



Orria / Pág. **DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL.**
CONTENIDO.
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR
A40 - S3

Plan General de Ordenación Urbana de Beasain (PGOU)



EREMUAREN IZENA: A40. ZELAETA-BERRI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A40. ZELAETA-BERRI Hirigintza Area
Azalera guztira: 14.153 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A40 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Herrigunearen mendebalderantz eraikitako zabalkundearen erdian kokatzen den eremu bat da.	Superficie total: 14.153 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A40 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito edificado en la parte central del ensanche del núcleo urbano hacia el Oeste.
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, A40 Arean 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 A40 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: Hirilurzorua 2. Kalifikazio orokorra: (3B) Bizitegirako gunea 14.153 m ² 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).	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 1. Clasificación del suelo: Suelo urbano 2. Calificación global: 14.153 m ² Zona residencial (R3) 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: 20.677 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 20.677 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	17.273	1.526	1.878	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	17.273	1.526	1.878	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 4.275 m²(s)

Bajo rasante*: 4.275 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	4.275	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	4.275	0	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: 14.153 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: 14.153 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	3.099	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	1.298	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	776	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	2.709	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	5.676	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	595	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	14.153	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 3B Resto consolidado R3	2.720	17.957	20.677	4.275	24.952
Guztira/ Total	2.720	17.957	20.677	4.275	24.952

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).

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.

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.



<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizientea</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00	Vivienda de protección social (VPS)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 1B	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R1	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 2B	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R2	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
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.

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

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.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{151}{1,42} = 106,69 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{17.273}{14.153} = 1,22 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

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	17.273	151	114,39

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.

174 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 174}{17.273} = 0,25 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 71 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

$$1,62 \text{ plaza/etxebizitzako.}$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 71 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

$$1,62 \text{ plazas/vivienda.}$$

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio librean eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 3.952 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 3.952 m², resultando un estándar del:

$$\frac{3.952}{14.153} = 27,92\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 1.194 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

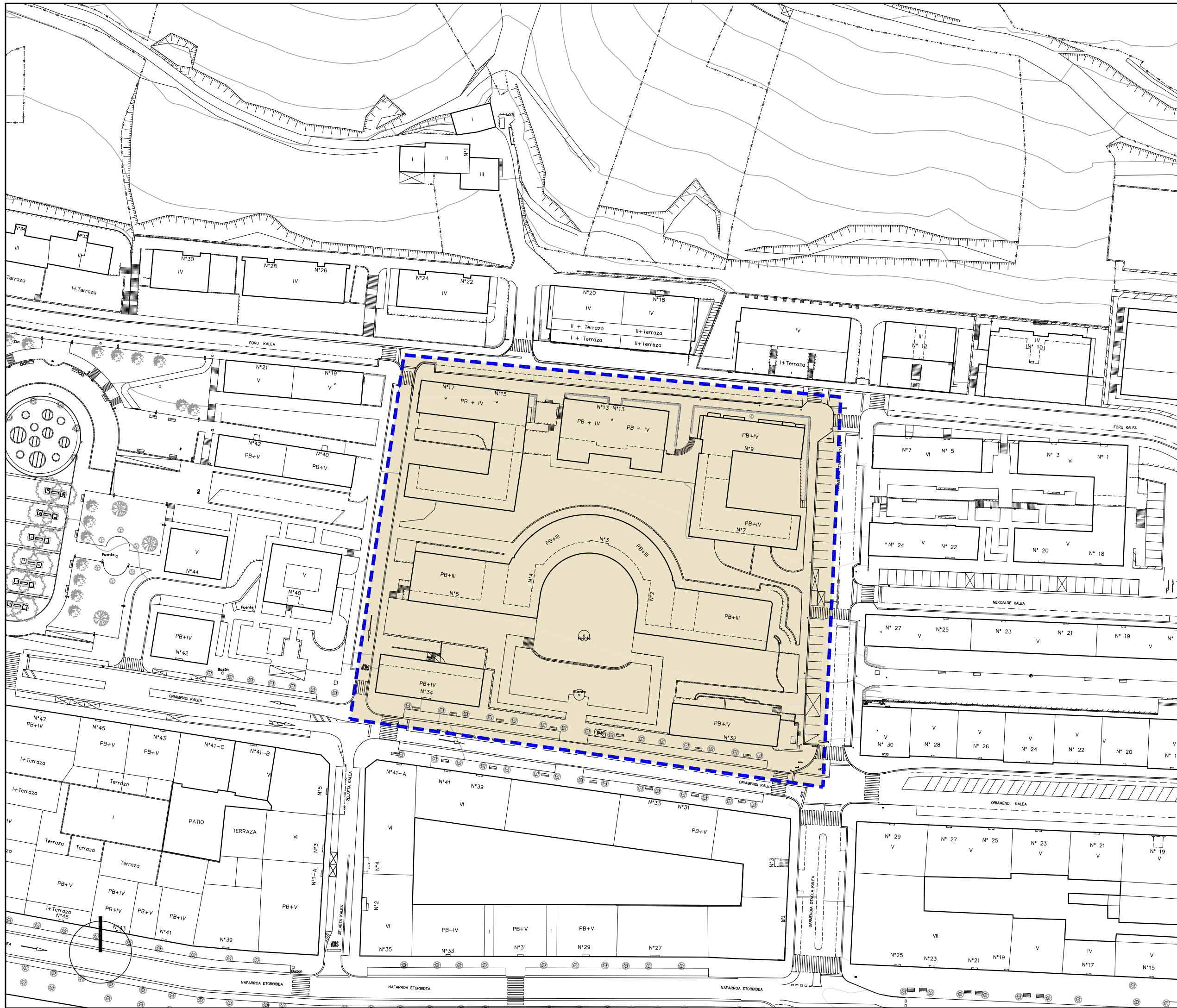
$$\frac{25 \times 1.194}{20.677} = 1,44 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 1.194 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 | | 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 **A40** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Ororrorri Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Ororrorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Ororrorri (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Ororrorri Atxikitua (BSSO)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Ororrorri (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. 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
AZPIGEGITURA ETA ZERBITZUAK
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

A40

ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa

2

Hoja Gráfica

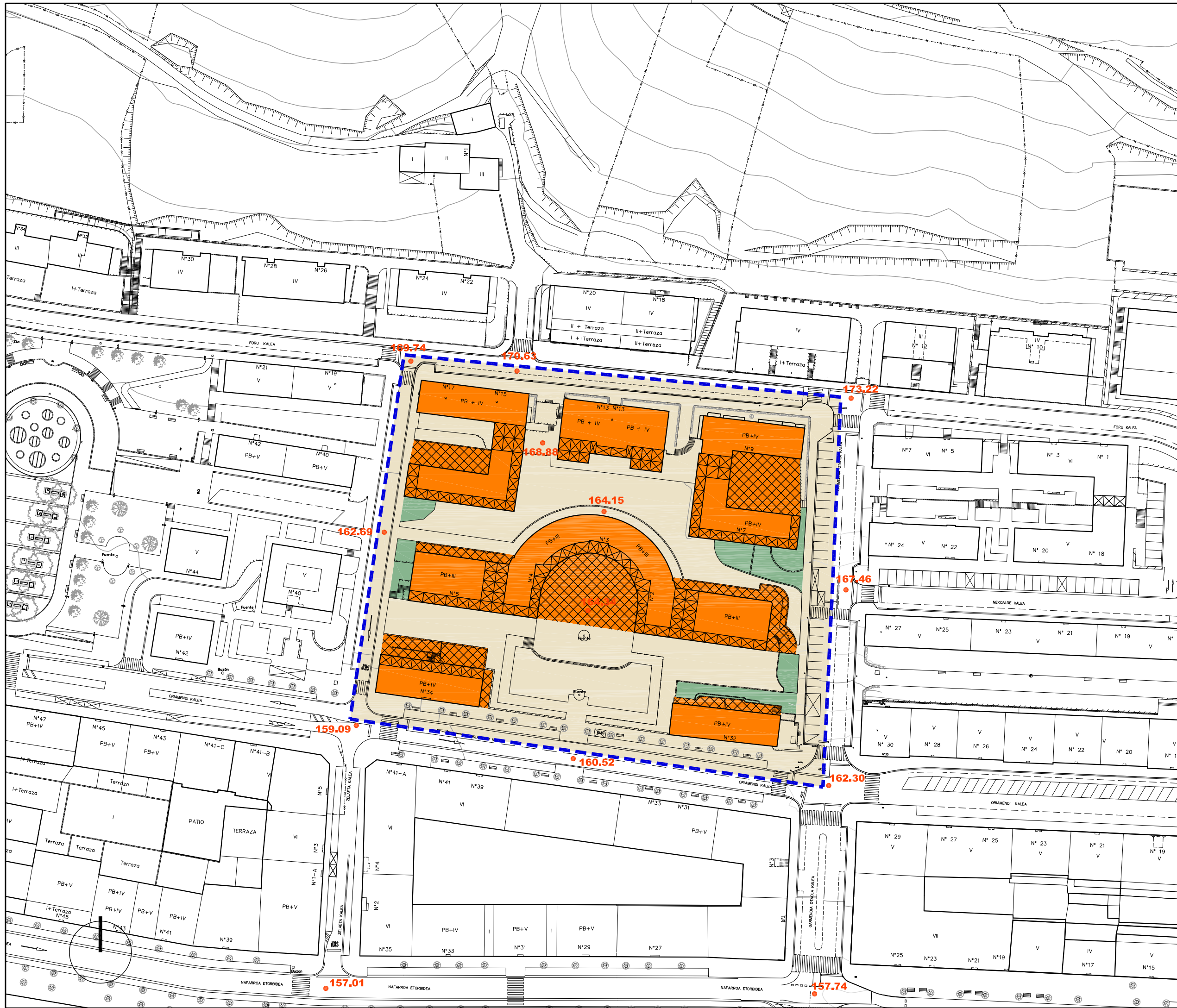
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA

1/1000

ESCALA

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegiak (1B)	Residencial Casco antiguo (R1)
Etxadi Blokeetan Bizitegiak (2B)	Residencial en Bloque en Manzana (R2)
Bloke Linealean Bizitegiak (3B)	Residencial en Bloque Lineal (R3)
Garapen 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 ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A40 ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A41. OSASUN ETXEA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A41. OSASUN ETXEA
Azalera guztira: 2.500 m ²	Superficie total: 2.500 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: Bertan eskualdeko anbulategi berria dagoen eta A13 Area barruan txertatuta dagoen eremu txiki bat da. A41 H.A, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio, baina anbulategia betetzen duen lursailera eta inguruko espaloietara egokitu egin da arearen azalera.	Correspondencia y descripción: Se trata de un pequeño ámbito enclavado en el Área 13 donde se sitúa el nuevo ambulatorio comarcal. El A.U. A41 se corresponde con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, pero su superficie se ha limitado a la parcela que ocupa el ambulatorio y a su acera perimetral.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dagoen eraikinari eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación del edificio existente.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eraikin finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A41 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A41 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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

Ekipamendu kolektiboa (SO)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

2.500 m² Equipamiento colectivo (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

Konsolidatutako anbulategiaren eraikina eta erantsita dituen lursailak, jarduketa isolatu bat osatzen dute.

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

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

Sestra gainekoa: 0 m²(s)

Sestra azpikoa*: 1.484 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

El edificio del ambulatorio y sus terrenos anejos consolidados constituyen una actuación aislada.

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

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*: 1.484 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	1.484	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	1.484	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpian, hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, edozein erabilera osagarrietarako, lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehenetik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Bajo rasante, la edificabilidad urbanística podrá ampliarse en cada actuación aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano, para cualquier uso auxiliar y limitada a la superficie 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 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: 2.500 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: 2.500 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)	1.116	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen partzela	696	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	688	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Guztira	2.500	Total		

Ekipamendu kolektiboen 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
E6 Anbulategia. Eraikina	1.116	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E6 Edificio del ambulatorio
E6 Anbulategiari atxikitako lursaila	696	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E6 Parcela adscrita al ambulatorio
Guztira	1.812	Total		

Ekipamenduak ekipamendu kolektiboen 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 kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonen 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
E6 Anbulategia	1.116	2.268	3.384	1.283	4.667

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 orri grafikoan 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 hoja gráfica 2 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.

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Egungo lurzattia jarduketa isolatuaren izaera hartzen du, lurzoruaren jabeak den subjektu publikoaren berezko jarduketari atxikia.

Kudeaketa baldintzak: Egungo lurzattia 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.

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

La parcela actual tiene la consideración de actuación aislada, sujeta a la de actuación propia del propietario público del suelo.

Condiciones de gestión: La 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.

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:

Ekipamenduko guneeetan daudenak:

Jarduketan ordezteko etxebizitzak:

Proposatutako etxebizitza berriak:

Eremuko etxebizitza kopurua:

2. Arean dauden aparkaleku-plaza kopurua.

Daudenak:

Jarduketan ordezteko aparkalekuak:

Proposatutako aparkaleku berriak:

Bideei atxikitakoak.

Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

$$\frac{51 \times 100}{3.384} = 1,51 \text{pz./100 m}^2.$$

3. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 440 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{440}{2.500} = 17,60\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera barne.

