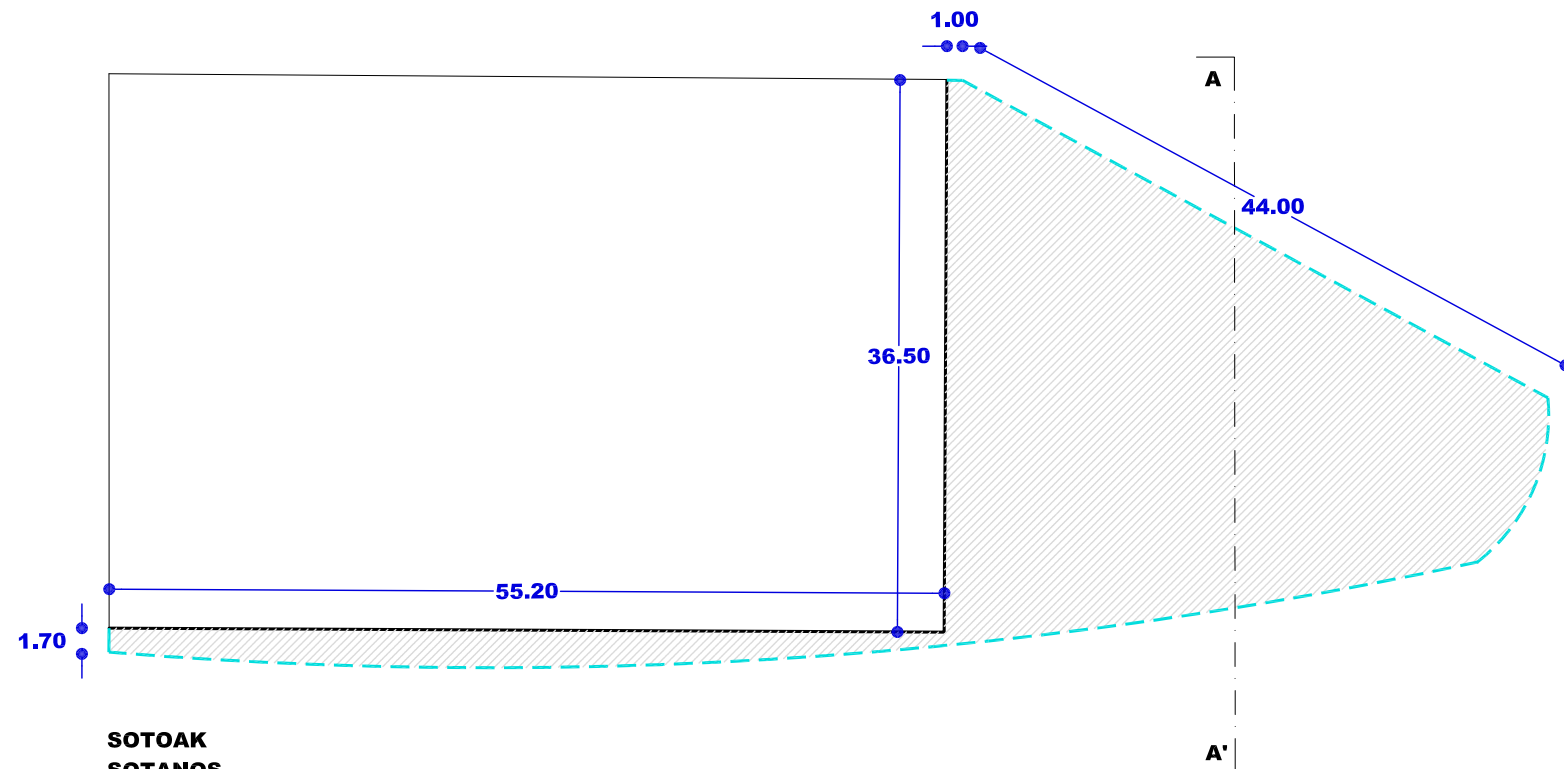
ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI

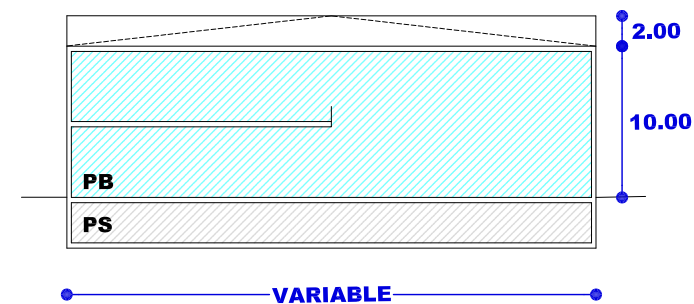
ESCALA



SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.33.1)



SOTOAK
SOTANOS



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

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

EREMUAREN IZENA: A34. DR. FLEMING Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A34. DR. FLEMING Hirigintza Area
Azalera guztira: 13.447 m ²	Superficie total: 13.447 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A34 H.A. oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Maldan garatutako eremu bat da, egun iristeko oso bide eskasa duela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A34 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito desarrollado en ladera que dispone de un precario acceso rodado.

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

(3B) Bizitegirako gunea 13.447 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. J.I.34.1 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), Hiria Antolatzeko Plan Berezi bat (HAPB) eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa bat onartu beharko da. HAPB-ren ordezt, nahikotzat jotzen da indarrean dauden Arau Subsidiarioen (2007) aldaketaren ondoriozko antolamendu xehatua, zeina izapidetzen ari baita.

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

Gainontzeko jarduketeetan, egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 6.772 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

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 (PEOU) y un Programa de actuación urbanizadora en el ámbito de la actuación J.I.34.1 (Hoja gráfica 4). Alternativamente al PEOU, se considera suficiente la ordenación pormenorizada resultante de la modificación de las NN.SS.(2007) vigentes, que se encuentra en tramitación.

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

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 6.772 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	1.774	390	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	4.608					Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	6.382	390	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 3.200 m²(s)

Bajo rasante*: 3.200 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		3.200				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		3.200	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/
Actuaciones

		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag. JJEE	
J.I.34.1	Finkatua.	0		0		Consolidada.
	Proposatutako berria	4.608	3.200	0		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	4.608	3.200	0		Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da 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 eta aldtzen ez diren zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

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

- Etxebizitza librea(EL): 3.078 m²(t)
- Babes Sozialeko Etx. (BSE): 1.530 m²(t).

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

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

Beraz, eremuari aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasun osoa etxebizitza librerako erabiliko da.

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 que no se modifican.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

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

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

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

Por tanto la totalidad de la edificabilidad residencial prevista en el ámbito se destina a vivienda libre.

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

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduera honen eremua: J.I.34.1.

Azalera: 11.008 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 2.439 m²

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de la actuación siguiente: J.I.34.1.

Superficie: 11.008 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 2.439 m²

2. 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:

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
Tokiko espazio libreak	3.370	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	1.647	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	257	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	610	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	3.364	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	4.199	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	13.447	Total		

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja(*)	Goiko solairuak/ Plantas altas(*)	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
J.I.34.1 Dr. Fleming(*)	1.236	3.372	4.608	3.200	7.808
Konsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	670	1.492	2.164		1.774
Guztira/ Total(*)	1.906	4.886	6.772	3.200	9.972

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

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

J.I.34.1 jarduketa integratua:

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

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

Profil orientagarria: 3PS+PB+III+A+BC

Hegal horizontalerainoko altuera: 15,00 m.

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación integrada J.I.34.1:

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

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

Perfil orientativo: 3PS+PB+III+A+BC

Altura al alero horizontal: 15,00 m.

Eraikinen altuera: 18,00 m.

Lerrokadurak: 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak.

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 jarduketa integratua:

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.34.1 (Dr. Fleming)

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatzeko proiektua:

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

Altura de la edificación: 18,00 m.

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

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

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso.

Actuación integrada propuesta:

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

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

11.008

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

El proyecto de urbanización:

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

Urbanizatu beharreko azalera: 6.029 m²

- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- 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 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.

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

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

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

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

Superficie a urbanizar: 6.029 m²

- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación 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.

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

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

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

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-34

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

		Etxebizitza kopurua		Número de viviendas	
		Lehendik gauzatatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total	
J.I.34.1	Dr. Fleming	0	48	48	
Guztira jarduketak		0	48	48	
Total actuaciones					

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{61}{1,34} = 45,36 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{6.382}{13.447} = 0,47m2(t)/m2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Etxadi blokeko tipología (3B)	Tipología Bloque en manzana (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.774	13	136,46
Berriak / Nuevas	4.608	48	96,00
Guztira / Total	6.382	61	

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

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:

$$\frac{25 \times 85}{6.382} = 0,33 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 23 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,78 plaza/etxebizitzako.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 3.370 m²koa da eta ondorizko estandarra honako hau da:

$$\frac{3.370}{13.447} = 25,06\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Plan Bereziak gutxienez 1.276 m²-ko azalera bat aurreikusi beharko du beste zuzkidura publikotarako.

Honako estandar hau lortzeko:

$$\frac{25 \times 1.276}{6.382} = 5 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

Sestra gaineko eraikigarritasun guztirekiko.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 23 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,78 plazas/vivienda.

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 3.370 m², resultando un estándar del:

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

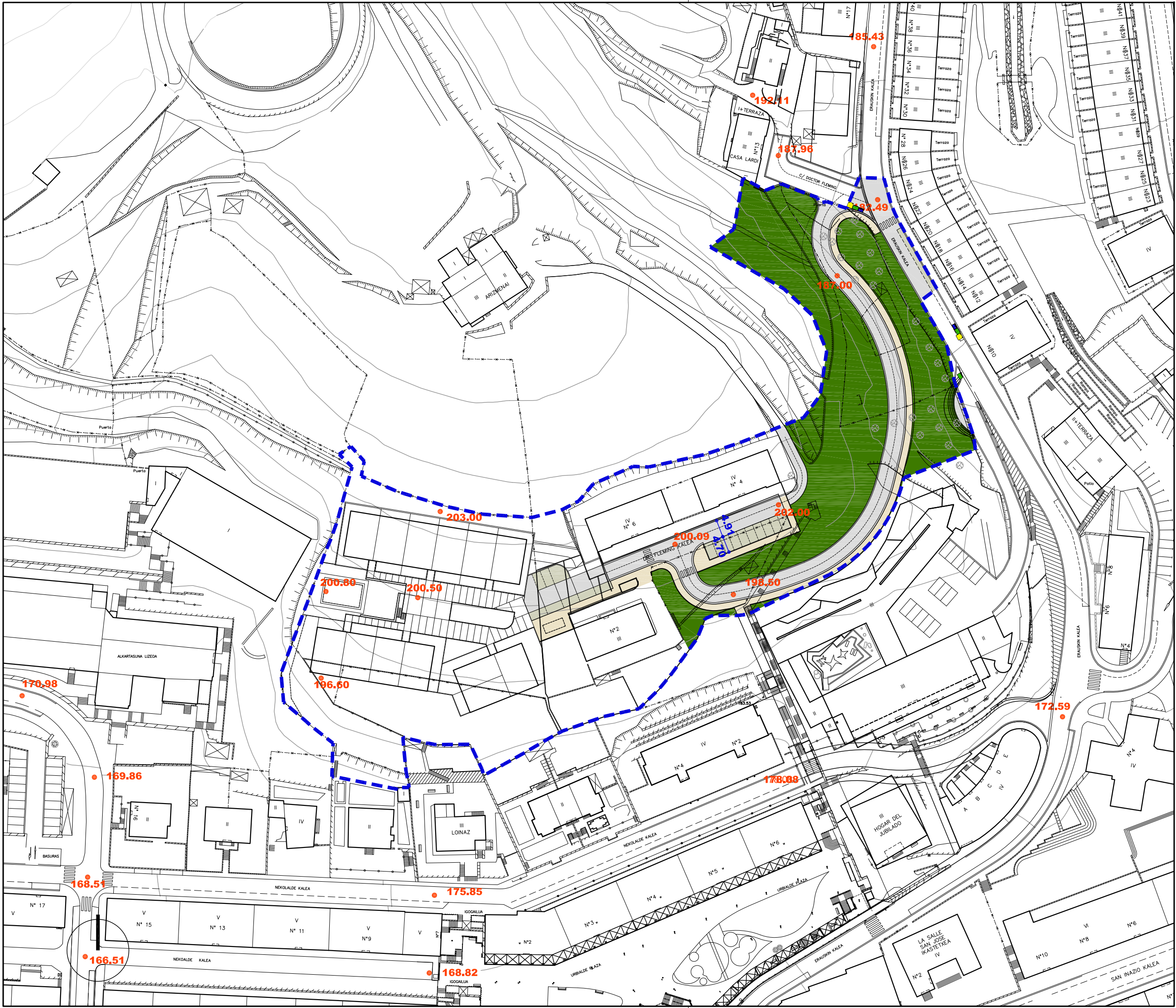
8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

El Plan Especial deberá prever al menos una superficie de 1.276 m² destinada a otras dotaciones públicas.