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

0 Existentes en zonas residenciales

0 Existentes en zonas de equipamientos

0 Viviendas a sustituir en actuaciones

0 Viviendas nuevas propuestas

0 Total de viviendas en el Área

2. Número de aparcamientos en el Área.

51 Existentes.

0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones

0 Nuevos aparcamientos propuestos

0 Anejos al viario.

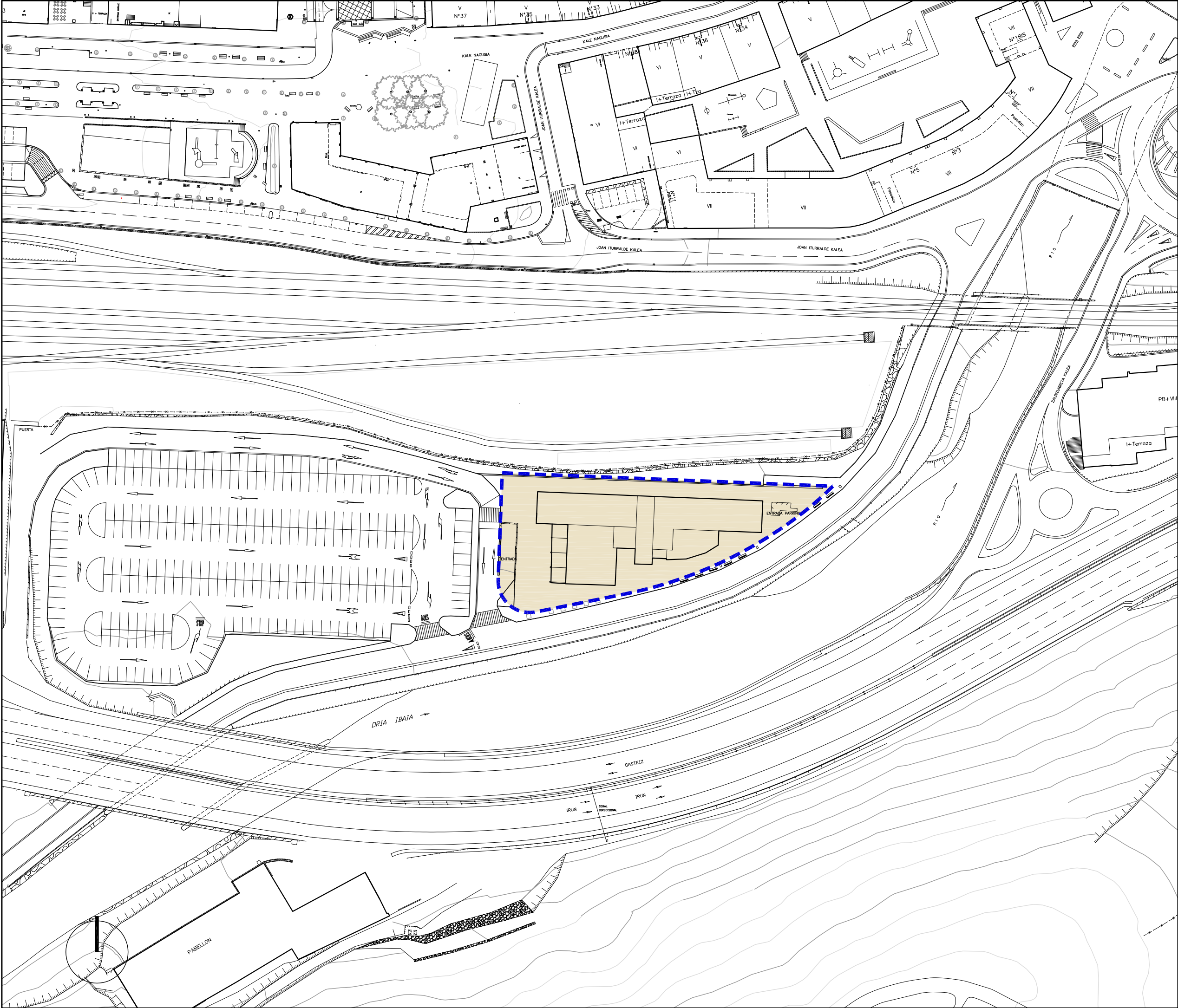
51 Total aparcamientos en parcelas privadas

Estándar de aparcamiento resultante:

3. 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 440 m², resultando un estándar del:

Con respecto a la superficie total del Área, incluyendo 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

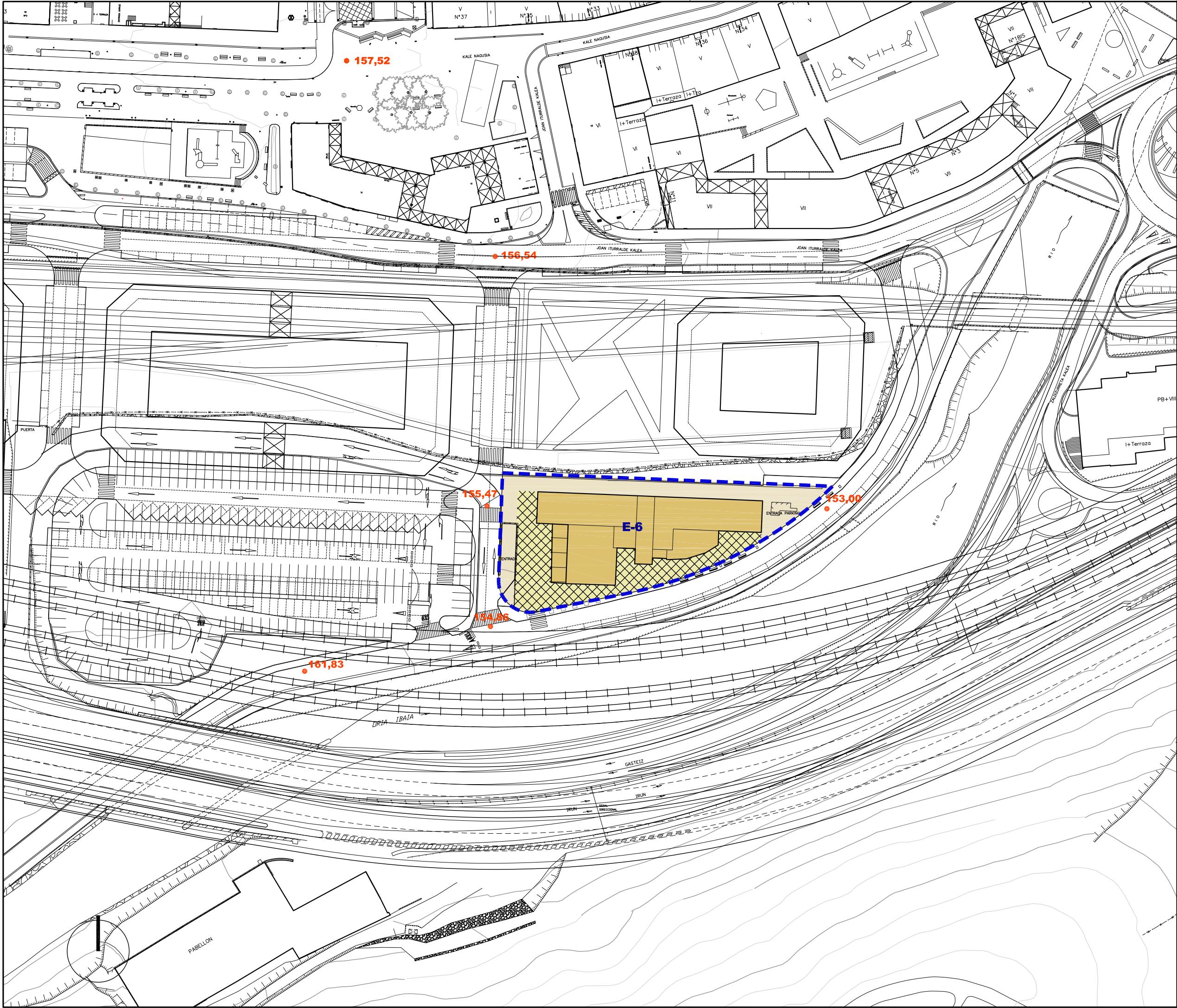
HIRIGINTZA AREA **A41** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Viaria Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloiak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIGITU ETA ZERBITZUAK

ZEHATZU GABEKOA

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

A41

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA

1/1000

ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A42. MARIARATS Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A42.MARIARATS
Azalera guztira: 4.163 m ²	Superficie total: 4.163 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: A42 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Herri-gunearen ekialdean kokatzen den bizitegirako eremu txiki bat da, Ordiziako udalerriarekin muga egiten duela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A42 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un pequeño ámbito residencial situado al Este del núcleo urbano, colindante con el término municipal de Ordizia.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A42 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 A42 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: (3B) Bizitegirako gunea Ibai ibilguak (SO)	2. Calificación global: 4.025 m ² Zona residencial (R3) 138 m ² Cauces fluviales (SG)
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: 3.682 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 3.682 m²(t)

ERABILPENAK -m ² (t)-					
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE
Lehendik gauzatutakoa	2.922	760	0	0	0
Proposatutako jarduerak					
Guztira Hirigintza Area	2.922	760	0	0	0
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 743 m²(s)

Bajo rasante*: 743 m²(t)

ERABILPENAK -m ² (t)-					
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE
Lehendik gauzatutakoa	0	743	0	0	0
Proposatutako jarduerak					
Guztira Hirigintza Area	0	743	0	0	0
	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 babestuen estandarrak betetzea.

2007 urtean amaitu zen etxebizitza babestuen jarduketa da. Gaur egun, 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.

Promoción de vivienda protegida VPS, finalizada en el año 2007. Actualmente, 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: 4.163 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: 4.163 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	1.663	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	138	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	683	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	381	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	482	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	816	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Guztira	4.163	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 3B Resto consolidado R3	589	3.093	3.682	743	4.425
Guztira/ Total	589	3.093	3.682	743	4.425

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.

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

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

5. Condiciones particulares de uso

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

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.

<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 BSEetan	0,36		Anejos y aparcamiento en VPS

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.

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

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.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{38}{0,40} = 94,41 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{2.922}{4.025} = 0,73 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Bloke linealeko tipología (3B)	Tipología Bloque lineal (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m²/etxeb.) / Tamaño (m²/viv.)
Daudenak / Existentes	2.922	38	76,89

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

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

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

38 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 38}{2.922} = 0,33 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 35 aparkaleku daudela kalkulatu da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

$$1,91 \text{ plaza/etxebizitzako.}$$

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libre eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 1.663 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{1.663}{4.163} = 39,95\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 35 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

$$1,91 \text{ plazas/vivienda.}$$

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 1.663 m², resultando un estándar del:

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

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

Hasierako onespenerako agiria.

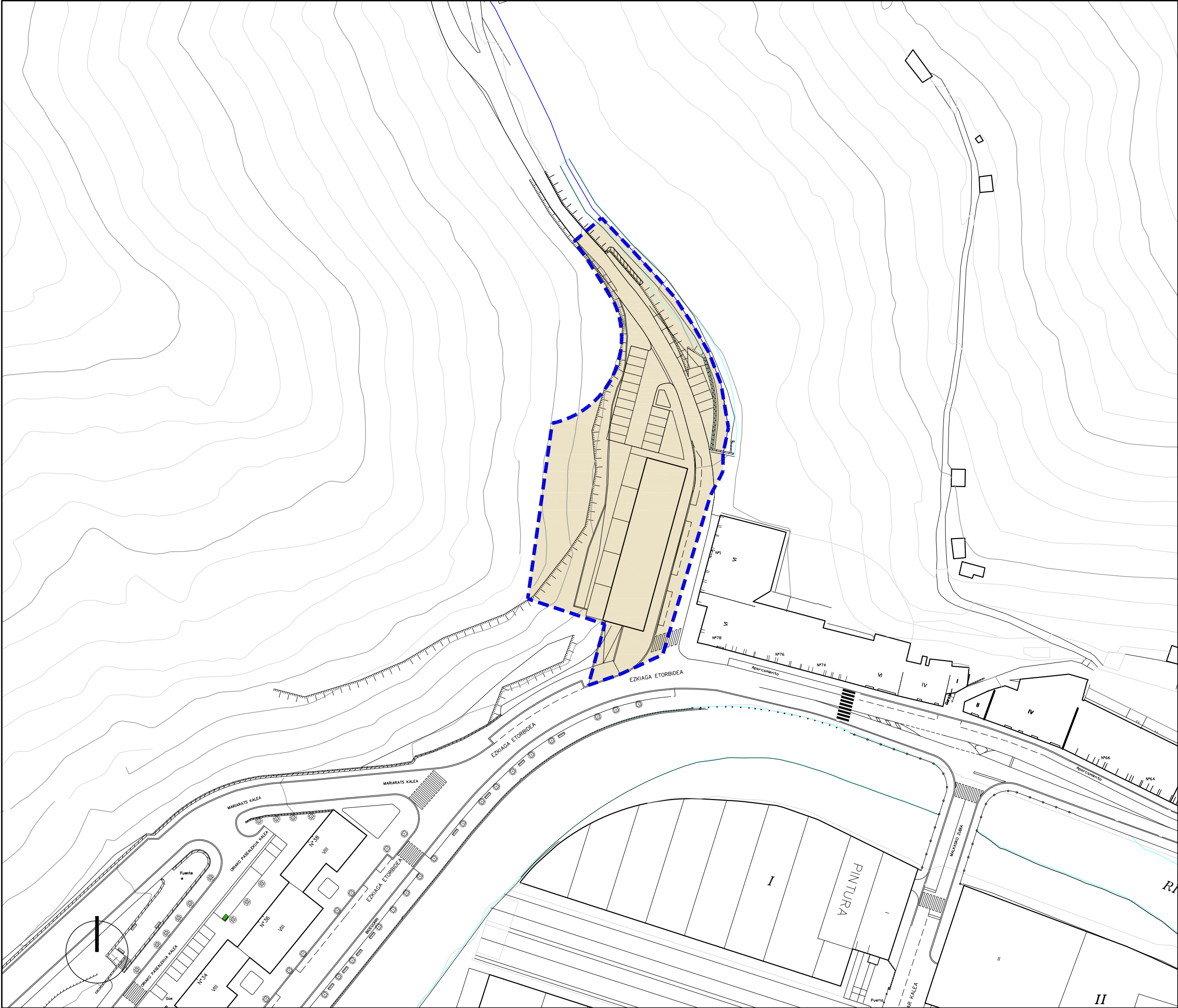
Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR



Beasaingo Udala



- Hirigintza-Arean
ala Sektorean
barne hartutako Azalera
- 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 **A42** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorra Atxikitua (EKSQ)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorra Atxikitua (ELSQ)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilquen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorra Atxikitua (BSSQ)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSQ)

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
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