Para que resulte un estándar del:

Con respecto a la edificabilidad total prevista sobrerasante.





Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-lbilquen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROL ARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKOAK

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

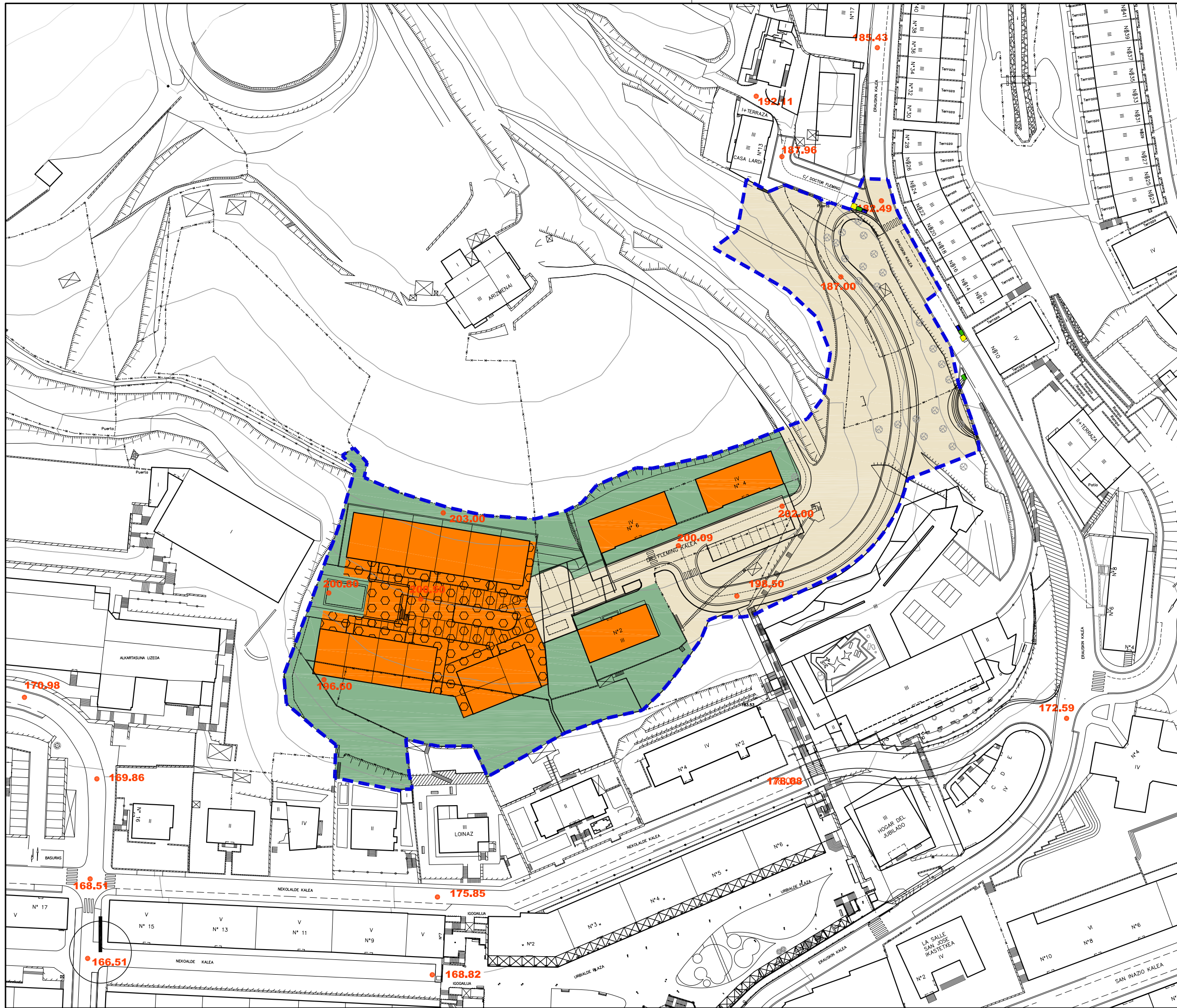
HIRIGINTZA AREA A34 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 2 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI



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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK ● 250.00 PRINCIPALES RASANTES

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

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

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

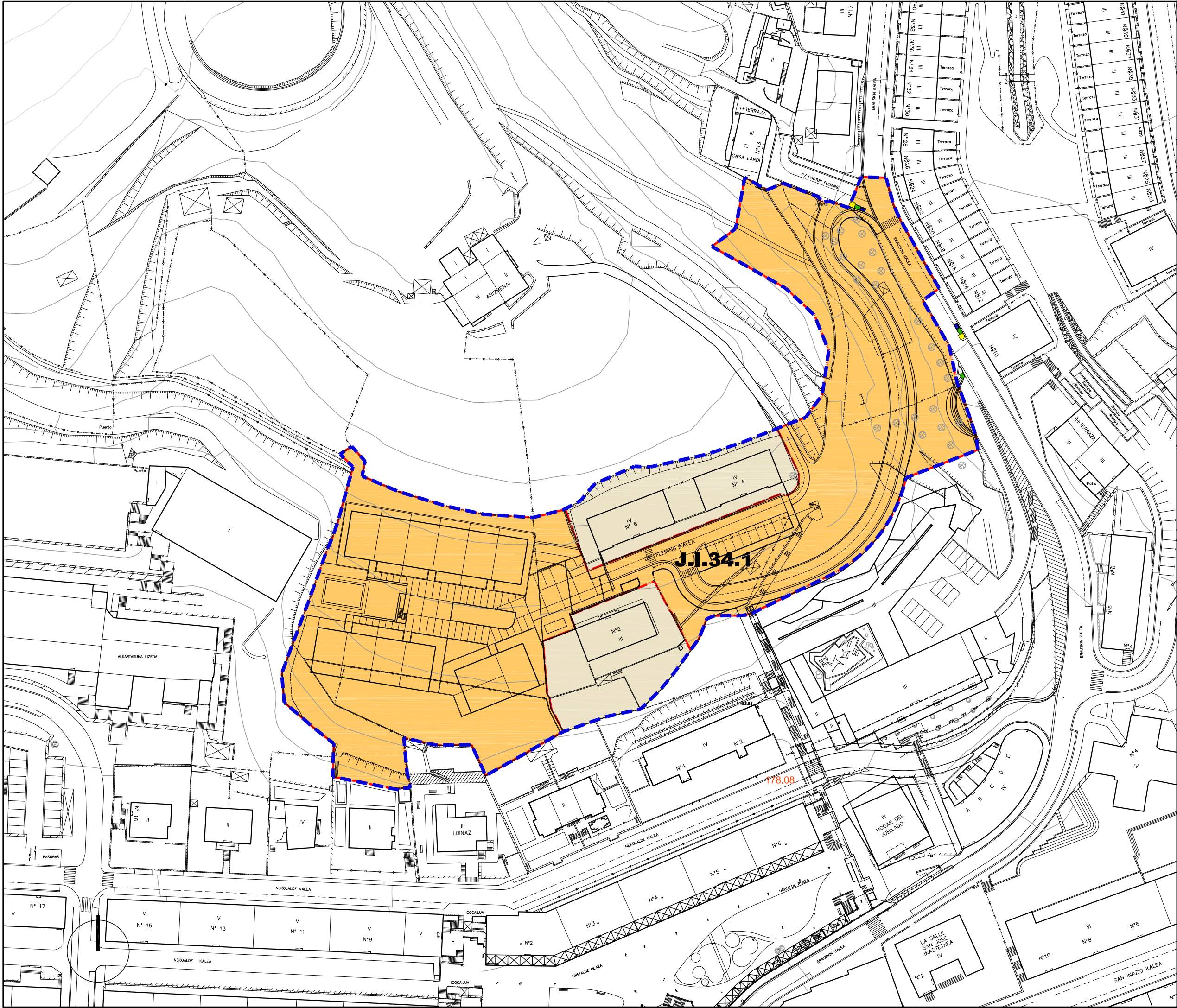
HIRIGINTZA AREA A34 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl 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.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 ÁMBITO



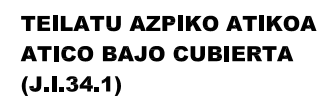
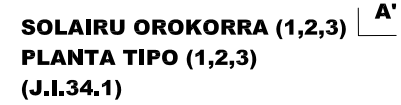
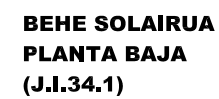
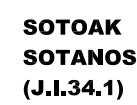
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A34** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A34** *ÁREA URBANÍSTIC*

Orrl Grafikoa **5** *Hoja Gráfica*

ERAIKINEN EITEAREN ERREGULAZIOA
REGULACIÓN DE LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

ESKALA 1/500 *ESCALA*

SABAI arkitektoak

EREMUAREN IZENA: A35. GARIN-ENEA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A35. GARIN-ENEA
Azalera guztira: 13.409 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A35 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Herrigunearen iparraldean kokaturik eta Erauskin kalearen zehar garatzen den etxebizitza elkarri atxikiak multzoak, izaera ematen dion eremua da.	Superficie total: 13.409 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A35 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito que se caracteriza por el conjunto de viviendas adosadas que se desarrollan a lo largo de Erauskin kalea, al norte del núcleo urbano.
I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Erreka gainean kokatzen den garapeneko plangintzak eskuratutako lurzorua, tokiko espazio libreen sistemari atxekitzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A35 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. 3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Añadir al sistema local de espacios libres el suelo obtenido por el planeamiento de desarrollo, situado sobre la regata. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A35 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. 3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado.
II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzorua sailkapena: Hiri-lurzorua 2. Kalifikazio orokorra: (4B) Bizitegirako gunea Ibai ibilguak (SO) 3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano 2. Calificación global: 12.820 m ² Zona residencial (R4) 589 m ² Cauces fluviales (SG) 3. Desarrollo y programación del suelo. Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada. Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 2 y 3).

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 8.962 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 8.962 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

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

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.517 m²(s)

Bajo rasante*: 1.517 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	1.412	0	0	105	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		1.412	0	0	105	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

Jarduketa isolatu bakoitzaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerek 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-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehenik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

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

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



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 13.469 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

Guztira 13.409 Total

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E4 Atxikitako lursaila	708	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E4 Parcela adscrita.