A42

ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa

2

Hoja Gráfica

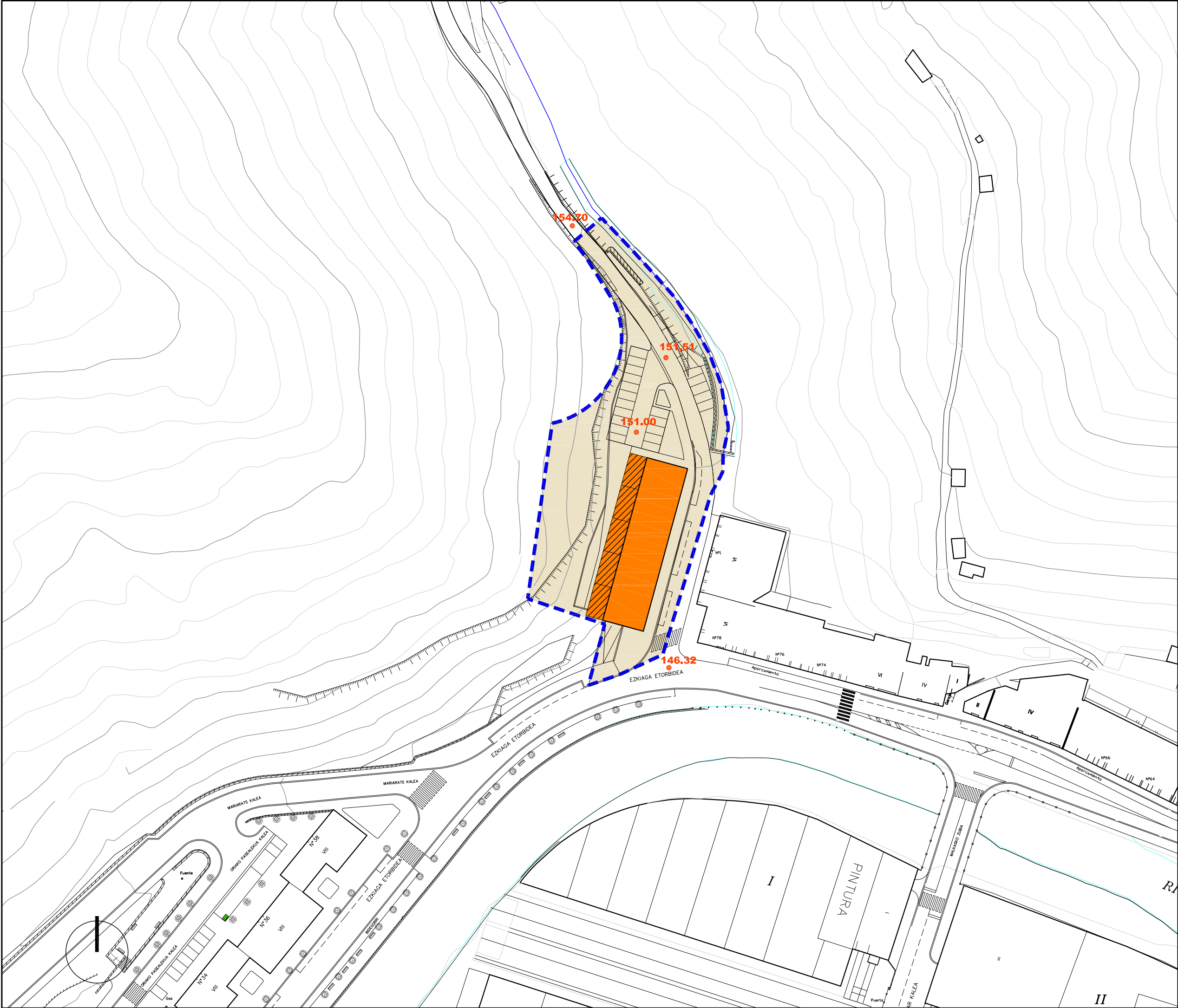
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

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 Kolektiboan Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK —16.60— COTAS

SESTRA NAGUSIAK • 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A42 ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa 3 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A43. GUDUGARRETA I Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A43. GUDUGARRETA I
Azalera guztira: 7.448 m ²	Superficie total: 7.448 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: A43 H.A-k aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuarekiko azaleraren murrizketa oso nabargarria du. Landa izaera duen eremu bat da, Eztanda ibaiaren korridorean dagoen industriarako A23 eremuaren ondoan.	Correspondencia y descripción: El A.U. A43 presenta una notable reducción de superficie con respecto a la que tenía el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito de carácter rural colindante con el área industrial A23 situada en el corredor del Eztanda.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinak finkatzea eta hobetzea. - A23 Gudugarreta I-ko Arearekin mugakidea den tokian antolaketa osatzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak lursail bakar bat eraikitze bideratuak daudenez, A43 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-43) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko. 3. Helburuak: - Jarduketa integratu bat zermugatzeko, dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketa eraikitze eta hirugarren sektoreko erabileretarako. - Egungo bolumetriaren mugarekin, dauden eraikinak birgaitzea, etxebizitzetan horizontalki banatzea erraztuz. - Katalogatutako eraikinak babestea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación y mejora de las edificaciones existentes. - Completar la ordenación del ámbito en la parte colindante con el Área A23 de Gudugarreta II. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la edificación de una única parcela, no se observan en el Área A43 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-43) 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 edificar la actuación propuesta en la documentación gráfica donde se prevé una pequeña actuación para usos terciarios. - Rehabilitación de los edificios existentes dentro de su volumetría actual, facilitando su división horizontal en viviendas. - Protección de los edificios catalogados.

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:

7.448 m² Zona residencial (R4)

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.43.1 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), Xehetasun Artelan bat onartu beharko da.

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

Gainontzeko jarduketetan, egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 4.008 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

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

Deberá aprobarse un Estudio de Detalle en el ámbito de la actuación J.I.43.1 (Hoja gráfica 4).

Para el desarrollo y aprobación de este Estudio 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: 4.008 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	839	353	0	0	1.578	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	1.367	211		1.238	-1.578	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	2.206	564	0	1.238	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 964 m²(s)

Bajo rasante*: 964 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	117	0	0	228	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		538			81	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	655	0	0	0	309	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jarduketan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

		ERABILPENAK –m²(t)-				
Jarduerak/ Actuaciones		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag. JJEE	
J.I.43.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	0	310	1.238	309	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	0	310	1.238	309	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS –m²(t)-				

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

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

		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Z.43.1 Gudugarreta Nº 3	Gauzatutakoa ordezteko.	120	39		180	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	129	51		-180	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	249	90	0	0	Ordenado en actuación
Z.43.2 Gudugarreta Nº 4B	Gauzatutakoa ordezteko.	120	39		180	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	129	51		-180	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	249	90	0	0	Ordenado en actuación
Z.43.3 Gudugarreta Nº 4A	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0		440	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	306	134		-440	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	306	134	0	0	Ordenado en actuación
Z.43.4 Gudugarreta Nº 7	Gauzatutakoa ordezteko.	160	35		689	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	479	210		-689	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	639	245	0	0	Ordenado en actuación
Z.43.5 Gudugarreta Nº 6	Gauzatutakoa ordezteko.	33	122		317	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	324	-7		-317	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	357	115	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
Gauzatutakoa ordezteko		433	235	0	1.806	Materializada a sustituir
Proposatutako berria		1.367	749	1.238	-1.497	Nueva propuesta
Antolatutako guztira		1.800	984	1.238	309	Total ordenado
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

J.I.43.1eko jarduketaren Urbanizazio-proiektuak Gudugarreta auzotara dihoan bidearen urbanizazioa aurreikusiko du.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak, zuzkidurako edo bizitegirako ez diren integratuak, aurreikusten 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.

El proyecto de urbanización de la actuación J.I.43.1 contemplará la urbanización del vial de acceso al barrio de Gudugarreta.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de actuaciones aisladas, de dotación o integradas de uso diferente al residencial, exentas de cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

- J.I.43.1 (Hirugarren sektoreko)
- Z.43.1. (Gudugarreta Auzoa, 3)
- Z.43.2. (Gudugarreta Auzoa, 4B)
- Z.43.3. (Gudugarreta Auzoa, 4A)
- Z.43.4. (Gudugarreta Auzoa, 7)
- Z.43.5. (Gudugarreta Auzoa, 6)

Azalera: 6.215 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 1.233 m²

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

- J.I.43.1 (Uso terciario)
- Z.43.1. (Gudugarreta Auzoa, 3)
- Z.43.2. (Gudugarreta Auzoa, 4B)
- Z.43.3. (Gudugarreta Auzoa, 4A)
- Z.43.4. (Gudugarreta Auzoa, 7)
- Z.43.5. (Gudugarreta Auzoa, 6)

Superficie: 6.215 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 1.233 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
Bide-Sarea (TS)	1.520	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	1.347	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	618	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	3.963	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	7.448	Total		

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
3JE/ AE3. J.I.43.1	619	619	1.238	619	1.857
Z.43.1	189	150	339		339
Z.43.2	173	166	339		339
Z.43.3	198	242	440		440
Z.43.4	383	273	656	228	884
Z.43.5	170	302	472		472
Kontsolidatutako guztira 4B. Resto consolidado R4.	234	290	524	117	641
Guztira/ Total	1.966	2.042	4.008	964	4.972

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeak parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako 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.

J.I.43.1 jarduketaren eraikinaren eraikuntzaren eitea garatzeko parametroak, izapidetu beharko den garapen-plangintzak arautu egin beharko ditu: Xehetasun Azterlana.

Sestak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila:

- J.I.43.1: PS+PB+I.
- Z.43.1tik Z.43.5ra: Egungoa.

Hegal horizontalerainoko altuera:

- J.I.43.1: 8 metro.
- Z.43.1tik Z.43.5ra: Egungo garaiera.

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:

Hirugarren sektoreko erabilpena, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

Birgaitzeko jarduketan proposatutako erabilpenen adaketei kalte egin gabe, lehendik dauden eraikinen erabilerei eutsiko zaie, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hauek:

Z.43.1. (Gudugarreta Auzoa, 3)	632
Z.43.2. (Gudugarreta Auzoa, 4B)	173
Z.43.3. (Gudugarreta Auzoa, 4A)	561
Z.43.4. (Gudugarreta Auzoa, 7)	1.684
Z.43.5. (Gudugarreta Auzoa, 6)	1.070

Actuaciones propuestas:

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

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación del edificio de la actuación J.I.43.1, serán desarrollados en el planeamiento de desarrollo a tramitar: Estudio de Detalle.

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfil máximo:

- J.I.43.1: PS+PB+I.
- Z.43.1 a Z.43.5: Perfil actual.

Altura al alero horizontal:

- J.I.43.1: 8 metros.
- Z.43.1 a Z.43.5: altura actual.

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 parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Resto del Área:

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

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.

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

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

Z.43.1 eta Z.43.4 jarduketetan, sustatzaileei dagokie ezarritako lerrokatutatik kanpo dauden lurrak kargarik gabe lagatzea, ibilgailu eta oinezkoentzako tokiko bidea zabaltzeko.

J.I.43.1 jarduketa:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 1.476 m²

- | | |
|--|----------------------|
| - Bidesarearen Tokiko Sistema | 265 m ² |
| - Aparkaleku pribatuak: | 175 m ² |
| - Bideak eta lurzoru ez eraikigarria: | 1.036 m ² |
| - Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik. | |
| - Ekimena: | Pribatua. |

Partzelatzeko araubidea: Lurzati bakarria ez zatigarria.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu behar dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-43 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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

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

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

En las actuaciones Z.43.1 y Z.43.4, corresponderá a los promotores la cesión, libre de cargas, de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas para la ampliación del viario local para tráfico mixto.

La actuación J.I.43.1:

2.095-m²(s)-

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Superficie a urbanizar: 1.476 m²

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Sistema Local de red viaria | 265 m ² |
| - Aparcamientos privados: | 175 m ² |
| - Viales y suelo no edificable: | 1.036 m ² |
| - Plazo de ejecución: | 4 años a partir de la aprobación del PGOU |
| - Iniciativa: | Privada. |

Regimen de parcelación: Parcela única indivisible

Resto del Área:

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-43.

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

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Jarduketan ordeztuko 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 gauzatutakoak ordeztuko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total	
Z.43.1 Gudugarreta 3	1	1	2	
Z.43.2 Gudugarreta 4B	1	1	2	
Z.43.3 Gudugarreta 4A	0	2	2	
Z.43.4 Gudugarreta 7	1	4	5	
Z.43.5 Gudugarreta 6	1	2	3	
Guztira jarduketak	4	10	14	
Total actuaciones				

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{17}{0,54} = 31,76 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{2.206}{5.353} = 0,41 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)	
Daudenak / Existentes	839	7	119,86	
Ordeztuko / A substituir	433	4	108,25	
Berriak / Nuevas	1.367	10	128,57	
Guztira / Total	2.206	17		

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

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

5. JJ.EE-rako eraikinek bete dutena.

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

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

5. Ocupación de la edificación para AA.EE..

$$\frac{619 \times 100}{2.095 - (175 + 265)} = 37,40\%$$

6. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.

6. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.

$$\frac{1.238}{2.095 - (175 + 265)} = 0,75 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

7. Arean dauden aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:

Jarduketan ordezteko aparkalekuak:

Proposatutako aparkaleku berriak
(bizitegirako):

Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-
plaza guztira (bizitegiko guneeak):

Jarduera ekonomikoetarako gunetan

proposatutakoak publiko erabilerarako:

JJ.EE.-ko guneeetan proposatutako berriak:

Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-
plaza guztira (JJ.EEko guneeak):

Ondoriozko aparkaleku-estandarra

Bizitegirako guneeetan:

7. Número de aparcamientos en el Área.

3 Existentes en zonas residenciales.

2 Aparcamientos a sustituir en actuaciones.

25 Nuevos aparcamientos propuestos
(residencial).

28 Total aparcamientos en parcelas privadas
(zonas residenciales).

Propuestos en zonas de actividades
económicas para uso público:

12 Nuevos propuestos en zonas de AA.EE:

29 Total aparcamientos en parcelas privadas
(zona de AA.EE.)

Estándar de aparcamiento resultante en
zonas residenciales:

$$\frac{25 \times 28}{2.206} = 0,32 \text{ pz./25 m}^2.$$

Ondoriozko aparkaleku-estandarra
JJ.EE. gunetan:

Estándar de aparcamiento resultante en
zonas de AA.EE.:

$$\frac{26 \times 100}{1.238} = 2,13 \text{ pz./100 m}^2.$$

8. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Arean guztira 28 aparkaleku pribatu antolatzen
dira bizitegirako guneeetan; beraz, etxebizitza
bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,64 plaza/etxebizitzako.

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

8. Número de aparcamientos por vivienda.

Se ordena en el Área un total de 28 plazas de
aparcamiento privado en zonas residenciales,
por lo que el ratio de plazas de aparcamiento
por vivienda se sitúa en:

1,64 plazas/vivienda.

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

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

“Agerre Goena” Baserria (Gudugarreta Auzoa,
7), intereseke elementu bezela kontsideratua
dago hortaz, katalogatuak dauden
eraikinentzako araubidea bete egin beharko du.

9. Protección de los edificios catalogados.

El edificio del caserío “Agerre Goena”
(Gudugarreta Auzoa, 7), está considerado como
elemento de interés, quedando sujeto al
Régimen previsto para los edificios catalogados.



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

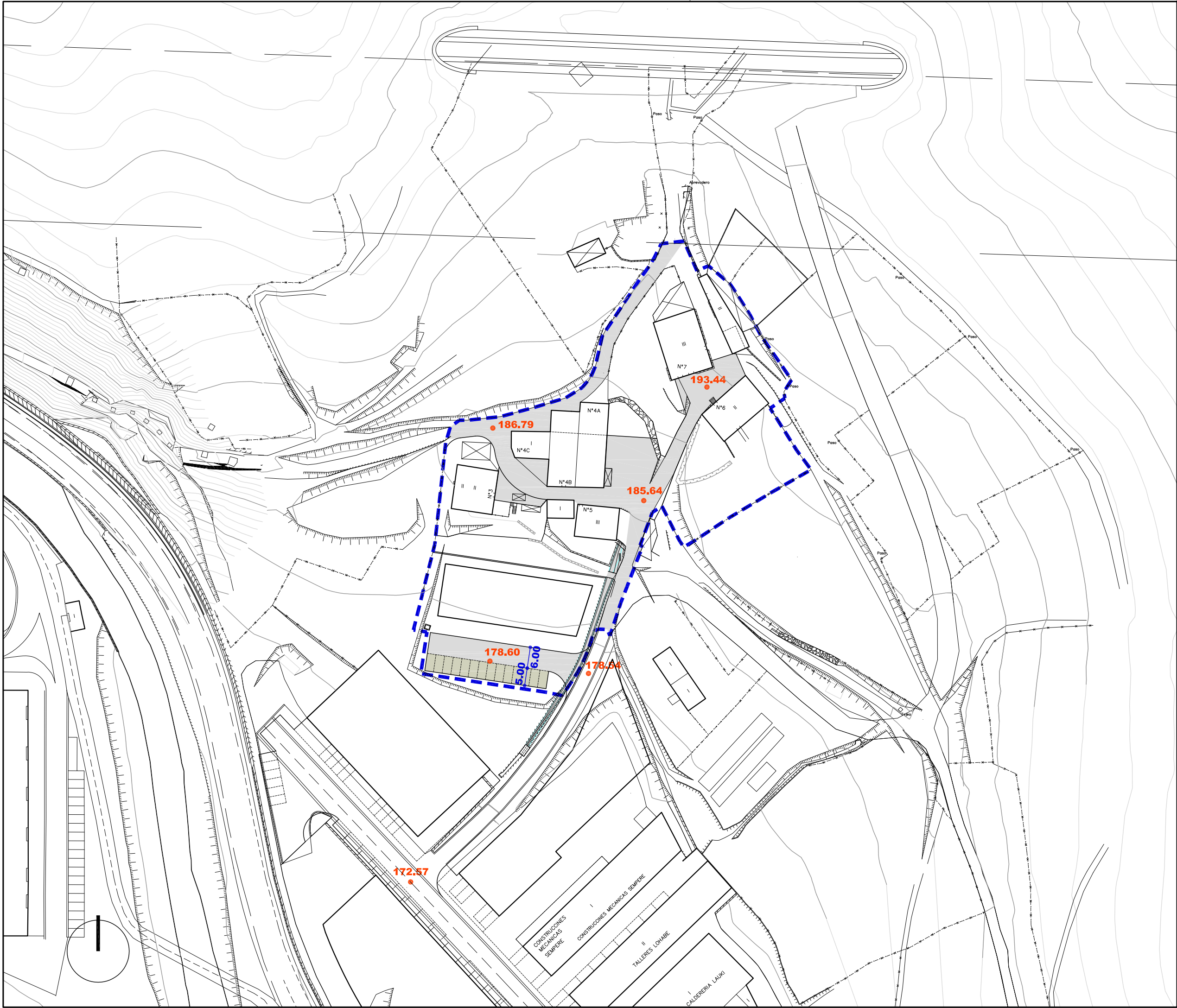
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A43** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red 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 **A43** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa

2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA

1/1000

ESCALA

SABAI



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

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



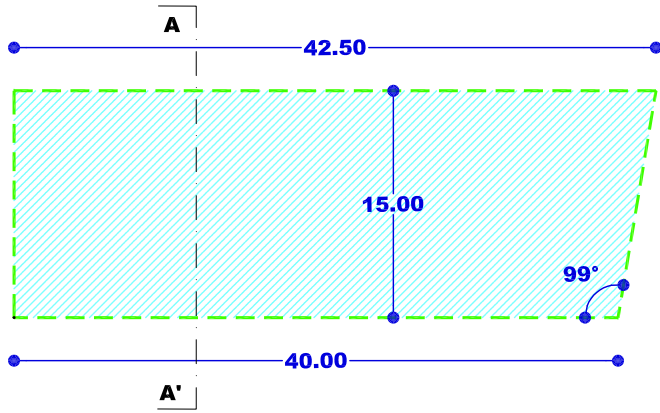
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A43** ÁREA URBANÍSTICA

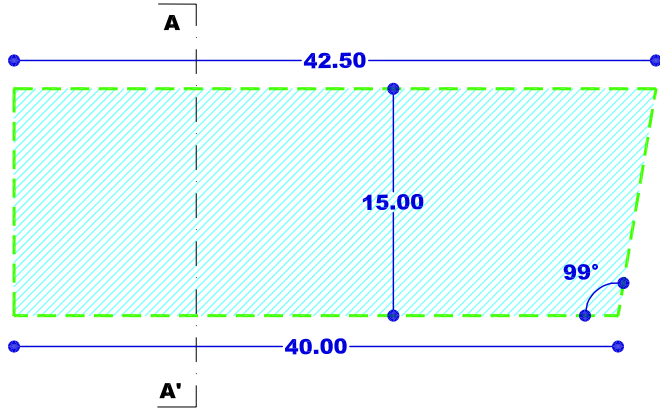
Orril Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

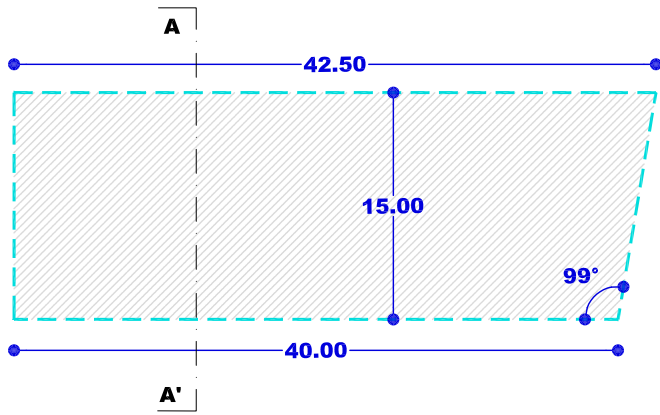
ESKALA 1/1000 ESCALA SABAI



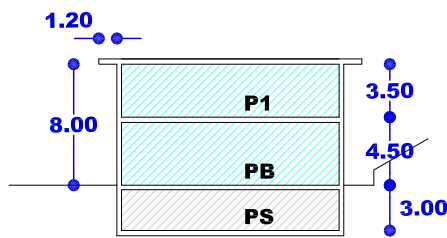
TEILATU AZPIKO ATIKOA
ATICO BAJO CUBIERTA
(J.I.43.1)



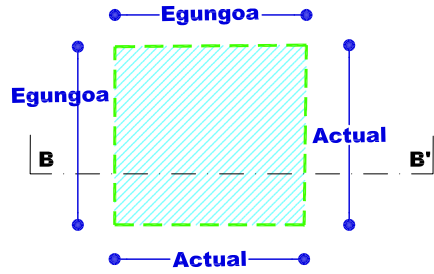
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA TIPO (1,2,3)
(J.I.43.1)



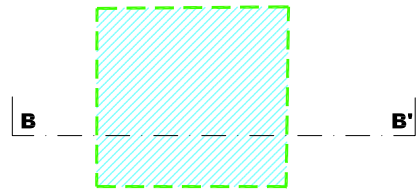
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.43.1)



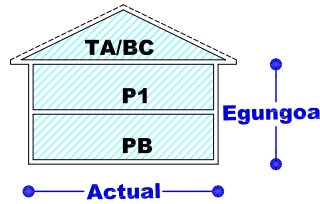
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.43.1)



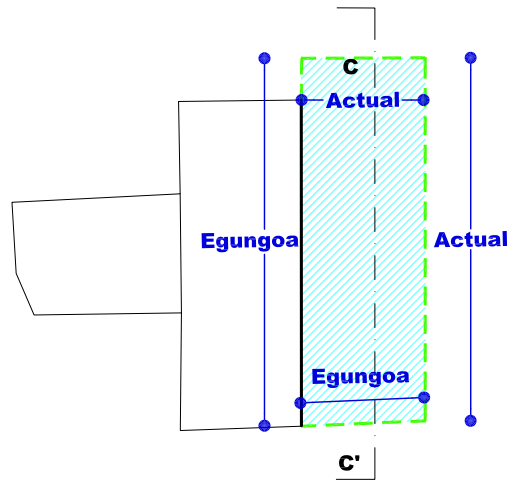
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.1)



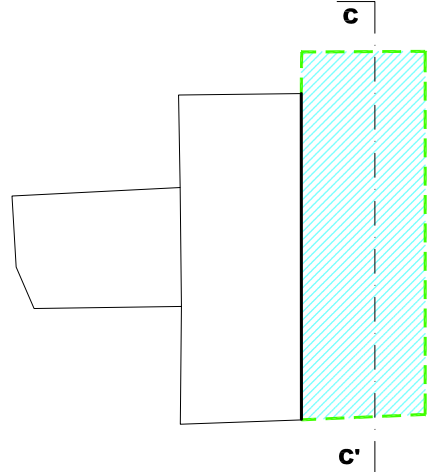
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.1)



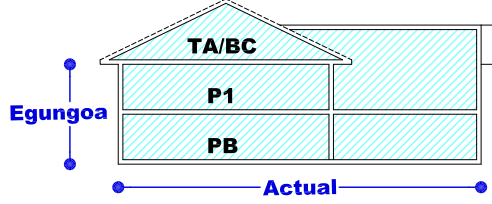
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCIÓN TIPO BB'
(Z.43.1)



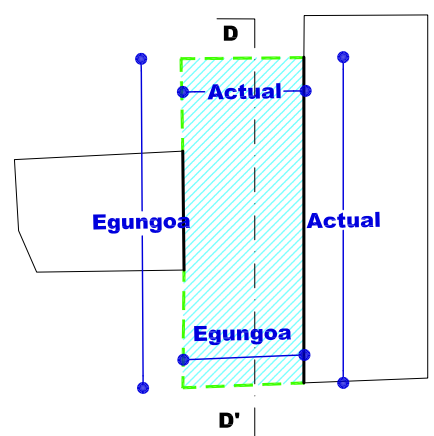
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.3)



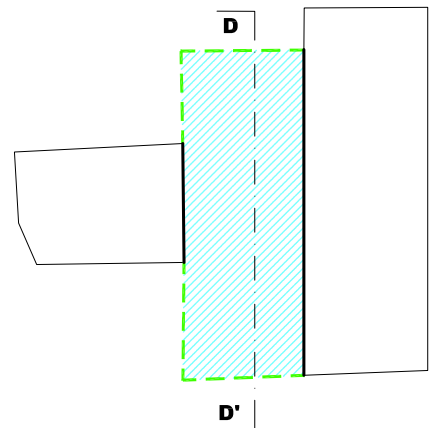
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.3)



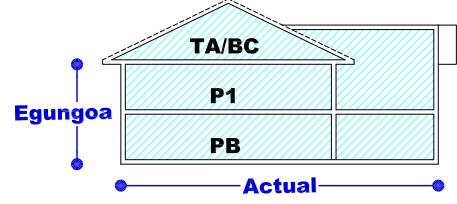
SEKZIO OROKORRA CC'
SECCIÓN TIPO CC'
(Z.43.3)



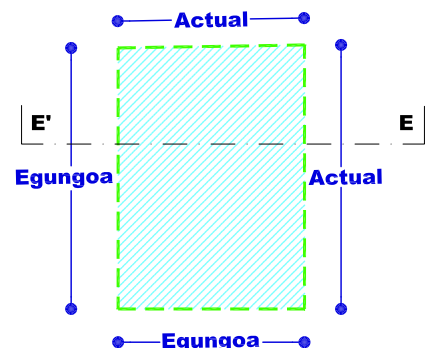
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.2)



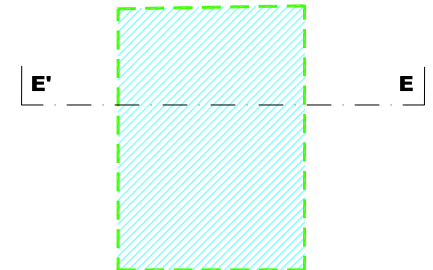
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.2)



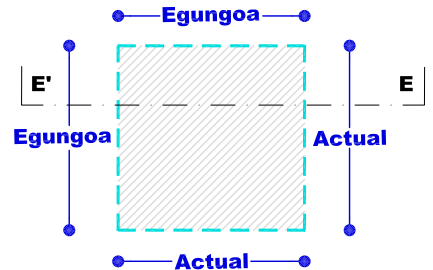
SEKZIO OROKORRA DD'
SECCIÓN TIPO DD'
(Z.43.2)



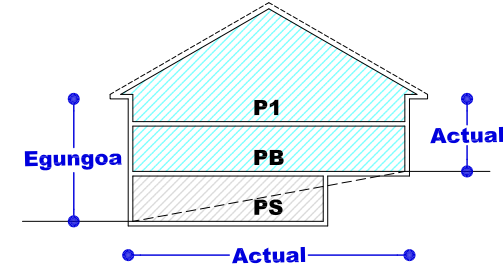
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.4)