Guztira 708 Total

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

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 3B, 4B Resto consolidado R3, R4	5.151	3.811	8.962	1.517	10.479
Guztira/ Total	5.151	3.811	8.962	1.517	10.479

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E4 Hezkuntzarako zuzkidura	400	400	800	400	1.200

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 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:

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

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

Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzati bakoitzak hirigintzako kudeaketa unitate bezala 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-35 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-35.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

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

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

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

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	2.538	24	105,75

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

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

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

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

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

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

48 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

1,45 plaza/etxebizitzako.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

1,45 plazas/vivienda.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

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

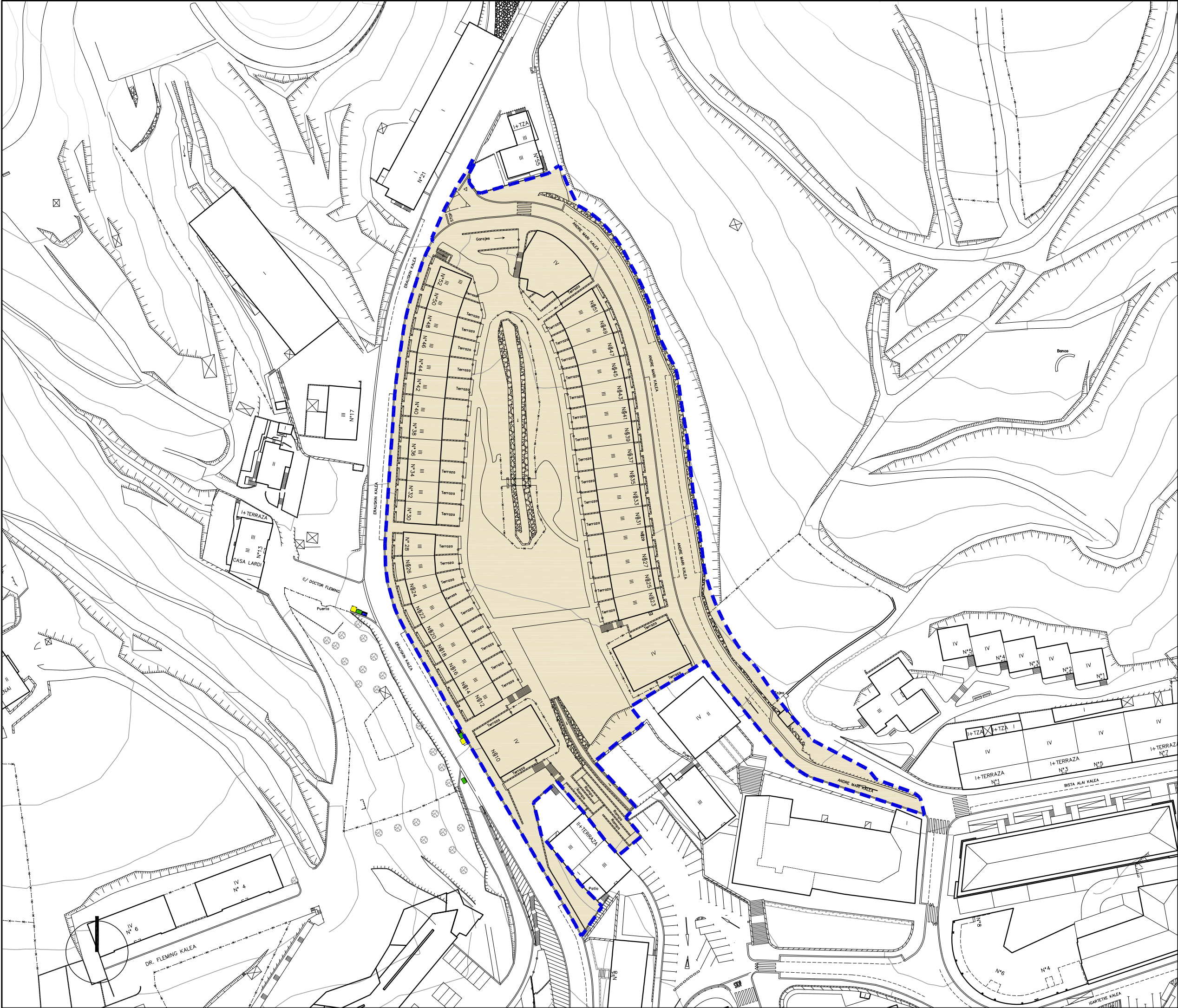
$$\frac{4.732}{12.820} = 36,91\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 4.732 m², resultando un estándar del:

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



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

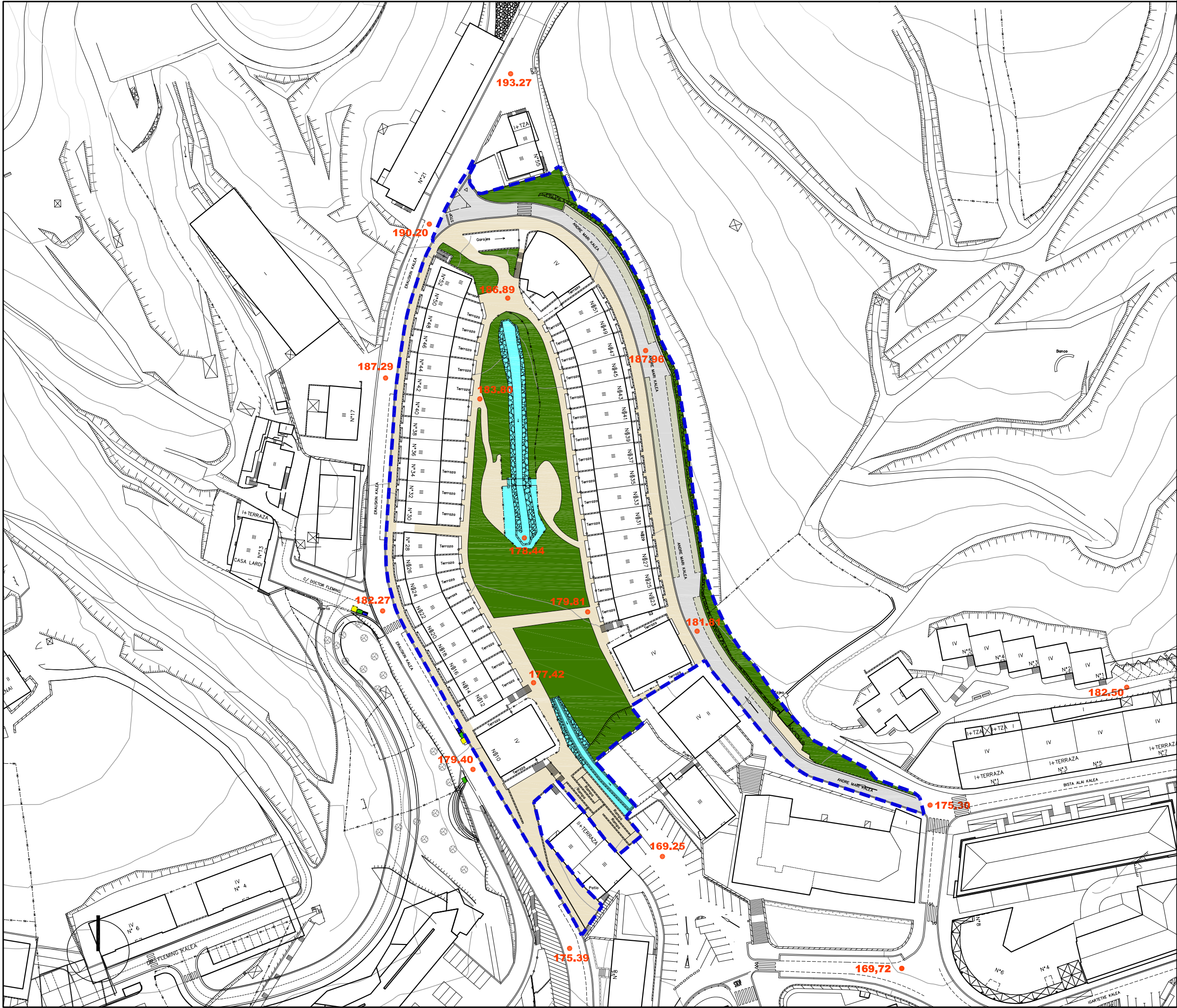
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A35** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKS0)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSS0)		Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (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		
GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA		
KOTAK — 16.60 — COTAS		
SESTRA NAGUSIAK • 250.00 PRINCIPALES RASANTES		
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK KIROL ARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERLIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK ZEHAZTU GABEKOAK ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK HILERRIA	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS E-1 DEPORTIVO E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO E-3 RELIGIOSO E-4 EDUCATIVO E-5 CULTURAL E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS E-8 POR DETERMINAR E-9 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES E-10 CEMENTERIO	
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

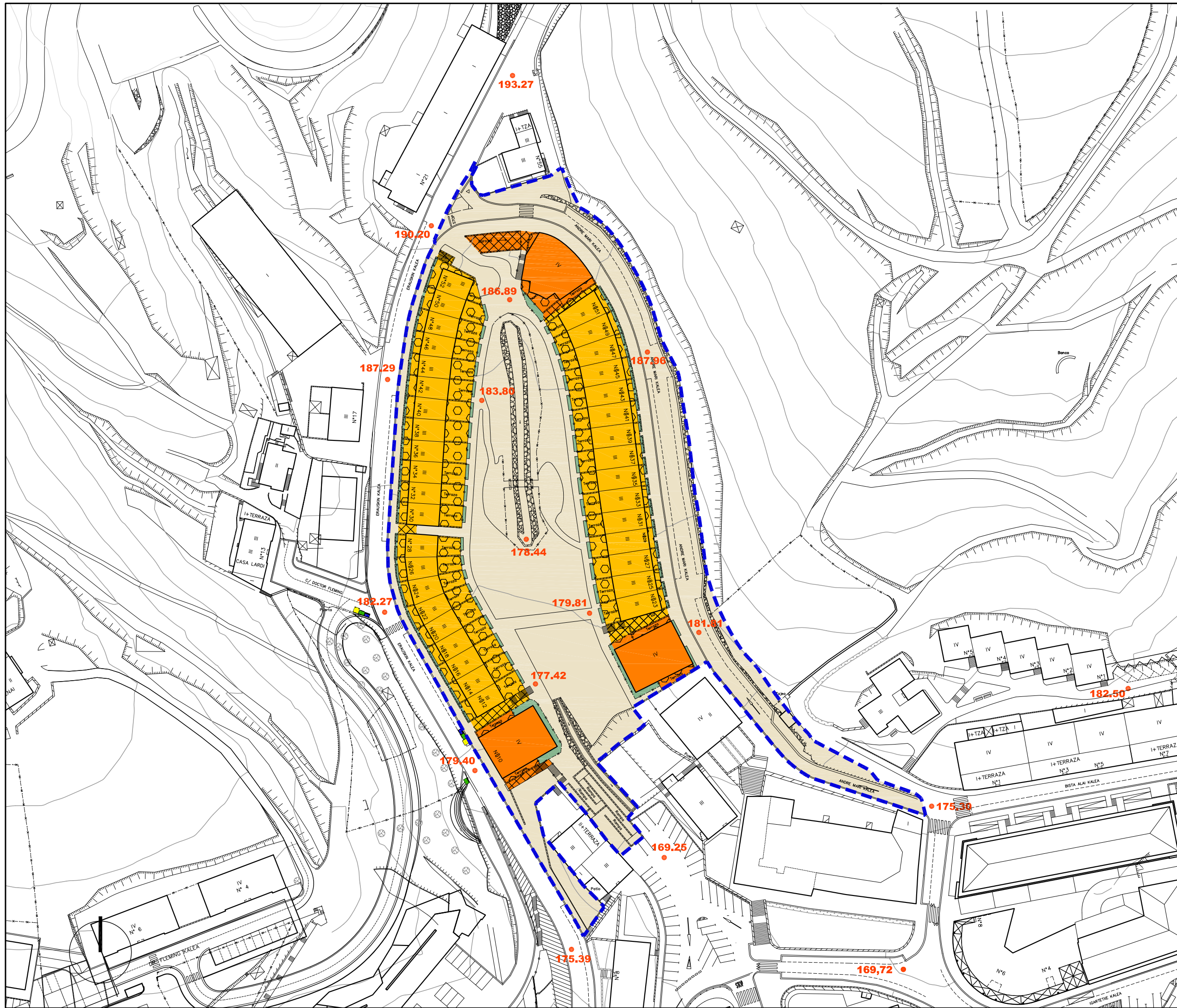
HIRIGINTZA AREA **A35** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegirako (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiko Bizitegirako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Bajo