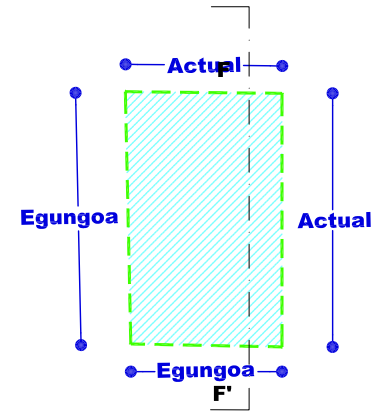
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.4)



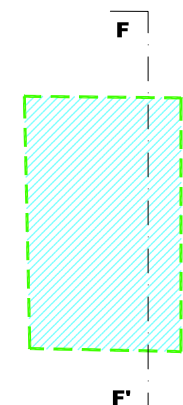
SOTOA
SOTANO
(Z.43.4)



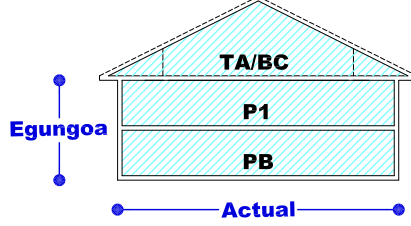
SEKZIO OROKORRA EE'
SECCIÓN TIPO EE'
(Z.43.4)



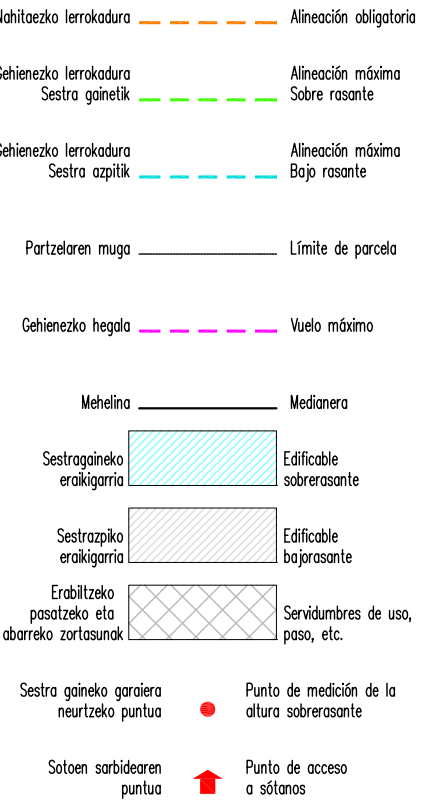
SOLAIRU OROKORRA
PLANTA TIPO
(Z.43.5)



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.43.5)



SEKZIO OROKORRA FF'
SECCIÓN TIPO FF'
(Z.43.5)





EREMUAREN IZENA: A44. ARRIARAN Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A44. ARRIARAN
Azalera guztira: 16.015 m ²	Superficie total: 16.015 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A44 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Arriaran errekatxoaren bi ertzetan kokatzen den landa-eremu bat da, San Pedro eliza inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A44 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un ámbito de carácter rural situado a ambos lados de la regata de Arriaran, desarrollado en torno a la Iglesia de San Pedro.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - 2010/01/29an behin betiko onartutako, Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta eta Aratz-Matxinbenta Hiria Antolatze Plan Bereziaren antolamenduari eustea (GAO 2010/02/08), A45 Arearen ezarritako jarduketa integratuaren eremuari dagokionez. - Lehendik dauden eraikinak finkatzea eta hobetzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Mantener la ordenación establecida en el Especial de ordenación Urbana de los Barrios de Gudugarreta, Arriaran, Garin, Astigarreta y Aratz-Matxinbenta aprobada definitivamente el 29/01/2010 (BOG 08/02/2010) en lo que respecta al ámbito de la actuación integrada establecida en el Área A44. - Consolidación y mejora de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: EAEko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Plan LAP betez, 10/12 m-ko atzerapen minimoa errespetatuko dute eraikinek (ubidearekin / ubiderik gabe) eta 2 m-koa urbanizazioak Arriaran ibaien ibilguarekiko. Arreta berezia jarriko zaio eraikuntza- eta urbanizazio-proposamen berriak paisaian integratzeari, bai eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkorrena izateari ere. Eraikin berrien paisaia-integratioari buruzko azterlan bat idatziko da.	2. Criterios medioambientales a considerar: En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. se respetará un retiro mínimo de 10/12 m para la edificación (con encauzamiento / sin encauzamiento) y 2 m para la urbanización con respecto al cauce del río Arriaran. Se prestará especial atención a la integración paisajística de las nuevas propuestas edificatorias y de urbanización, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos en los nuevos diseños. Se redactará un estudio de integración paisajística de las nuevas edificaciones.
3. Helburuak: - Auzoko bizitegi landatar egungo itxurari eustea. - Espazio libre publiko berriak sortu edo lehendik daudenak birgaitzea eta hobetzea. - Aparkalekuak eta ekipamenduak ezartzea eta esparru horietarako azpiegiturak hobetuz. - Auzoa handitzeko aukera ematea bitzita anitzeko bloke txikiko tipologiekin. - Dokumentazio grafikoan proposatutako jarduketak berriro eraikitzea, antolatutako lerroakaduraraino eta profiletaraino. - Egungo bolumetriaren mugarekin, dauden eraikinak birgaitzea, etxebizitzetan horizontalki banatzea erraztuz. - Eliza eta frontoi ondoko eremuak aisiarako eremu gisa egokitzea.	3. Objetivos: - Mantener el aspecto actual de barrio residencial rural. - Creación de nuevos espacios libres públicos o la rehabilitación y mejora de los existentes. - Dotación de aparcamientos, equipamientos y mejora de las infraestructuras. - Posibilitar la ampliación del barrio con tipologías de viviendas en pequeños bloques colectivos plurifamiliares. - Reedificación de las actuaciones propuestas en la documentación gráfica hasta alcanzar las alineaciones y perfiles ordenados. - Rehabilitación de los edificios existentes dentro de su volumetría actual, facilitando su división horizontal en viviendas. - Acondicionar las zonas junto a la iglesia y el frontón a modo de zona de esparcimiento.



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

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

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

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

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

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

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

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 7.442 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones aisladas 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.

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

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 7.442 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.243 m²(s)

Bajo rasante*: 1.243 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

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

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

Hirigintza-erakigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJE	
J.I.44.1 P 44.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	1.080	755	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	1.080	755	0	0	Ordenado en actuación
J.I.44.1 P 44.2	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	1.080	755	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	1.080	755	0	0	Ordenado en actuación
Z.44.1 Arriaran 12-15	Gauzatutakoa ordezteko.	189	0	0	614	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	386	288	0	-614	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	575	288	0	0	Ordenado en actuación
Z.44.2 Arriaran 20	Gauzatutakoa ordezteko.	191	193	0	98	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	92	6	0	-98	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	283	199	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

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

Hirigintza-erakigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

Sestra azpian, hirigintza-erakigarritasuna 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 azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

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

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

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

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

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

Aurreko plangintza orokorrean esleitutako bizitegi-eraikigarritasuna handitzen ez den jarduketa integratua da, edota zuzkidurako jarduketak, biak etxebizitza babestuen estandarrak betetzetik salbuetsita daude.

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

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de una actuación integrada donde no se aumenta la edificabilidad residencial atribuida en el anterior planeamiento general, o de actuaciones de dotación, ambas exentas del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

J.I.44.1. (Arriaran)

Z.44.1. (Arriaran, 12-15)

Z.44.2. (Arriaran, 20)

Azalera: 6.262 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa.

Azalera: 9.753 m²

2. Kalifikazio xehetua.

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:

J.I.44.1. (Arriaran)

Z.44.1. (Arriaran, 12-15)

Z.44.2. (Arriaran, 20)

Superficie: 6.262 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto.

Superficie: 9.753 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en 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)	815	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	820	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	424	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	2.010	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	491	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	137	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	1.643	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	552	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	1.605	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	1.749	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	689	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	5.080	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	16.015	Total		

J.I.44.1 jarduketarako, Zonaketa Xehetua, 2010/01/29an onartutako Hiria Antolatzeko Plan Berezian (HAPB) agidutakoa zehazten du. Agirien artean kontraesanak izanez gero, HAPBan agidutakoa, lehentasuna izango du.

La zonificación pormenorizada viene a precisar la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) aprobada el 29/01/2010 para la actuación J.I.44.1. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PEOU.

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 Arriarango Frontoia.	588	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Frontón de Arriaran.
E3 San Pedroren Eliza.	815	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de San Pedro.
E3 Elizari atxikitako lursaila	44	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Parcela adscrita a la Iglesia
E5 Kultur-Elkartea	232	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E5 Sociedad Cultural
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	185	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Infraestructuras y Servicios
E10 Hilerria	195	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E10 Cementerio
Guztira	2.059	Total		

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E1 Arriarango Frontoia.	588	0	588	0	588
E3 San Pedroren Eliza.	815	0	815	0	815
E5 Kultur-Elkartea (P-44.3)	232	0	232	0	232
E5 Kultur-Elkartea (Erretore Etxea)	211	0	211	0	211
E7 Azpiegiturak eta zerbitzuak	185	0	185	185	370

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

Actuaciones propuestas:

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

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Gehieneko profila:

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

Hegal horizontalerainoko altuera:

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

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

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak:

J.I.44.1 jarduketa integratua:

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

Z.44.1 jarduketa:

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

Z.44.2 jarduketa:

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

Eremuaren gainontzekoa:

Birgaitzeko jarduketan proposatutako erabilpenen adaketei kalte egin gabe, lehendik dauden eraikinen erabilerei eutsiko zaie, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

Erabilera

Haztapen koefizienteak

Coeficiente de ponderación

Uso

Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B
Aparcaleku eta eranskinak SLEetan
Lurzati pribatua

1,00
0,18
0,10

Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Anejos y aparcamiento en VPL
Parcela privada

Perfil maximo:

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

Altura al alero horizontal:

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

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

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

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso:

Actuación integrada J.I.44.1:

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

Actuación Z.44.1:

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

Actuación Z.44.2:

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

Resto del Área:

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

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.

Honako jarduketa hauek:

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

Z.44.2. (Arriaran Auzoa, 20)

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

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

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

J.I.44.1 (Arriaran) jarduketa:

Azalera / Superficie:

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

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

Urbanizatu beharreko azalera: 2.541 m²

- | | |
|--|----------------------|
| - Espazio librean Tokiko Sistema: | 1.113 m ² |
| - Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: | 1.428 m ² |

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

Partzelatzeko araubidea: Plan Berezia (HAPB) zehaztutako P-44.1 eta P-44.2 lurzatiak ezartzen dira, jabetza pribatuari esleitzeko zatiola pribatuarentzat onurak eta zama banatzeko idatziko den tresnan:

P-44.1.:	1.143 m ²
P-44.2.:	940 m ²

Lurzati biak hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen dira.

Eremuaren gainontzekoa:

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

971

463

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

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

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

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

La actuación J.I.44.1 (Arriaran):

4.828 -m²(s)-

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

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

Superficie a urbanizar: 2.541 m²

- | | |
|--|----------------------|
| - Sistema Local de espacios libres: | 1.113 m ² |
| - Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: | 1.428 m ² |

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

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

P-44.1.:	1.143 m ²
P-44.2.:	940 m ²

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

Resto del Área:

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-44 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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

Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-44.

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

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

IV BESTELAKOAK. IV OTRAS CUESTIONES.

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:

Jarduketan ordeztzeko etxebizitzak:

Proposatutako etxebizitza berriak:

Eremuko etxebizitza kopurua:

1. Número de viviendas.

26 Existentes en zonas residenciales

5 Viviendas a sustituir en actuaciones

30 Viviendas nuevas propuestas

56 Total de viviendas en el Área

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

Guztira jarduketak

5

30

35

Total actuaciones

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

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

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

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

4. Etxebizitzaren batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Bloke linealeko tipología (3B)	Tipología Bloque lineal (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m²/etxeb.) / Tamaño (m²/viv.)
Daudenak / Existentes	1.755	19	92,37
Ordezteko / A substituir			
Berriak / Nuevas	2.160	24	90,00
Guztira / Total	3.915	43	

	Garapen Txikiko tipología (4B)	Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m²/etxeb.) / Tamaño (m²/viv.)
Daudenak / Existentes	1.259	7	179,86
Ordezteko / A substituir	1.012	5	202,40
Berriak / Nuevas	478	6	135,45
Guztira / Total	1.737	13	

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

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

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

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako 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.

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

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

2,11 plaza/etxebizitzako.

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

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

2,11 plazas/vivienda.

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

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

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

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

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 2.399 m², resultando un estándar del:

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

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

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

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

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 1.005 m² de superficie destinada a dotaciones públicas locales, en parcela o espacios edificados.

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

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

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

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

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

9. Protección de los edificios catalogados.

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

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

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



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELS0)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorri (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSS0)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (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 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

A44

ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa

2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

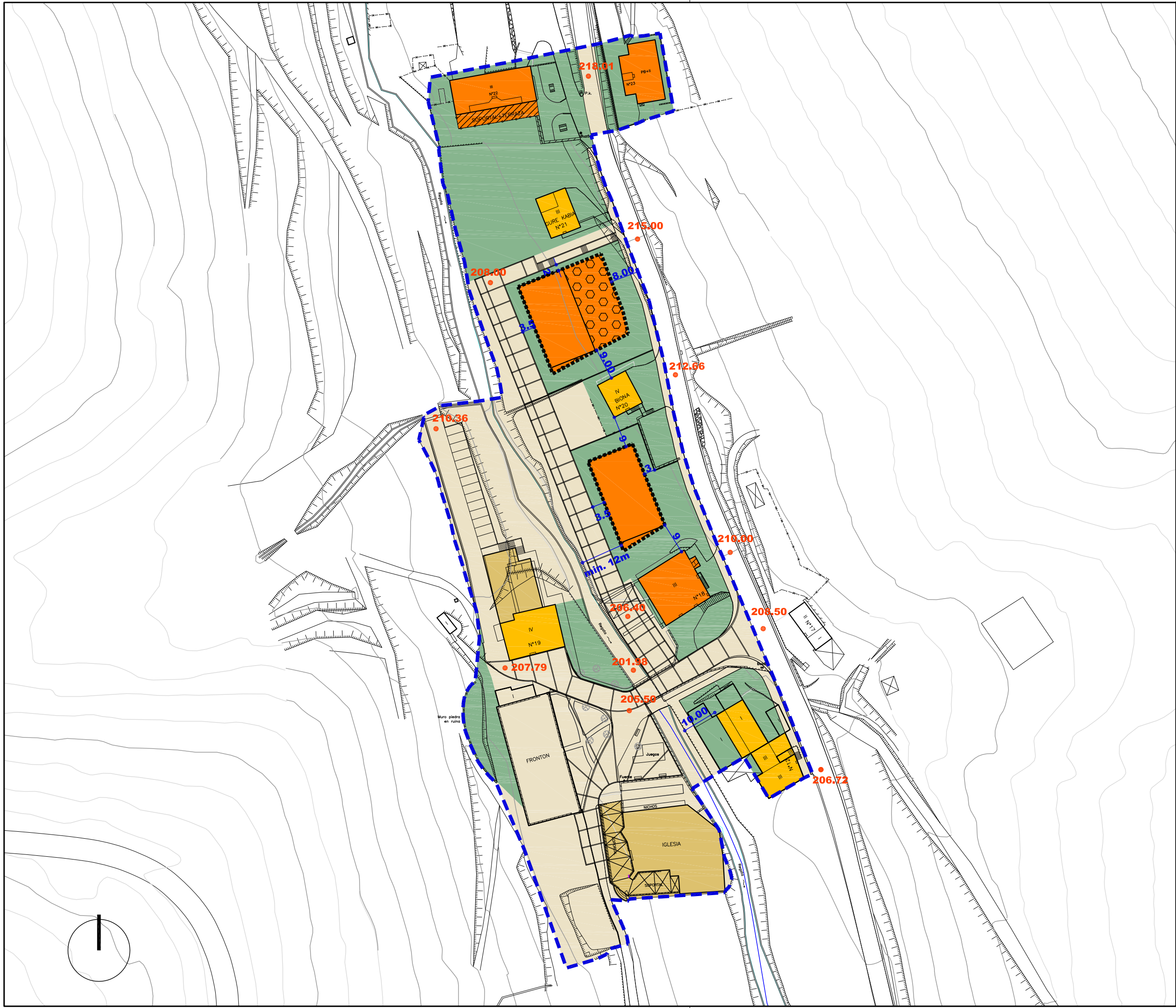
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

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 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

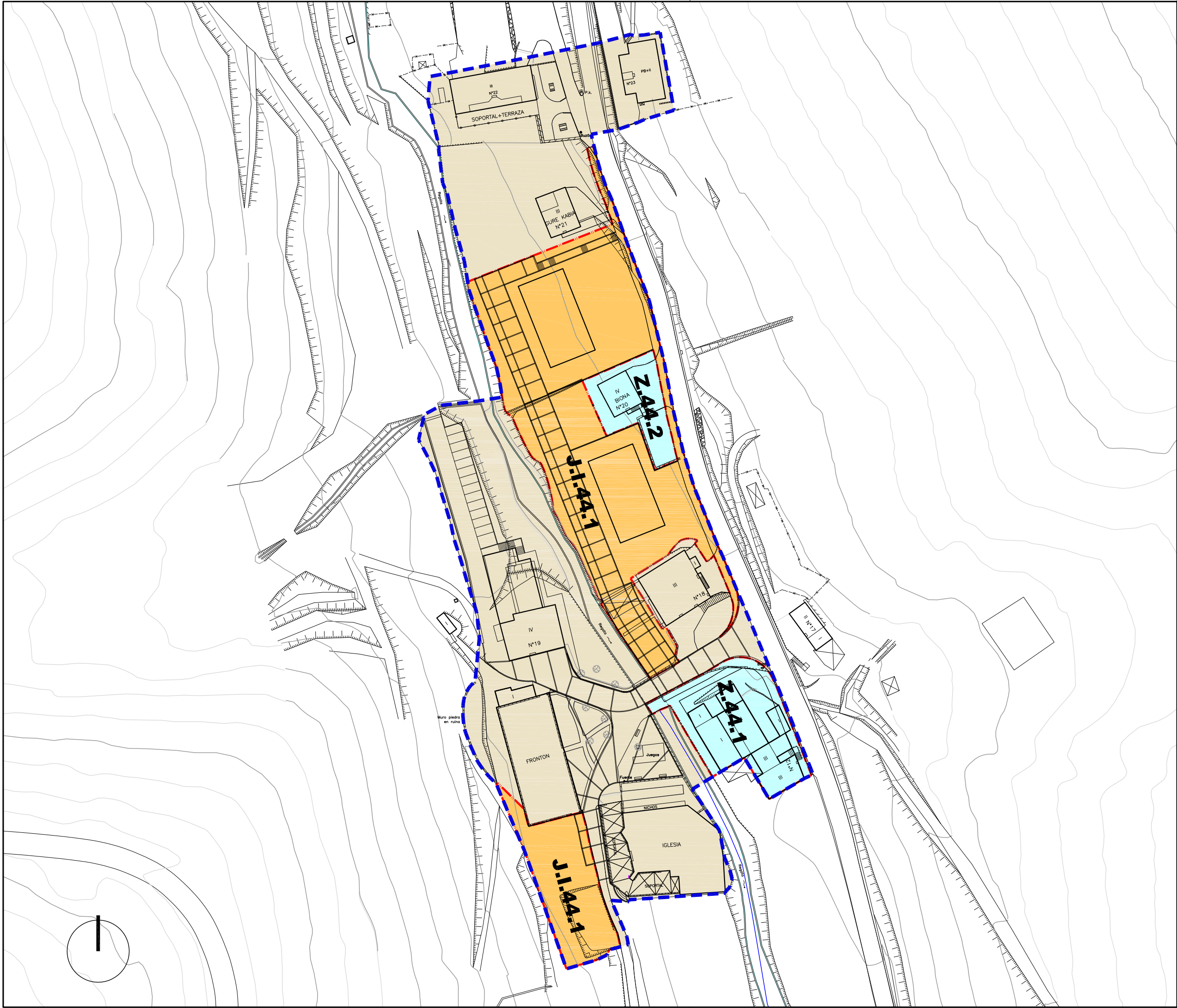
HIRIGINTZA AREA **A44** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl 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.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



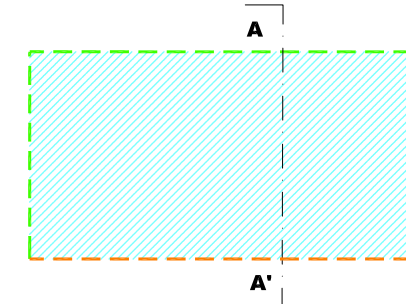
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A44** ÁREA URBANÍSTICA

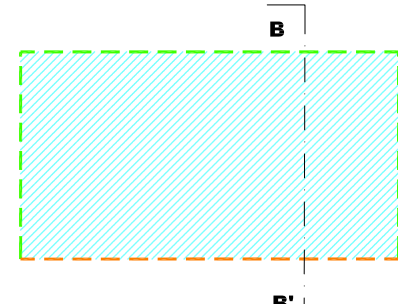
Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

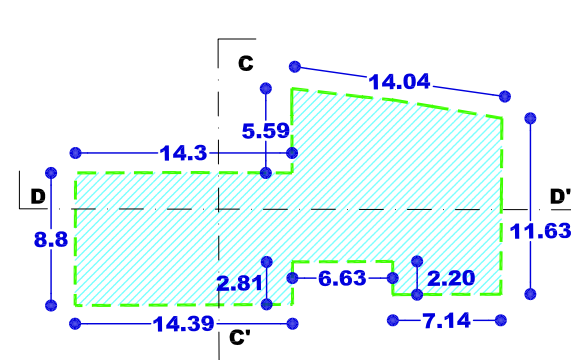
ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



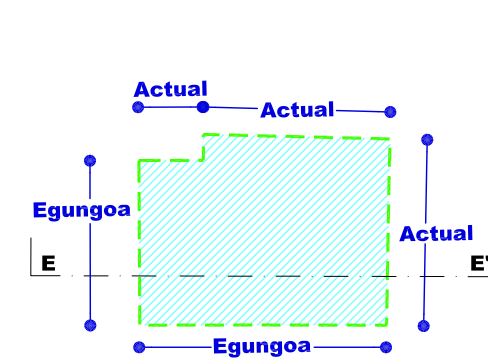
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)



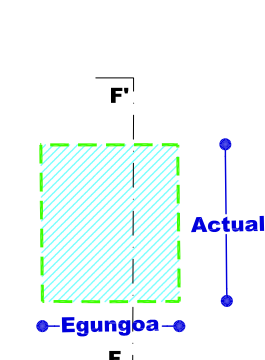
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)



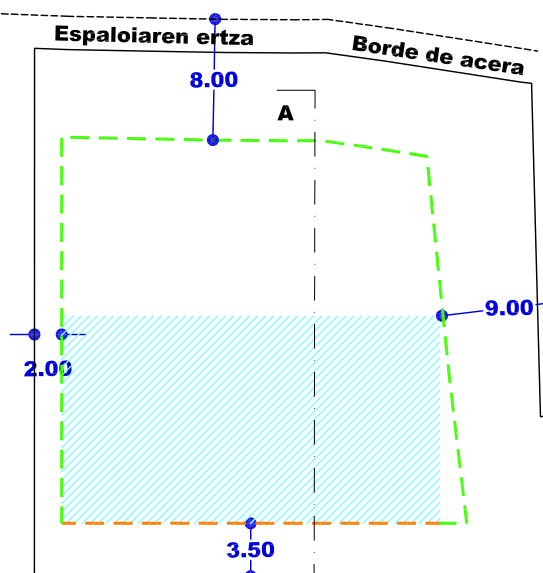
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.44.1)



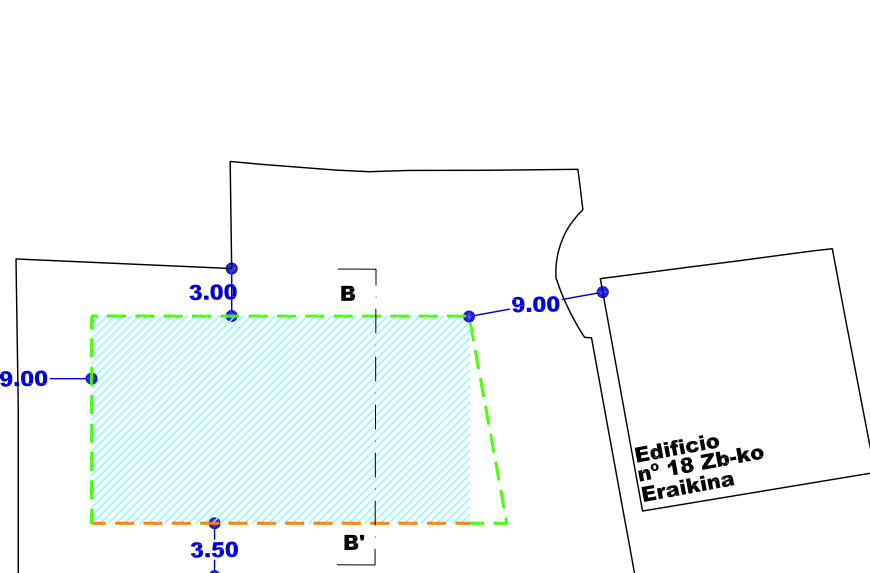
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA TIPO (1,2,3)
(ARRIARAN N° 19)



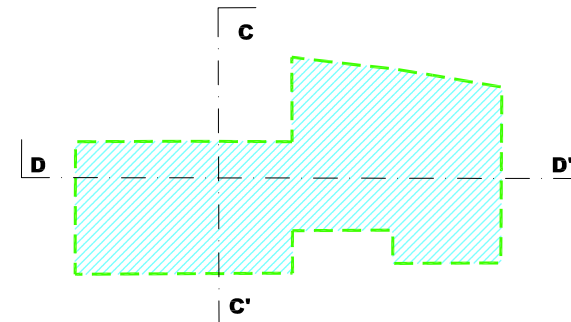
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.44.2)



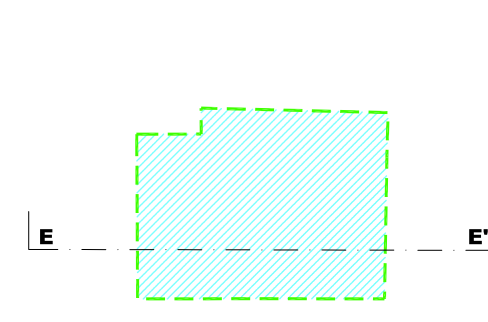
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



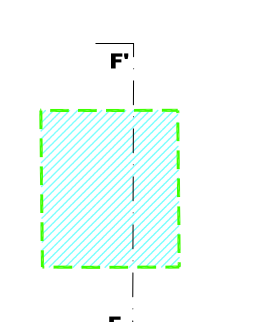
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



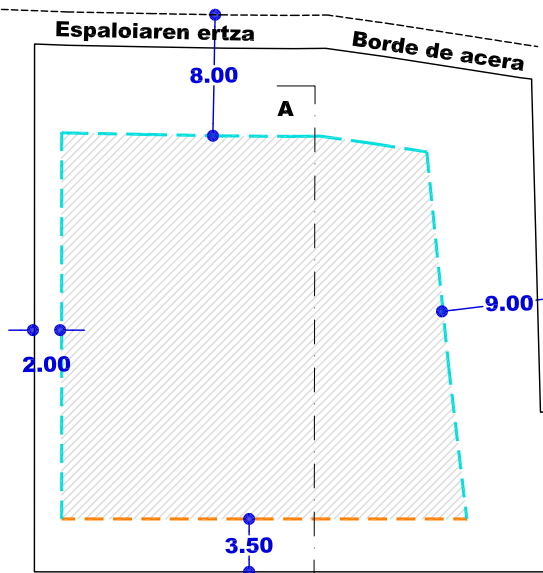
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.44.1)