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A35** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A36 ITTOLA I Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A36. ITTOLA I.
Azalera guztira: 38.424 m ²	Superficie total: 38.424 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: A36 H.A., oro har, aurreko plangintza orokorreko S6 ITTOLA sektorea izena zuen eremuari dagokio. Hala ere, zuen azalera murriztu egin da, iparrekialdeko erpinean dauden eraiki gabeko lurzatiak A48 Ittola II Hirigintza Areak sartu direlako. Sustapen publikoko industrialdea da, Eztandaren ezker aldean dago, 2004/09/07an onartutako plan partzialaren arabera garatua (GAO 2005/01/05), eta 2008an amaitu zen haren urbanizazioa.	Correspondencia y descripción: El A.U. A36 se corresponde, en términos generales, con el denominado sector S6 ITTOLA del anterior planeamiento general. Su superficie no obstante, se reduce al incorporar los terrenos no edificados de su extremo NE al Área Urbanística A48 Ittola II. Se trata de una zona industrial de promoción pública, situada en la margen izquierda del Eztanda, desarrollada de acuerdo al plan parcial aprobado el 07/09/2004 (BOG 05/01/2005) y finalizada su urbanización en el año 2008.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Espazio librerako eta aparkalekurako bideratzea, 2004 plan partzialak antolatu zuen gizarte-zuzkidurarako lurzorua.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Destinar a aparcamientos y espacios libres el suelo dotacional para equipamiento social ordenado en el plan parcial del 2004.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A36 Areak 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 A36 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Lurzorua okupazioari dagokionez, guztiz finkatuta dagoen eremua da. Sestrazpian eta goiko solairuetako eraikigarritasuna osatzeke dago dauden pabeiloietan.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado en lo que respecta a la ocupación del suelo, quedando pendiente completar la edificabilidad asignada bajorasante y en plantas altas a los pabellones existentes.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

Jarduera ekonomikoetarako gunea (1JE) 38.424 m² Zona de actividades económicas (AE1)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 23.059 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

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. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 23.059 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	15.696	0	Previamente materializada
Lehendik esleitutakoa		300		7.063		Previamente atribuida
Guztira Hirigintza Area	0	300		22.759	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 14.911 m²(s)

Bajo rasante*: 14.911 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Lehendik esleitutakoa					14.911	Previamente atribuida
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	0	14.911	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

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

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



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 38.424 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: 38.424 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 kolektiboen eraikina (TS)	384	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Tokiko espazio libreak	11.678	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	4.169	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.603	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	2.157	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	16.186	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	2.247	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	38.424	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
E8 Zehaztu gabe (ZG) Eraikina	384	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar edificio
Guztira	384	Total		

Ekipamendu guztiak zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikitako daude

Todos los equipamientos quedan adscritos al sistema de dotaciones públicas locales (SL).

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

Aprobetxamenduzko erabilaren partzelek edo azpizonek 2004/09/07an onartutako plan partzialak esleitzen zituen eraikigarritasun fisikoa mantenduko dute.

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

La edificabilidad física de las parcelas o subzonas para usos lucrativos, mantendrán la edificabilidad atribuida en el plan parcial aprobado el 07/09/2004.

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 3JE Resto consolidado AE3	15.846	7.213	23.059	14.911	37.970
Guztira/ Total	15.846	7.213	23.059	14.911	37.970

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilera- 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. Fisiko/ Edif. Física total
E8 Zehaztu gabe (ZG) Eraikina	384	384	768	384	1.152

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 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
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,00		Terciario Comercial
3 sektoreko eta Merkataritzaren eranskinak P1ean	0,60		Anejos en P1 terciario y comercial
Industrial	1,00		Industrial
Industrialaren eranskinak P1ean	0,40		Anejos en P1 industrial
Sestraazpiko azalerak	0,00		Superficies bajas
Lursail pribatua ez eraikigarria	0,10		Parcela privada no edificable

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 partela zatietara dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ez da eremu horretarako neurri espezifikorik planteatzen, eta ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak aplikatu behar 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.

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

No se plantean medidas específicas para este ámbito, siendo de aplicación las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0	1. Número de viviendas. Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones: 0 Viviendas nuevas propuestas: 0 Total de viviendas en el Área: 0
2. JJ.EE.-rako eraikinekin bete dutena. $\frac{15.846 \times 100}{38.424} = 41,24\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{23.059}{38.424} = 0,60 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 146 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 102 Soto edo beste solairuetan daudenak: 14 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 0 Aparkaleku guztira: 245 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{262 \times 100}{23.059} = 1,14 \text{ pz./100 m}^2.$	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público: 146 Existentes en parcelas privadas: 102 Existentes en sótanos u otras plantas: 14 Aparcamientos a sustituir en actuaciones: 0 Nuevos aparcamientos propuestos: 0 Total de aparcamientos: 245 Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 11.678 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{11.678}{38.424} = 30,29\%$	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 11.678 m², resultando un estándar del:
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.
6. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra. Adierazitakoaz gain, badaude eremuan zehaztu gabeko ekipamendurako, 384 m²-koa.	6. Estándar de otras dotaciones públicas locales. Además de las señaladas existen en el Área una parcela para equipamiento sin determinar de 384 m².

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 URBANISTICA PARTICULAR



Beasaingo Udala



- 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 **A36** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri (ISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)		Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)		Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak		Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea		Red 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 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 pribatu 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
ZEHATZU GABEKOAK	E-8	POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10	CEMENTERIO
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo
EREMUAREN MUGAKETA		DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

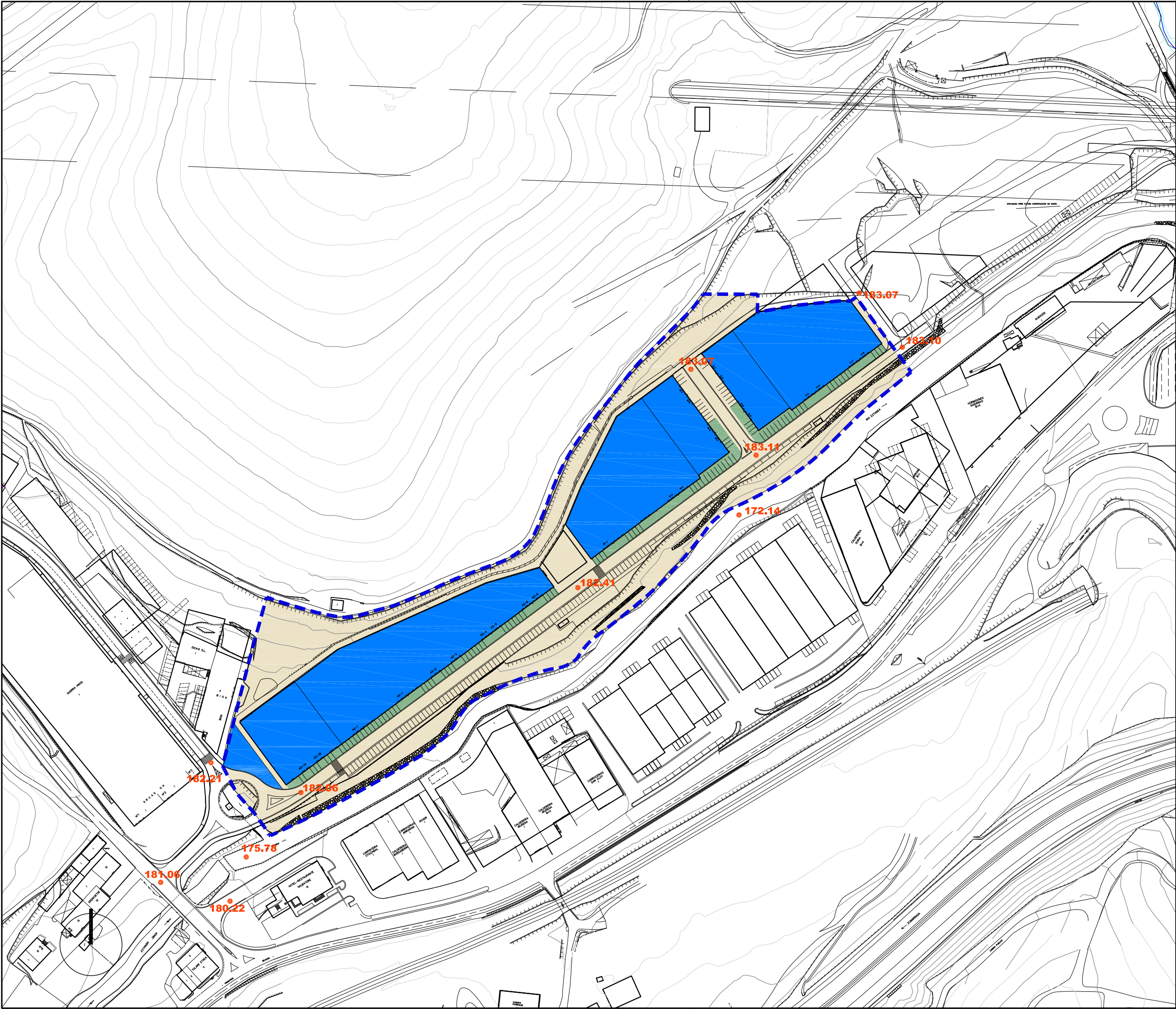
HIRIGINTZA AREA A36 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 2 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000 **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 Asotariko 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 Lurzoria		Suelo de Uso y Dominio Público
Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina		Edificio de Equipamiento Colectivo Privado
Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES

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

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del ÁMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A36 ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa 3 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A37. EZKIAGA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A37. EZKIAGA Hirigintza Area
Azalera guztira: 70.114 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A37 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo hiriguneko ekialdean garatzen den eremu bat da. Bertan Murumendi Eskola Publikaren hezkuntzarako ekipamendua dago.	Superficie total: 70.114 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A37 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito desarrollado al Este del núcleo urbano de Beasain donde se encuentra el equipamiento docente de la Escuela Pública de Murumendi.
I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK. 1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A37 Areean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. 3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN. 1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A37 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. 3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado
II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA 1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua 2. Kalifikazio orokorra: (3B) Bizitegirako gunea 58.523 m ² Komunikaziorako bide-sarearen -SO- 4.069 m ² Ekipamendu kolektiboa (SO) 7.522 m ² 3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 1. Clasificación del suelo: Suelo urbano 2. Calificación global: Zona residencial (R3) 58.523 m ² Sistema General de comunicación viaria 4.069 m ² Equipamiento colectivo (SG) 7.522 m ² 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.

Sestra gainekoa: 65.000 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 65.000 m²(t)

ERABILPENAK -m ² (t)-						
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	51.313	4.681	8.217	372	417	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	51.313	4.681	8.217	372	417	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 9.798 m²(s)

Bajo rasante*: 9.798 m²(t)

ERABILPENAK -m ² (t)-						
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	0	8.472	914	345	67	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		8.472	914	345	67	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-erabilera (ibilgailuen aparkalekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduerak ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzatiaren azalera mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuen estandarrek betetzea.

Etxebizitzaren estandarrek 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.

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 70.114 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: 70.114 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 kolektiboen eraikina (SO)	2.205	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	634	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	5.497	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	24.232	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	4.069	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	6.078	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	3.847	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	13.120	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	9.798	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	634	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	70.114	Total		

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E1 Frontoi Ezkiaga	634	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Frontón Ezkiaga
E1 Frontoi, atxikitako lursaila.	180	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E1 Frontón, parcela adscrita
E4 Murumendi Ikastetxea	2.205	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E4 Murumendi Ikastetxea
E4 S.Ikastetxeari atxikitako lursaila	5.317	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E4 Parcela adscrita al colegio.
Guztira	8.336	Total		

E4 ekipamendua, Murumendi Ikastetxea, ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago, eta E1 ekipamendua, Ezkiagako Frontoi, zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS).

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

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

El equipamiento E4, Murumendi Ikastetxea, queda adscrito al sistema general (SG) de equipamientos colectivos y el equipamiento E1, Frontón de Ezkiaga, se ascribe al sistema de dotaciones públicas locales.

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. Fisiko/ Edif. Física total
Konsolidatutako guztira 3B					
Resto consolidado R3	9.798	55.202	65.000	9.798	74.798
Guztira/ Total	9.798	55.202	65.000	9.798	74.798

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

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



Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
E1 Frontoi Ezkiaga	634	0	634	0	634
E4 Murumendi Ikastetxea	2.205	3.411	5.616	2.205	7.821

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko 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:

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	2,99		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	0,73		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.

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.

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en 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.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

No se plantean medidas específicas para este ámbito al no proponerse actuaciones de desarrollo sobre el mismo.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{506}{5,85} = 86,46 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{51.313}{58.523} = 0,88 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

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	51.313	506	101,41

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.