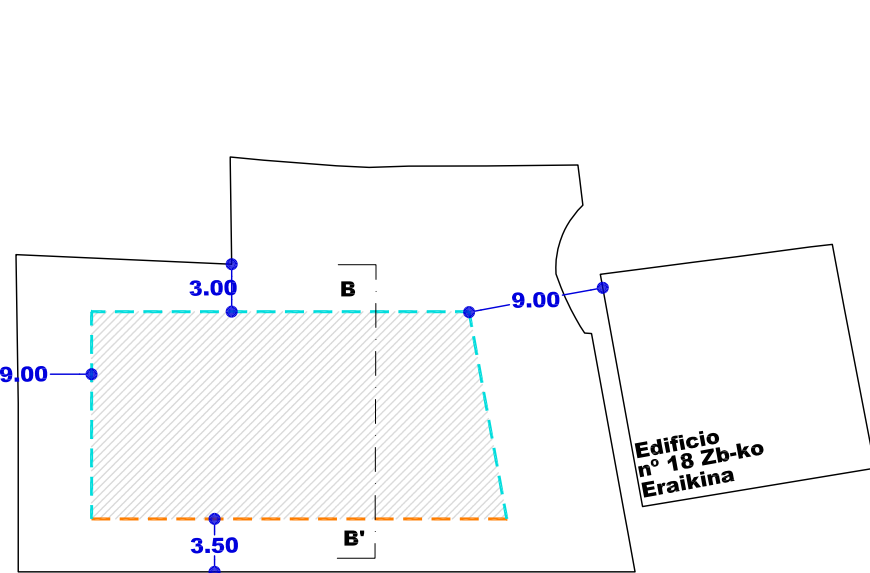
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(ARRIARAN N° 19)



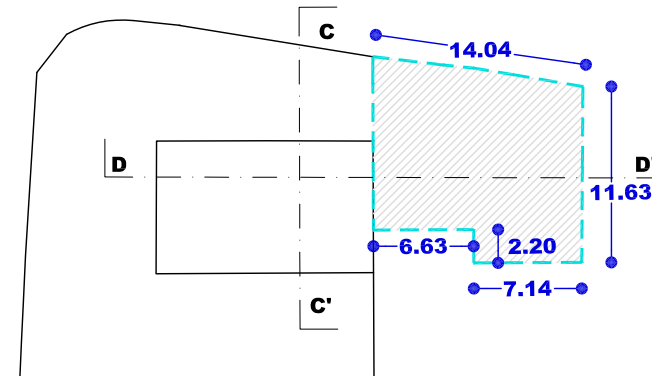
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.44.2)



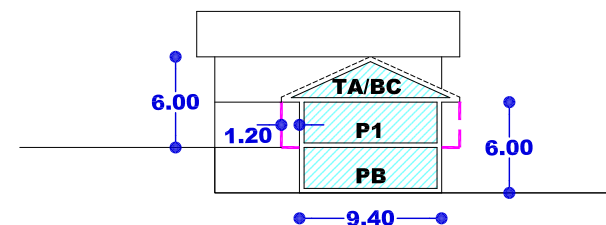
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.44.1-P.44.1)



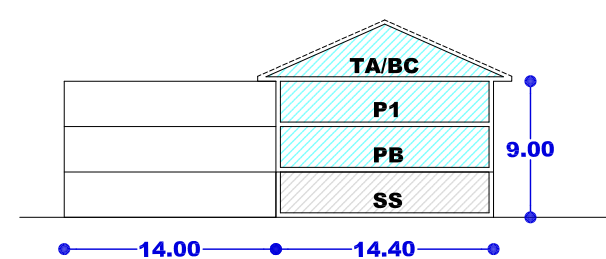
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.44.1-P.44.2)



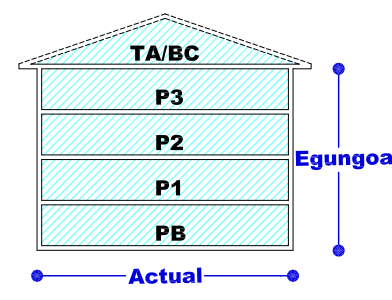
SOTOA
SEMI SOTANO
(Z.44.1)



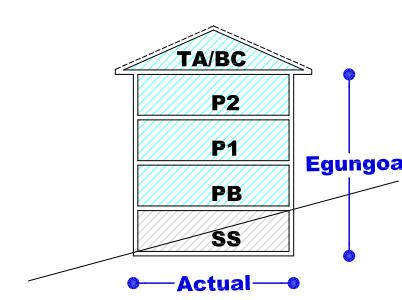
SEKZIO OROKORRA CC'
SECCION TIPO CC'



SEKZIO OROKORRA DD'
SECCION TIPO DD'



SEKZIO OROKORRA EE'
SECCION TIPO EE'



SEKZIO OROKORRA FF'
SECCION TIPO FF'

- Nahitoezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
- Sestragaineko eraikigarria — Edificable sobrerante
- 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 sobrerante
- Sotoen sarbidearen puntua — Punto de acceso a sótanos

EREMUAREN IZENA: A45. GARIN Hirigintza Area.	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A45.GARIN.
Azalera guztira: 17.348 m ²	Superficie total: 17.348 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A45 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. GI-3192 errepidearen ondoan kokatzen den landa-eremu bat da eta San Sebastian Elizaren inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A45 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Es un ámbito de carácter rural situado al pie de la carretera GI-3192 y que se desarrolla en torno a la Iglesia de San Sebastián

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

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

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

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

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

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

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 8.393 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones aisladas 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.

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

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 8.393 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.135 m²(s)

Bajo rasante*: 1.135 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

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

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

Hirigintza-erakigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJE	
J.I.45.1 P 45.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	810	480	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	810	480	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.2	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	810	480	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa.	810	480	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.3	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	320	160	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	320	160	0	0	Ordenado en actuación
J.I.45.1 P 45.4	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	320	160	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	320	160	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.1 Garin 2W	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	76	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	76			-76	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	76	0	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.2 Garin Au.3	Gauzatutakoa ordezteko.	146	0	0	176	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	118	127		-176	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	264	127	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.3 Garin Au.5	Gauzatutakoa ordezteko.	218	145	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	302	235			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	520	380	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.4 Garin Au.6	Gauzatutakoa ordezteko.	94		0	302	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	151	151		-302	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	245	151	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.5 Garin Au.7	Gauzatutakoa ordezteko.	140		0	113	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	336	170	147	-113	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	476	170	147	0	Ordenado en actuación
Z.45.6 Garin Au.8	Gauzatutakoa ordezteko.	143		0	374	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	61	136		-374	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	204	136	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.7 Garin Au.9	Gauzatutakoa ordezteko.	269		0	217	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	78	251		-217	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	347	251	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.8 Garin 930	Gauzatutakoa ordezteko.			0	130	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	213	120	28	-130	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	213	120	28	0	Ordenado en actuación
Z.45.9 Garin Au.10	Gauzatutakoa ordezteko.	98		0	336	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	139	120	38	-336	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	237	120	38	0	Ordenado en actuación
Z.45.10 Garin 923	Gauzatutakoa ordezteko.		50	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	117	47			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	117	97	0	0	Ordenado en actuación
Z.45.11 Garin 13X	Gauzatutakoa ordezteko.		0	0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	159	123			Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	159	123	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS -m ² (t)-				

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m ² (t)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
Gauzatutakoa ordezteko	1.108	195	0	1.725	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	4.010	2.760	213	-1.725	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	5.117	2.955	213	0	Total ordenado
	Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
	USOS -m ² (t)-				

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa 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-erabilerarako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

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

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Aurreko plangintza orokorrean esleitutako bizitegi-eraikigarritasuna handitzen ez den jarduketa integratua da, eta, beraz, etxebizitza babestuaren estandarrak betetzetik salbuetsita dago.

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.

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

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de una actuación integrada donde no se aumenta la edificabilidad residencial atribuida en el anterior planeamiento general, exenta por tanto del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.



III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

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

Azalera: 13.738 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 3.610 m²

2. Kalifikazio xehetua.

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:

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

Superficie: 13.738 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 3.610 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)	282	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	149	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	1.203	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	1.379	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	2.229	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	270	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	1.643	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	1.386	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	3.593	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	5.214	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	17.348	Total		

J.I.45.1 jarduketarako, Zonaketa Xehetua, 2010/01/29an onartutako Hiria Antolatze Plan Berezian (HAPB) agidutakoa zehazten du. Agirien artean kontraesanak izanez gero, HAPO honetan agindutakoa, lehentasuna izango du. Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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



Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E3 San Sebastianen Eliza.	282	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de San Sebastian.
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	121	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela del Barrio. Edificio.
E5 Eskola. Atxikitako lursaila	153	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela. Parcela adscrita
E5 Harraska. Latsarria	28	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Lavadero. Edificio
E5 Harraska. Atxikitako lursaila.	20	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E5 Lavadero. Parcela adscrita
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	415	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Infraestructuras y Servicios
E8 Zehaztu gabe	501	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar
E10 Hilerria	114	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E10 Cementerio

Guztira 1.634 Total

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

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

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

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

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

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

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

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako 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
E3 San Sebastianen Eliza.	282	186	468	0	468
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	122	122	244	122	366
E5 Harraska. Latsarria	28	0	28	0	28
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	150	0	150	150	300
E8 Zehaztu gabe	150	0	150	150	300

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila:

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

Hegal horizontalerainoko altuera:

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

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

J.I.45.1 jarduketa integratua:

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

Z.45.1tik Z.45.11ra zuzkidurako jarduketak:

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

I eta II solairuak: etxebizitza

BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

Actuaciones propuestas

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

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfil maximo:

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

Altura al alero horizontal:

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

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

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación integrada J.I.45.1:

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

Actuaciones de dotación Z.45.1 a Z.45.11:

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

Plantas I y II: vivienda.

Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda.

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hauek:

Z.45.1. (Garin Au. 2W)	480
Z.45.2. (Garin Au.3)	232
Z.45.3. (Garin Au.5)	686
Z.45.4. (Garin Au.6)	240
Z.45.5. (Garin Au.7)	666
Z.45.6. (Garin Au.8)	189
Z.45.7. (Garin Au.9)	511
Z.45.8. (Garin Au.930)	562
Z.45.9. (Garin Au.10)	627
Z.45.10. (Garin Au.923)	615
Z.45.11. (Garin Au.13X).	796

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

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

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

J.I.45.1 (Garin) jarduketa:

Azalera / Superficie -m²(s)-

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

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

Urbanizatu beharreko azalera: 3.666 m²

- | | |
|---|----------------------|
| - Espazio libreen Tokiko Sistema: | 1.379 m ² |
| - Bidesare, oinezkoentzako gunek eta aparkalekuen Tokiko Sistema: | 2.287 m ² |

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

480
232
686
240
666
189
511
562
627
615
796

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

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

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

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

La actuación J.I.45.1 (Garin):

8.134

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

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

Superficie a urbanizar: 3.666 m²

- | | |
|--|----------------------|
| - Sistema Local de espacios libres: | 1.379 m ² |
| - Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: | 2.287 m ² |

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

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

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

Lurzati guztiak hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxieneko partzela zatietzen dira. Eremuaren gainontzekoa:

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

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

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

Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

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

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

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

Resto del Área:

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-45.

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

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

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

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

		Etxebizitza kopurua		Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir	Proposatutako berriak Nuevas propuesta	Guztira Total	
J.I.45.1	P-45.1	0	6	6	
J.I.45.1	P-45.2	0	6	6	
J.I.45.1	P-45.3	0	2	2	
J.I.45.1	P-45.4	0	2	2	
Z.45.1	Garin Au. 2W	0	1	1	
Z.45.2	Garin Au.3	1	1	2	
Z.45.3	Garin Au.5	1	3	4	
Z.45.4	Garin Au.6	1	1	2	
Z.45.5	Garin Au.7	1	3	4	
Z.45.6	Garin Au.8	1	1	2	
Z.45.7	Garin Au.9	1	2	3	
Z.45.8	Garin Au.930	0	2	2	
Z.45.9	Garin Au.10	1	1	2	
Z.45.10	Garin Au.923	0	1	1	
Z.45.11	Garin Au.13X	0	1	1	
	Garin Au 11	1	1	2	
Guztira jarduketak		8	34	42	
Total actuaciones					

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{45}{1,70} = 26.55 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{(5.815 + 37)}{16.952} = 0,35 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

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.)
Berriak / Nuevas	1.620	12	135,00

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.842	11	167,45
Ordezteko / A substituir	1.362	8	
Berriak / Nuevas	2.390	22	125,07
Guztira / Total	4.232	33	

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

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

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

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneetan daudenak:

Jarduketan ordeztzeko aparkalekuak:

Proposatutako aparkaleku berriak:

Jabetza pribatuko lursailetan

aparkaleku-plaza guztira:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

3 Existentes en zonas residenciales

1 Aparcamientos a sustituir en actuaciones

81 Nuevos aparcamientos propuestos

84 Total aparcamientos en parcelas privadas

Estándar de aparcamiento resultante:

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

2,41 plaza/etxebizitzako.

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

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

2,41 plazas/vivienda.