493 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 493}{51.313} = 0,24 \text{ pz./} 25 \text{ m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 350 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

$$1,67 \text{ plaza/etxebizitzako.}$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 350 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

$$1,67 \text{ plazas/vivienda.}$$

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libre eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 31.348 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 31.348 m², resultando un estándar del:

$$\frac{31.348}{58.523} = 53,57\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 619 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

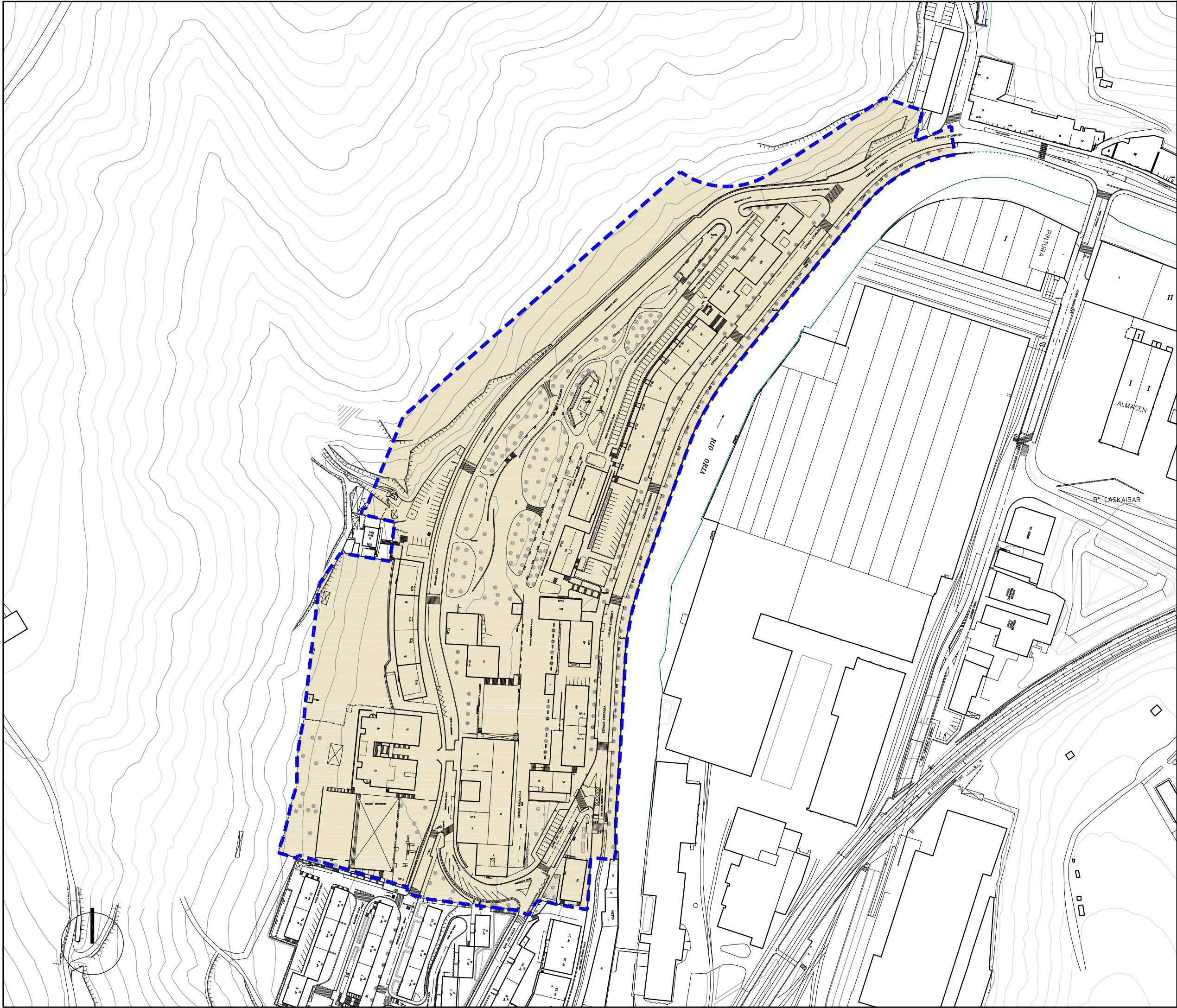
$$\frac{25 \times (619 + 180 + 634)}{(65.000 - 4.681)} = 0,59 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 619 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
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 **A37** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA
SABAI



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



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

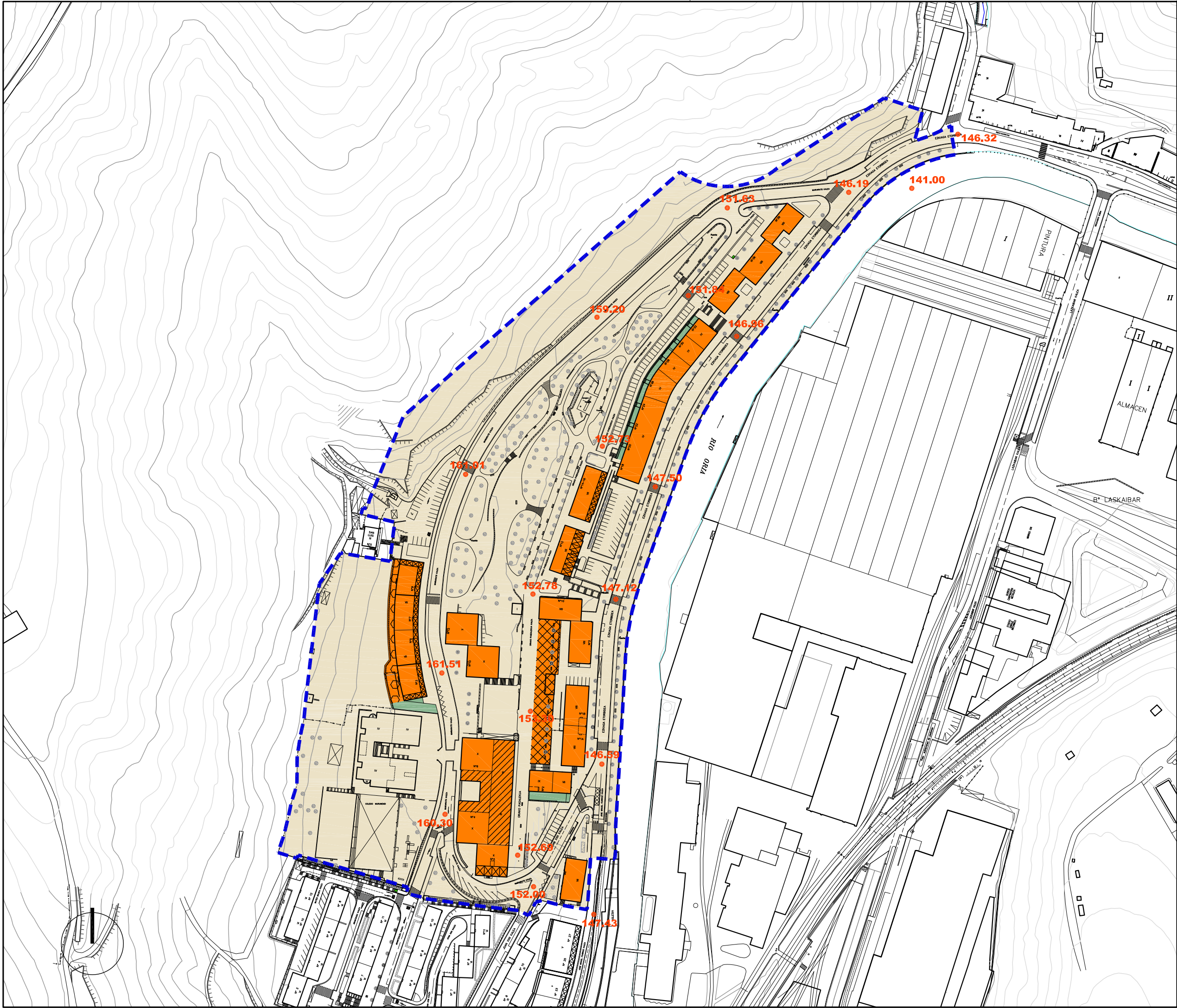
HIRIGINTZA AREA A37 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 2 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000 **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 AMBITO**



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A37 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI



EREMUAREN IZENA: A38. IHURRE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A38. IHURRE
Azalera guztira: 117.475 m ²	Superficie total: 117.475 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: A38 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo hegoaldean garatzen den industria izaerako eremu zabal bat da, Olaberria eta Idiazabal udalerrien ondoan. Bertan "Arcelor" enpresak garatzen du bere jardueraren zati bat.	Correspondencia y descripción: El A.U. A38 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un extenso ámbito de carácter industrial que se desarrolla al Sur de Beasain, junto a los términos municipales de Olaberria e Idiazabal, donde desarrolla una parte de su actividad la empresa "Arcelor".

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: Jabegoko zaborteia, zerbitzuekin batera indarrean dagoen araudiari egokitu beharko litzaioke. Eremuko ingurumena eta paisaia lehengoratzeko lanei emango zaie lehentasuna, eta arreta berezia jarriko da kutsatutako lurzoruen problematikan. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-38) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan.	2. Criterios medioambientales a considerar: Deberá de acomodarse la escombrera existente en la propiedad, así como el conjunto de servicios a la normativa vigente. Se priorizarán las labores de restauración ambiental y paisajística del ámbito, con una especial atención a la problemática de los suelos contaminados. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-38) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Beharrezko jotzen da udalaz haragoko Plan Berezi bat prestatzea, Arcelor enpresak zenbait udalerritan barreiatuta dituen lur guztiak antolatzeke. - Aurretik, etorkizunerako Plan bat aurkeztuko du enpresak, epe laburrera eta ertainera begira zer premia dituen jakiteko.	3. Objetivos: - Se establece la necesidad de redactar un Plan Especial supramunicipal que ordene la totalidad de los terrenos vinculados a la empresa Arcelor situados en varios municipios. - Previamente la empresa deberá presentar un Plan de Futuro al objeto de conocer sus necesidades a corto y medio plazo.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

Jarduera ekonomikoetarako gunea (1JE)
Ibai ibilguak (SO)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

114.210 m² Zona de actividades económicas (AE1)
3.265 m² Cauces fluviales (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

Hirigintza Area osoaren eremuan Olaberria eta Beasaingo udaletan batera izapidetu beharko den Hiria Antolatze Plan Berezi bat (HAPB) onartu beharko da.

- Izapidetzeko epea: 6 urte
- Ekimena: Pribatua.

3. Desarrollo y programación del suelo.

Deberá aprobarse un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) en la totalidad del Área urbanística que deberá tramitarse conjuntamente en los Ayuntamientos de Olaberria y Beasain.

- Plazo de tramitación: 6 años
- Iniciativa: Privada.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gaineakoa: 71.000 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 71.000 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Industrial	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa	26.007	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	31.326	13.667		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	57.333	13.667	0	Total Área urbanística
	Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 47.333 m²(s)

Bajo rasante*: 47.333 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Industrial	Garajea eta osagarriak	Hirugarren sektorekoa	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	47.333	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	47.333	0	Total Área urbanística
	Industrial	Garaje y usos auxiliares	Terciario	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

HAPB-ak zehaztuko du, 71.000 m²(s)-ko sestra gaineak gehieneko eraikigarritasunarekin.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Será precisada por el PEOU con un techo máximo de edificabilidad sobrerante de 71.000 m²(t).

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

5. Condiciones de la urbanización.

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

* 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.

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

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Azalera: 117.475 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Idatzi beharko den HAPB-ak ezarriko du. Eremuko zonakatze xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira, haren antolamendu zehatza orientatzeko moduan aurkezten da. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ibai ibilguak (SO)	3.265	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	47.333	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	66.877	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	117.475	Total		

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

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

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.	47.333	23.667	71.000	47.333	118.333
Guztira/ Total (*)	47.333	23.667	71.000	47.333	118.333

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

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeak parametroak.

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

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

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

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Superficie: 117.475 m²

2. Calificación pormenorizada.

La establecerá el PEOU a redactar. Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 – estructura urbana- y 3 –parcelas privadas-, cuya ordenación pormenorizada se representa de manera orientativa. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

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

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

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Resto del Área:

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



Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Arean aurreikusitako jarduerak, Hiri-lurzoru finkatugabeen integratutako jarduketaren izaera hartzen du.

Aipatutako azalera Beasaingo udal-mugarteran dago, eta jarduketa Olaberriako udal-mugartera zabaldu ahal izango da, Udalerriaren plangintza orokorrak zehazten duenaren arabera.

Kudeaketa baldintzak, urbanizatzeko baldintzak eta partzelatzeko araubidea idatzi beharko den Plan Bereziak (HAPB) ezarriko ditu.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta kontentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-38 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Hondakindegiko ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektuak jarduketaren paisaia integratzeko egin behar diren neurriak jasoko ditu, eta arreta berezia jarriko du jariatze-urak drainatzeko sare berrian, orografiarekin integratzean. Gainazal biluzien higadura saihesteko, ahal den neurrian, lehengoratzeko-jarduketak obrak egitearekin batera gauzatuko dira, eta, horrela, horiek aurrera egin ahala, birmoldaketa- eta birlandatze-lanak egingo dira. Indarrean dagoen legeriaren eta ingurumen-administrazio eskudunaren zehaztapenen arabera jokatu da.

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.

La actuación prevista en el Área tiene la consideración de actuación integrada en suelo urbano no consolidado.

La superficie del Área señalada está situada en el término municipal de Beasain, pudiendo extenderse la actuación al término municipal de Olaberria según determine su planeamiento general.

Las condiciones de gestión, de urbanización y el régimen de parcelación las establecerá el Plan Especial (PEOU) a redactar.

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-38.

El proyecto de restauración ambiental y paisajística de la escombrera recogerá las medidas que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la integración con la orografía. Con objeto de evitar la erosión de las superficies desnudas, las actuaciones de restauración se ejecutarán, en la medida que sea posible, de forma simultánea a la realización de las obras, de modo que a medida que progresen éstas se lleven a cabo las labores de remodelado y revegetación. Se estará de acuerdo de acuerdo a la legislación vigente y a las determinaciones de la administración ambiental competente.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Bizitegirako guneeetan daudenak: 0 Jarduketan ordezteko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0	1. Número de viviendas. 0 Existentes en zonas residenciales 0 Viviendas a sustituir en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 0 Total de viviendas en el Área
2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena. $\frac{47.333 \times 100}{114.210} = 41,44\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{71.000}{114.210} = 0.62 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua. Idatzi beharko den HAPB-ak jabetza pribatuko lursailetan gutxienez aparkaleku plaza bat industria-erabilerako eraikigarritasunaren 100 m²(s)-ko, antolatuko du.	4. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada. El PEOU a redactar ordenará en parcelas de titularidad privada al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m²(t) de edificabilidad construida de uso industrial.
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Idatzi beharko den HAPB-ak Arearen azalaren 6% berdegunerako aurreikusiko du.	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. El PEOU a redactar destinará al menos el 6% de la superficie del Área a zonas verdes.

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

Hasierako onespenerako agiria.

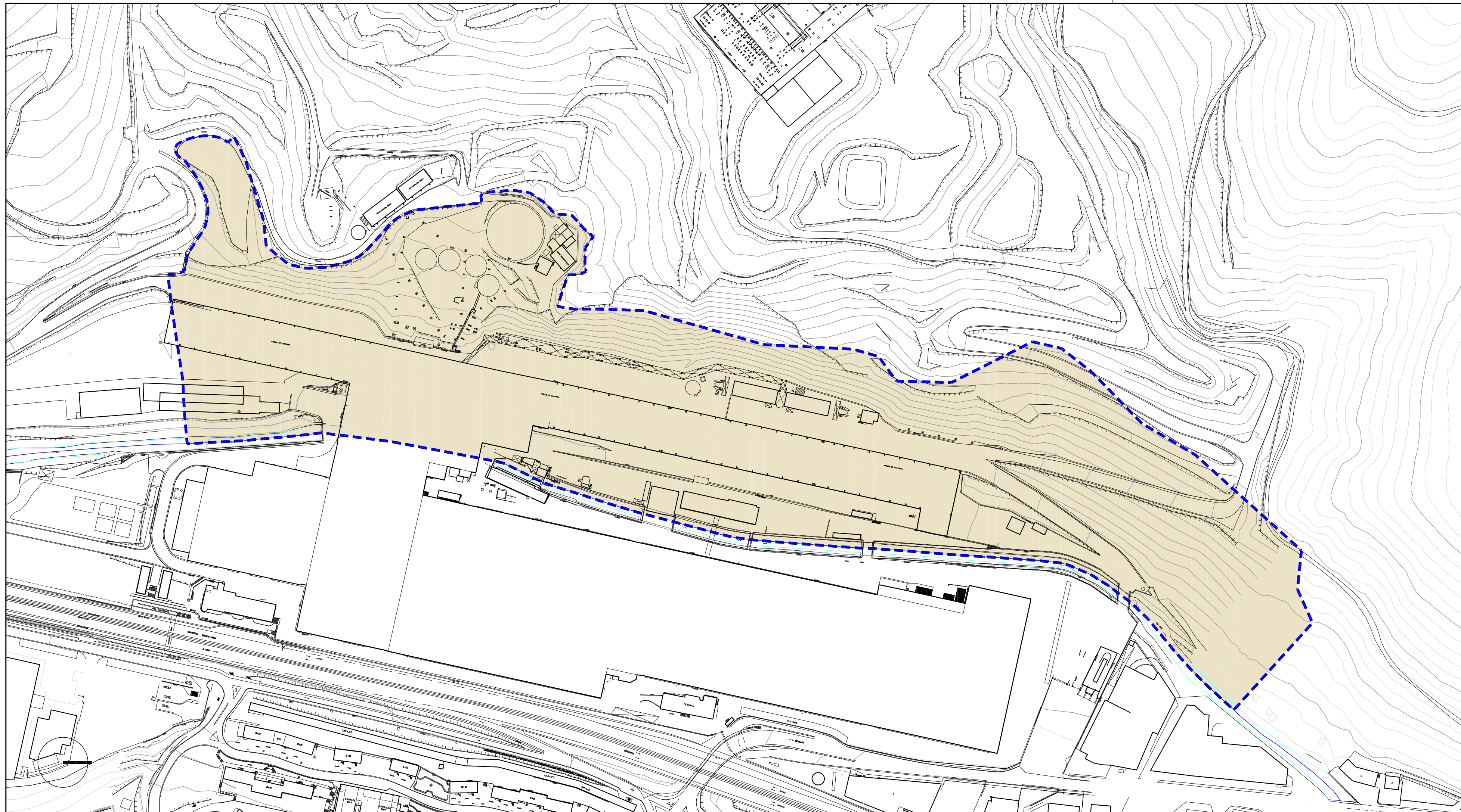
Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR



Beasaingo Udala



ANTOLAMENDU EZ-LOTESLEA
ORDENACIÓN NO VINCULANTE

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

Plangintzaren Kontrakoak		Disconformes con el Planeamiento
--------------------------	--	----------------------------------

Antolamendutik Kanpo Fuera de Ordenació

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 **A38** *ÁREA URBANÍSTICA*

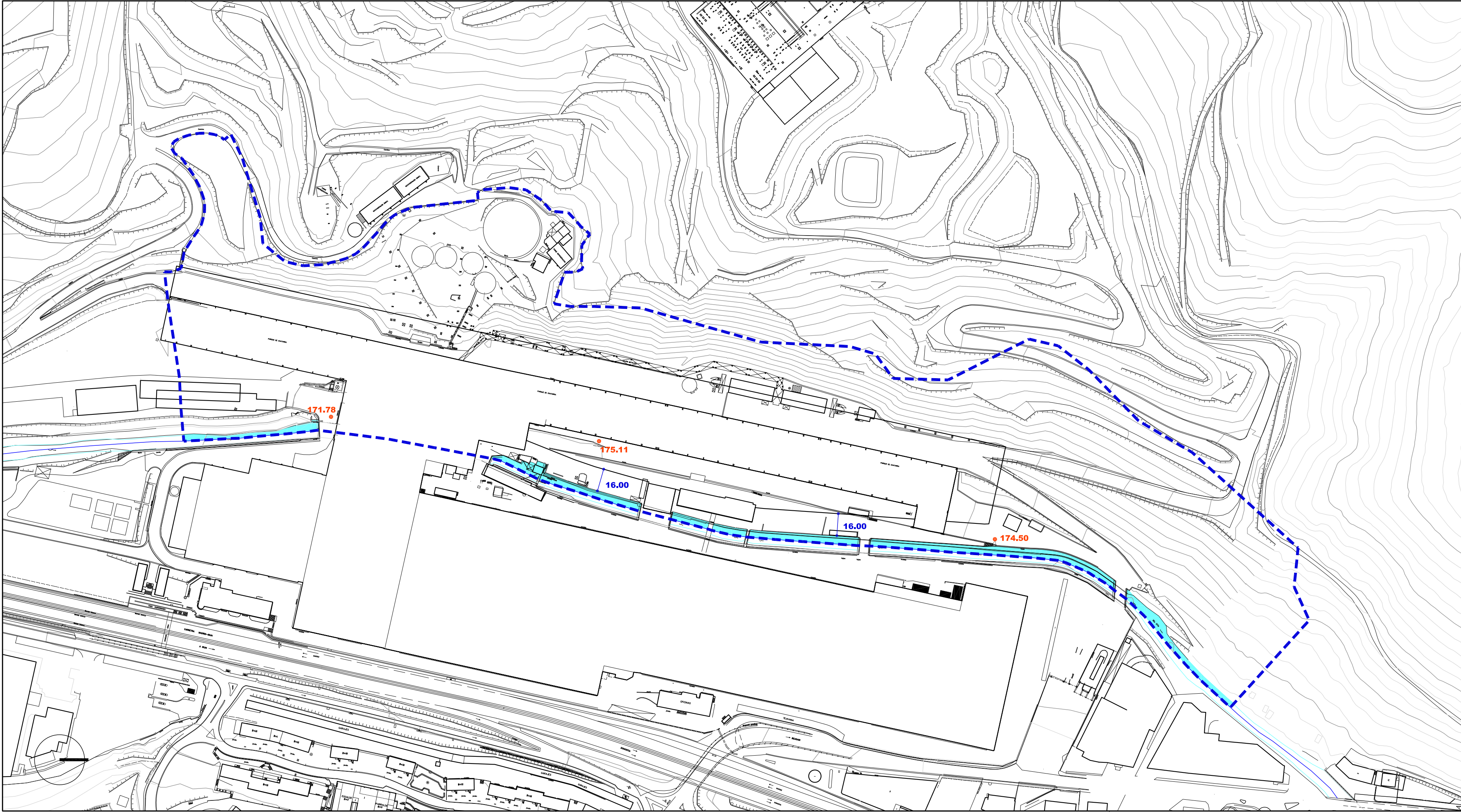
Orrl Graflkoa **1** *Hoja Gráfica*

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 *ESCALA*

SABAI

SABAI | arkitekto2



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 (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorari Atxikitua (BSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorari (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 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

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

Corapen-planetan zehaztu behar duen kalifikazio orriagatik

EKIPAMENDU EZ-LOKALAK

Calificación definitiva a definir en planos 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 A38

ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa 2

Hoja Gráfica

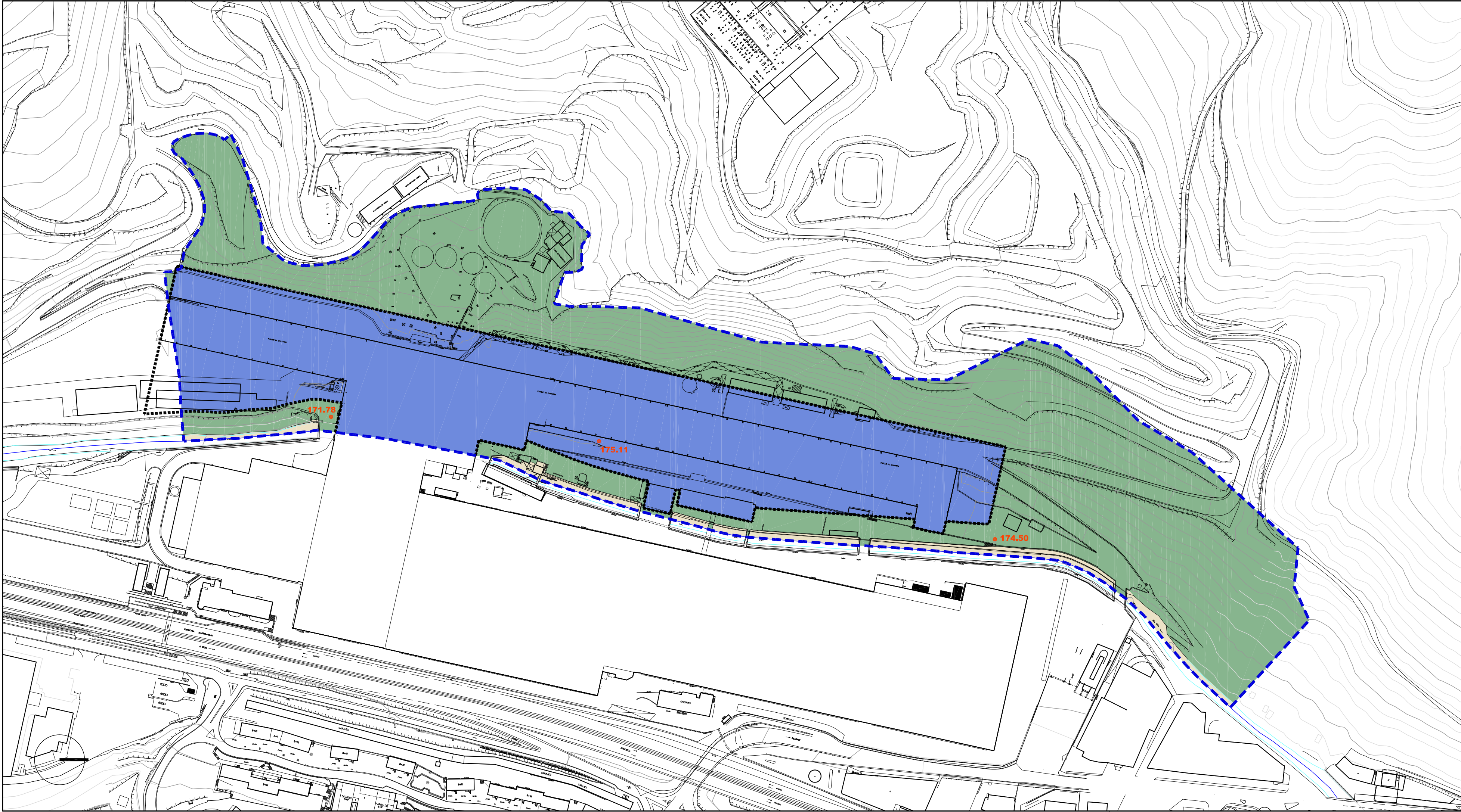
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000

ESCALA

SABAI

SENTENTZIALA



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 Mehekin artean (2.E)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduerako Ekonomikoak Asotariko 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 Pribatuko 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 pribatua lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK • 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu den kalifikazio orriak ——— Calificación definitiva a definir en planos 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 **A38** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A39 UBIOTZ Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A39.UBIOTZ
Azalera guztira: 36.130 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A39 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. "Eztanda" eta "Gudugarreta" industria guneen artean kokatzen den eremu bat da. Bertan espazio libreen zuzkidura nabarmen bat aurreikusten da.	Superficie total: 36.130 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A39 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito situado entre las zonas industriales de "Eztanda" y "Gudugarreta", donde está prevista una importante dotación de espacios libres.
I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Espazio libreen azalera handi bat sortzea, Zumarraga-Beasain "Ekobidearen" ibilbidearen abiapuntuan. - Aisirako baratza-gune bat antolatzea. - Antolamendutik kanpokotzat proposatzen diren txabola guztiak botatzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: - 500 urteko itzulera aldirako uholdeak izateko arriskutik kanpo geratzeko antolamendu bat egitea, eta horretarako ur eta ingurumen estudio bat exijitu beharko da, bete daitezkeen neurri zuzentzaileak zehaztu eta justifikatuko dituen, baina inguru horretako uholde arriskua inola ere larriagotuko ez dutenak. - Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-39) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke. 3. Helburuak: - Espazio libreen azalera handi bat sortzea, Zumarraga-Beasain "Ekobidearen" ibilbidearen abiapuntuan. - "Ekobideari" atxikitako aparkalekuak hornitzea. - Bidezainen etxea birgaitzea, zehaztu gabe dagoen ekipamendu bat ezartzeko.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Dotación de una gran superficie de espacios libres como inicio de trazado del "Ekobide" Zumarraga-Beasain. - Ordenación de una zona de huertas de ocio. - Derribo de todas las chabolas propuestas fuera de ordenación. 2. Criterios medioambientales a considerar: - Efectuar una ordenación que se desarrolle a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años, para lo que se exigirá un estudio hidráulico y ambiental que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. - Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-39) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Dotación de una gran superficie de espacios libres como inicio de trazado del "Ekobide" Zumarraga-Beasain. - Dotación de aparcamientos ligados al "Ekobide". - Rehabilitación de la casa Caminero para un nuevo equipamiento por determinar.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: Komunikaziorako bide-sarearen -SO- 1.969 m² Sistema General de comunicación viaria Espazio libreak (Sistema Orokorra –SO-) 25.805 m² Espacios libres (Sistema General –SG-) Ibai ibilguak (SO) 605 m² Cauces fluviales (SG) Ekipamendu kolektiboa (SO) 7.751 m² Equipamiento colectivo (SG)	2. Calificación global:
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Hirigintza Area osoaren eremuan Hiria Antolatze Plan Berezi bat (HAPB) onartu beharko da.	3. Desarrollo y programación del suelo. Deberá aprobarse un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) en la totalidad del Área urbanística.
4. Hirigintza eraikigarritasuna. Arean antolatzen den sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publikokoak dira beraz, ez dira aprobetxamenduzko erabilera edo jardueri dagokiena. <u>Sestra gainekoa:</u> 0 m ² (s)	4. Edificabilidad urbanística. La edificabilidad física sobre rasante ordenada en el Área corresponde a usos y actividades dotacionales públicas, de carácter no lucrativo. <u>Sobre rasante:</u> 0 m ² (t)
5. Urbanizatzeko baldintzak. Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.	5. Condiciones de la urbanización. Todas las actuaciones se conectarán a las infraestructuras de servicios existentes.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.	III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
1. Hiri-lurzoru kategoria. <u>Hiri-lurzoru ez finkatua:</u> Azalera: 36.130 m²	1. Categoría de suelo urbano. <u>Suelo urbano no consolidado:</u> Superficie: 36.130 m²
2. Kalifikazio xehatua. Idatzi beharko den HAPB-ak ezarriko du. Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – Eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira, haren antolamendu zehatza orientatzeko moduan aurkeztu da. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:	2. Calificación pormenorizada. La establecerá el PEOU a redactar. Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la hojas gráficas 2 – estructura urbana- y 3 –parcelas privadas-, 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
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	98	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen partzela	6.409	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Espazio libreak (SO)	21.325	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Ibai ibilguak (SO)	605	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	1.713	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea	3.075	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria
Aparkalekuak	2.248	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak	657	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales
Guztira	36.130	Total		

Orientagarri gisa ere, sistema orokorrari (SO) atxikita dauden ekipamendu kolektiboen zonakatzexehatuaren baldintzak, zein sistema orokorretarako antolatutako azalarenak honako hauek dira:

De manera orientativa, las condiciones de zonificación pormenorizada de los equipamientos colectivos adscritos al sistema general (SG), así como de las superficies destinadas a sistemas generales, son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Espazio libreen Sistema Orokorra.				Sistema General de espacios libres.
Berdegunea / Asirako baratatzak.	21.325	Batzu/Varios	Publikoa/Público	Zona verde / Huertas de ocio
Aparkalekuak	1.785	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Bide-sarea	2.548	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria
Oinezko eremuak eta espaloiak	147	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales
Guztira ELSO	25.805	Total SGEL		
Bide-Sareko Sistema Orokorra				Sistema General de la Red Viaria
Bide-Sarea. Galtzada	1.713	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria. Calzada
Oinezko eremuak eta espaloiak	256	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales
Guztira BSSO	1.969	Total SGRV		
Ekipamendu kolektiboa (SO)				Equipamiento colectivo (SG)
Asirako baratatzak.	6.409	Batzu/Varios	Publikoa/Público	Huertas de ocio
Aparkalekuak	463	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Bide-sarea	527	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria
Eraikina E8	98	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Eraikina E8
Oinezko eremuak eta espaloiak	254	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales
Guztira EKSO	7.751	Total SGEK		

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)-.

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

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

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	98	422	520		520

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

Lehendik dagoen eraikinari eutsiko zaio, gaur egun dituen parametroak aldatu gabe (altuera, oin kopurua, lerrokatzeak). Bertan bere birgaikuntza eta erabileraren aldaketa aurreikusten da E8 zehaztu gabeko ekipamendurako.

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Zehartu gabeko ekipamendu kolektiboaren erabilera E8, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

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 consolida la edificación existente con sus parametros actuales (altura, número de plantas, alineaciones), donde se plantea su rehabilitación y cambio de uso para destinarlo a equipamiento no determinado E8.

5. Condiciones particulares de uso

Uso de equipamiento colectivo, no determinado E8, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente..

Erabileren haztapien koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapien koefizientea</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Aparkaleku eta eranskinak	0,34		Anejos y aparcamiento
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,45		Equipamiento colectivo privado
Lurzoru libre pribatua	0,23		Suelo libre privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Eremu osoak ekipamendu kolektiboen eta espazio libreen sistema orokorraren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen du.

(E.J.39.1.)

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

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 34.319 m²

- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

- Egikaritze epea: 8 urte

- Ekimena: Publikoa

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-39 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Aisialdiko baratzeek arreta berezia jarri beharko dute tratamendu herbizidak, fitosanitarioak edo ongarrizkoak erabiltzean eta aplikatzean, baliabide hidrikoentzat eta ingurumenarentzat oro har kutsagarriak izan daitezkeen dosiak saihestuz, eta, era berean, landa-eremuan utziko ez diren nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueretatik datozen hondakinak kontrolatuz (mindak, simaurrak, fitosanitarioak, etab.). Komeni da Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodearen irizpideak (112/2011 Dekretua, ekainaren 7koa, Eusko Jaurilaritzarena) eta 1311/2012 Errege Dekretua, irailaren 14koa, produktu fitosanitarioen erabilera jasangarria lortzeko jarduera-esparrua ezartzen duena.

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.

Todo el ámbito tiene la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general de espacios libres y equipamiento colectivo.

(E.J.39.1.)

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Superficie a urbanizar: 34.319 m²

- Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario.

- Plazos de ejecución: 8 años

- Iniciativa: Pública

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-39.

Las huertas de ocio deberán tener especial cuidado en la utilización y aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, evitando aquellas dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los recursos hídricos y el medio ambiente en general, controlando así mismo los desechos provenientes de las actividades agropecuarias que no serán abandonados en el campo (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.). Es conveniente adoptar los criterios del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 112/2011, de 7 de junio, del Gobierno Vasco) así como el Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: 3 Jarduketan kentzeko etxebizitzak: 3 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza kopurua: 0 2. Arean dauden aparkaleku-plaza kopurua. Proposatutako aparkaleku berriak: 204 Aparkaleku-plaza guztira: 204 3. Katalogatutako eraikinen babesa. <i>Eztanda gaineko Iburuz zubia.</i> A39 eta A22 arearen arteko mugan kokaturik, ondasun gisa katalogatutako elementuei dagokien erregimenpean daude, udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak bezela.	1. Número de viviendas. 3 Existentes en el Área 3 Viviendas a eliminar en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 0 Total de viviendas en el Área 2. Número de aparcamientos en el Área. 204 Nuevos aparcamientos propuestos 204 Total aparcamientos 3. Protección de los edificios catalogados. <i>El puente de Iburuz sobre el Eztanda.</i> Situado en el límite de las áreas A39 y A22, está sujeto al régimen previsto para los elementos catalogados como bienes inmuebles para ser protegidos a nivel municipal.

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

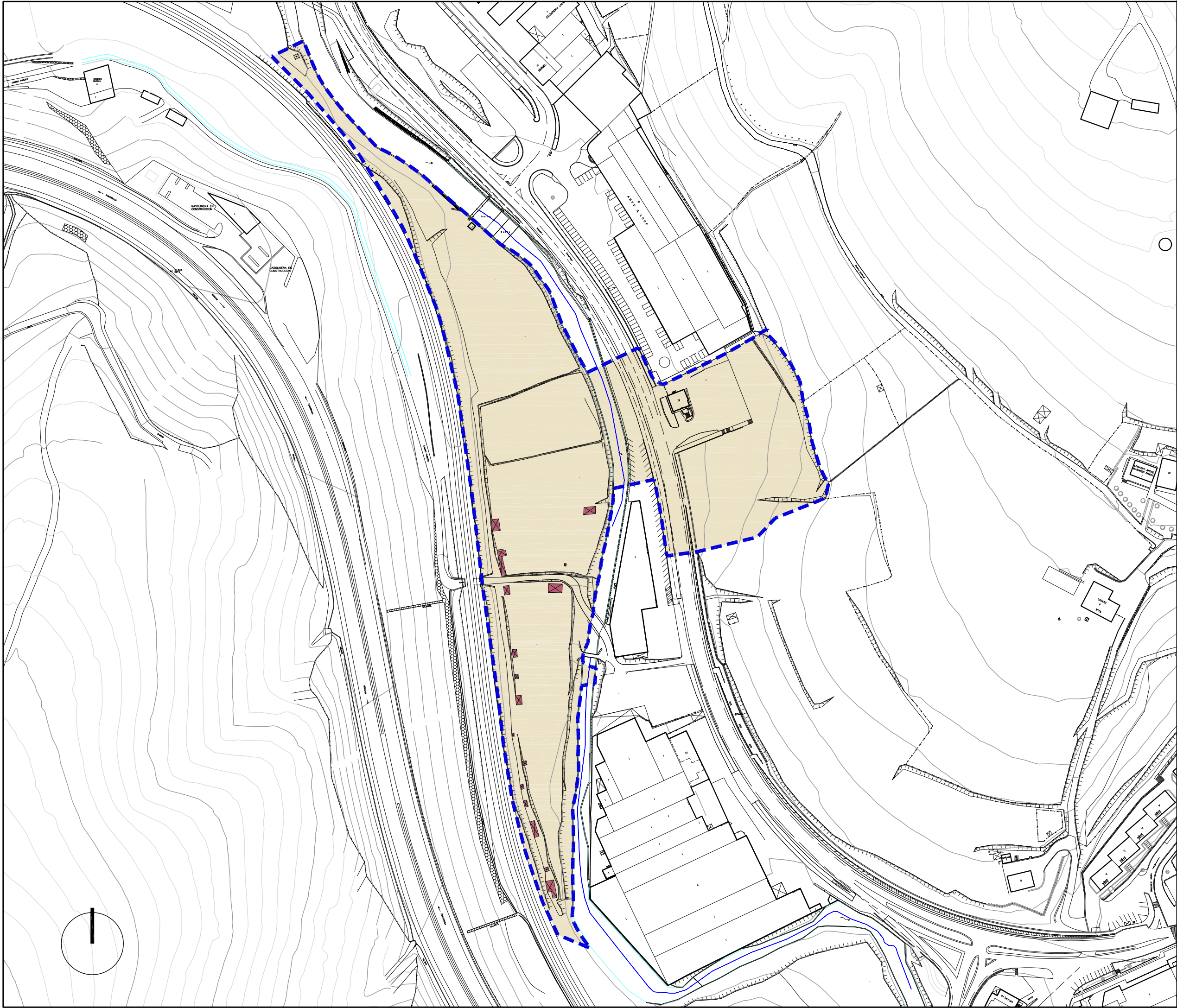
Hasierako onespenerako agiria.

Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR





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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

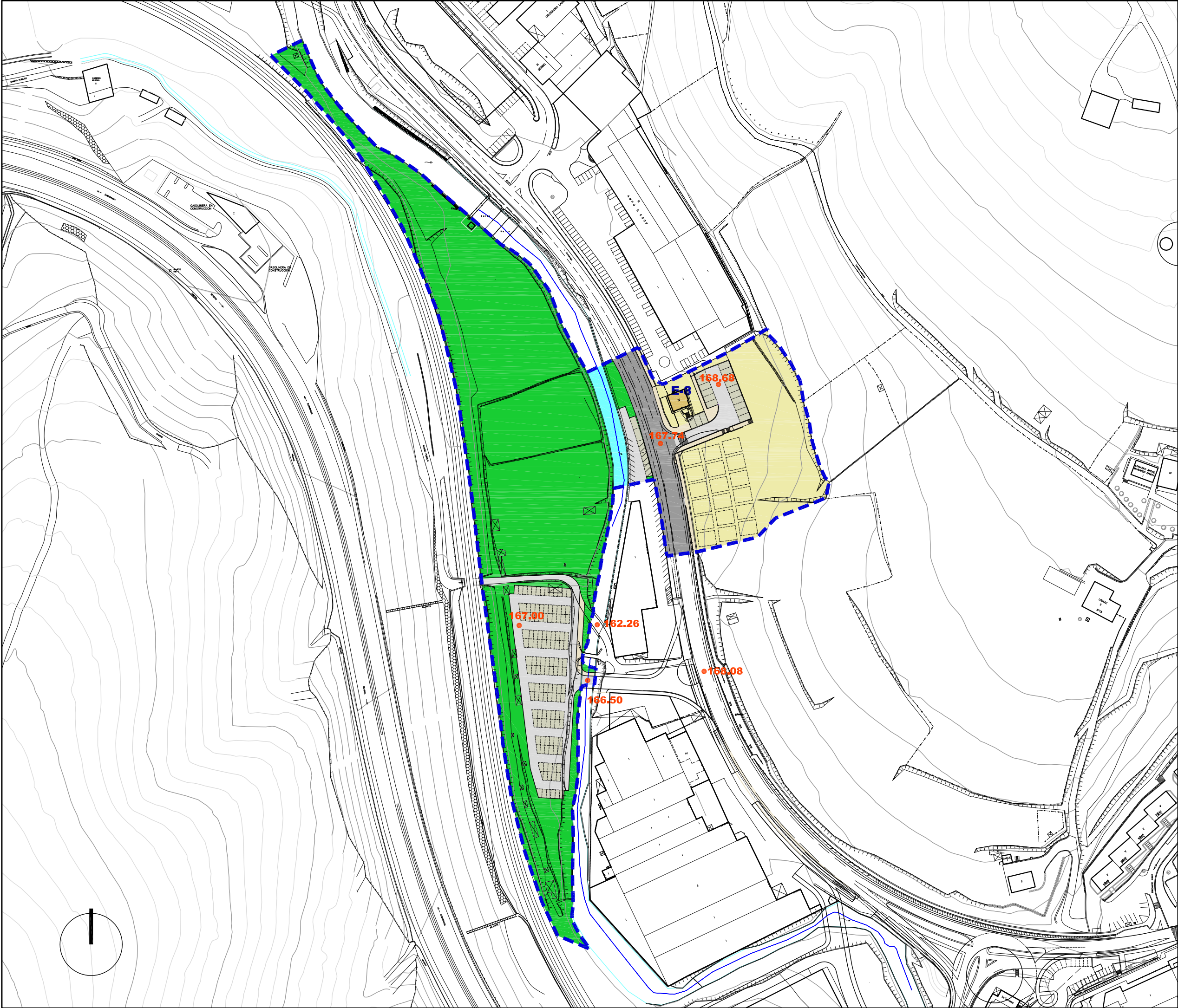
HIRIGINTZA AREA **A39** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilquen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estaldian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHATZU GABEKO

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

E-1

E-2

E-3

E-4

E-5

E-6

E-7

E-8

E-9

E-10

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

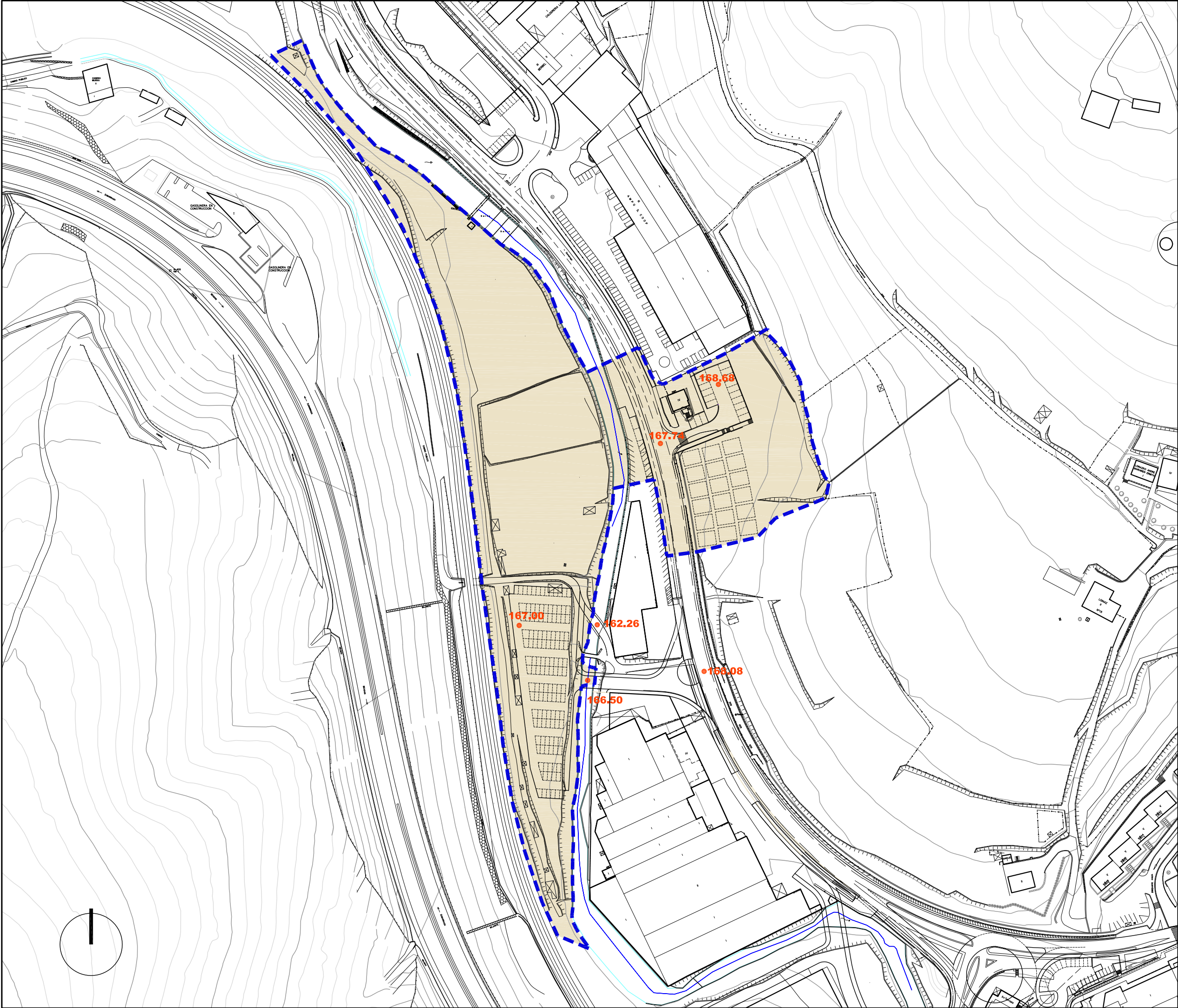
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A39
ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA
ESKALA 1/2000
ESCALA

2
Hoja Gráfica

SABAI



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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENNEZKO 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 A39 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 **ESCALA**