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

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

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

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

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 1.430 m², resultando un estándar del:

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

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

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

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

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

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

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

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

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

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

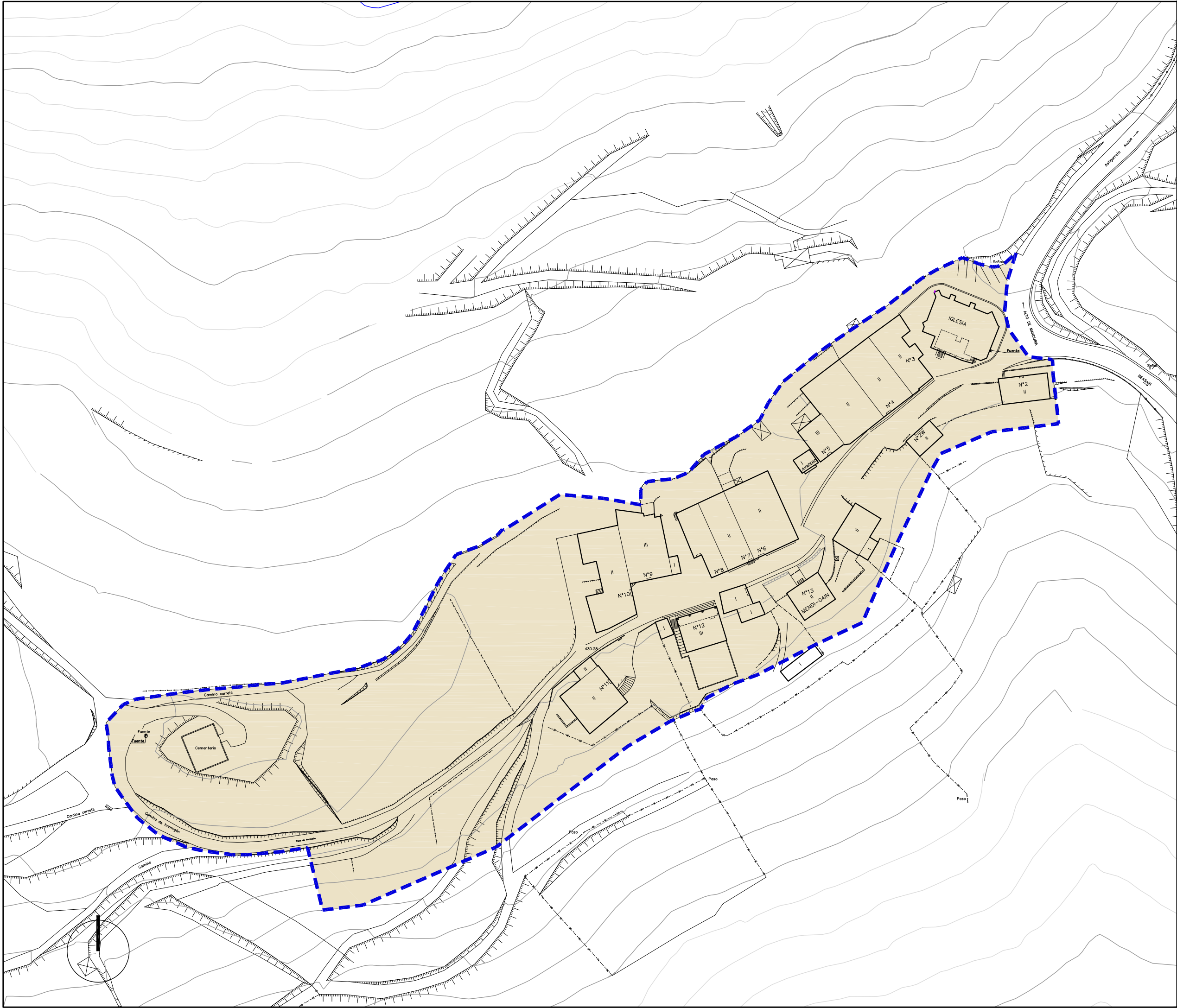
El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

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

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

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



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

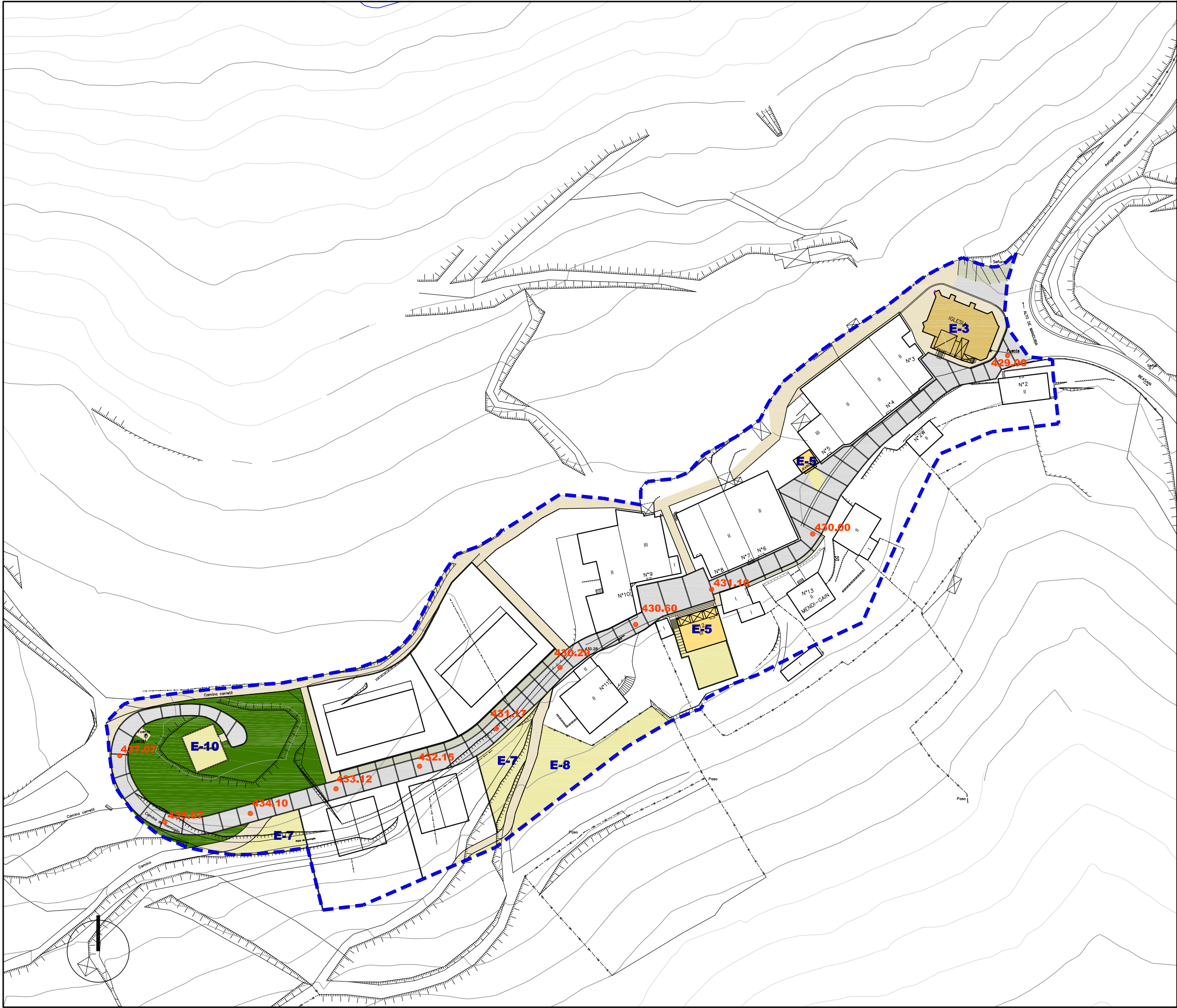
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A45** AREA URBANISTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorra Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorra Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorra 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

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 A45 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 2 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**



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

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

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

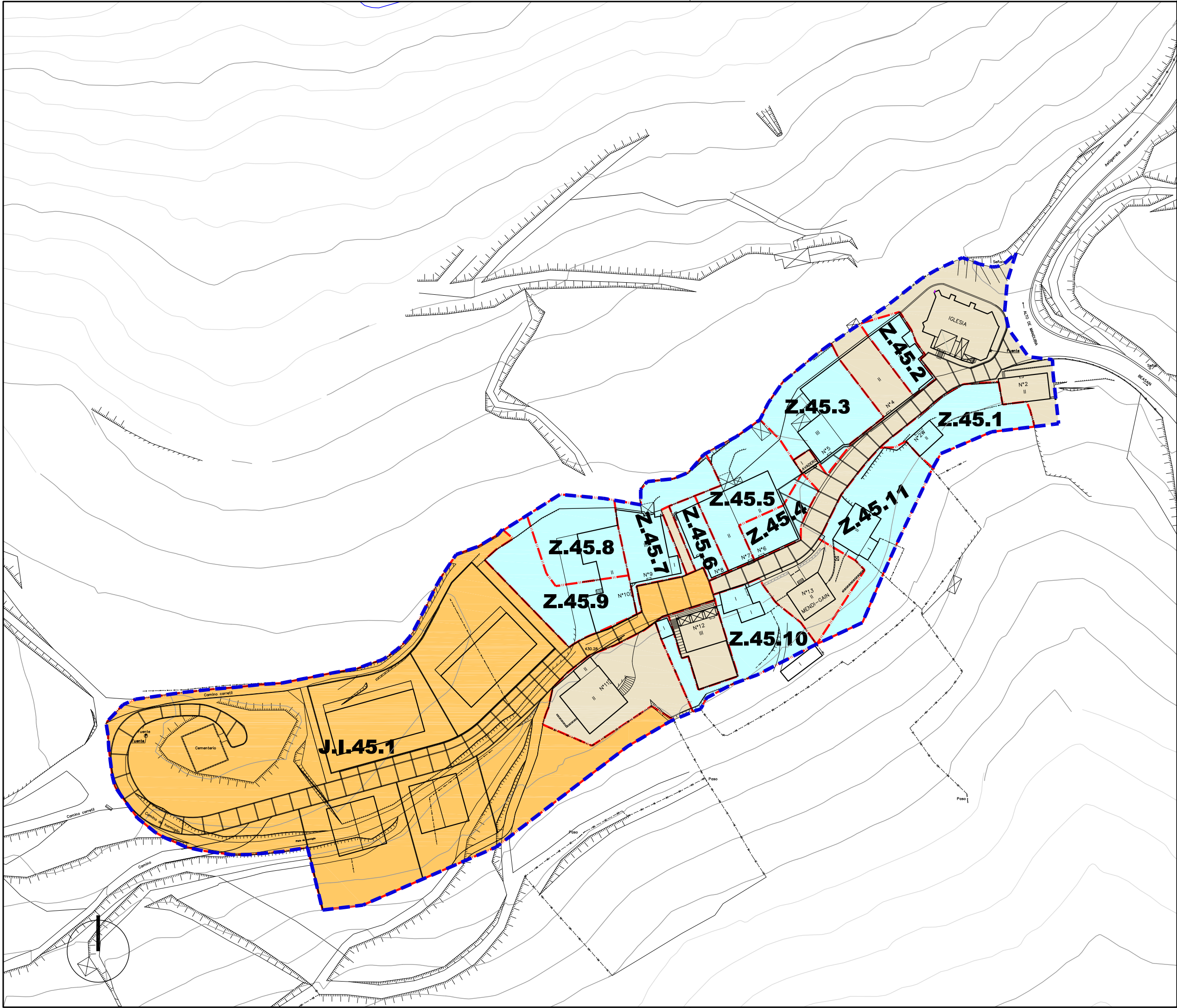
HIRIGINTZA AREA A45 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orrl Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 **ESCALA**





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

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

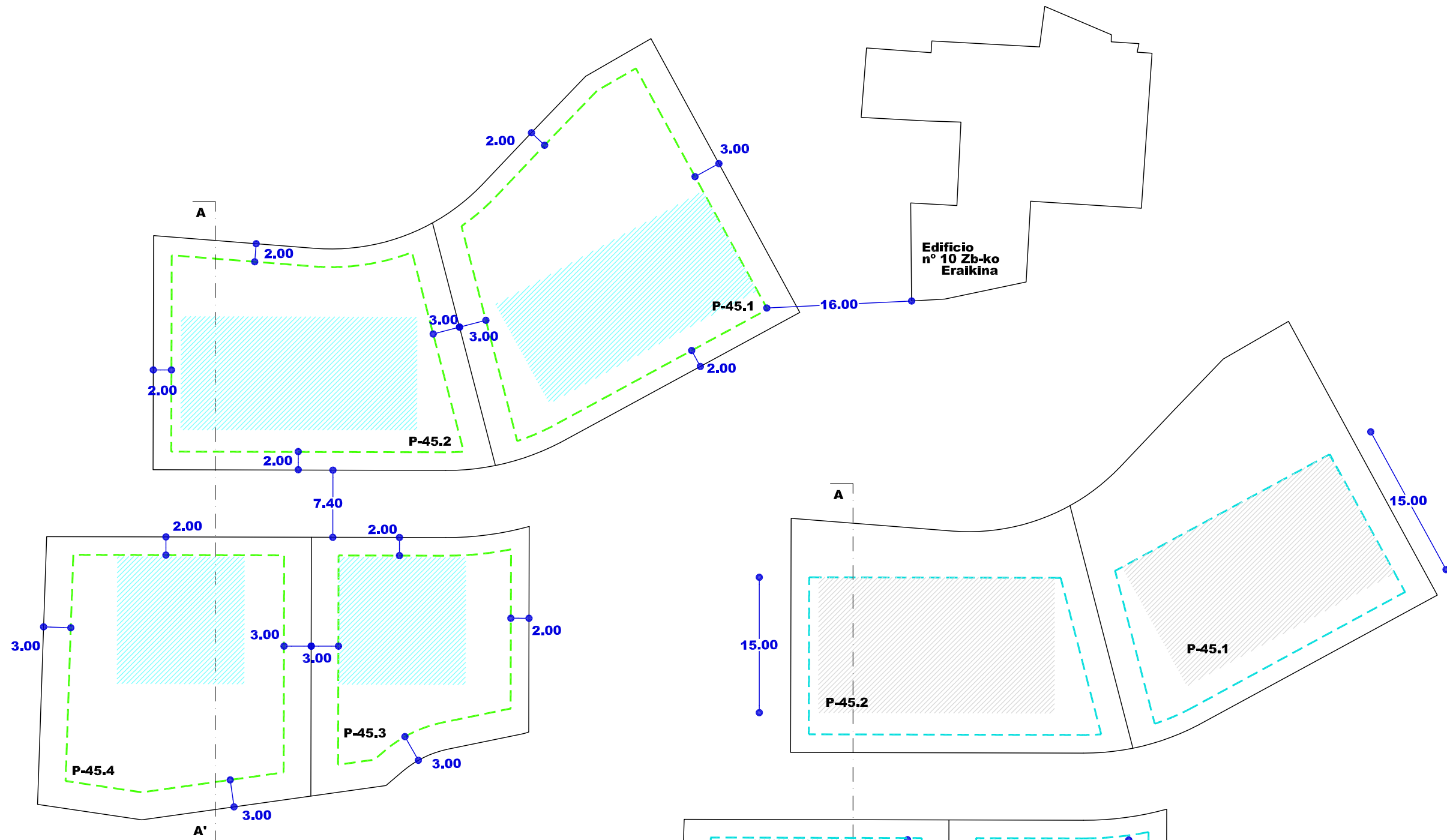
HIRIGINTZA AREA **A45** AREA URBANISTICA

Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

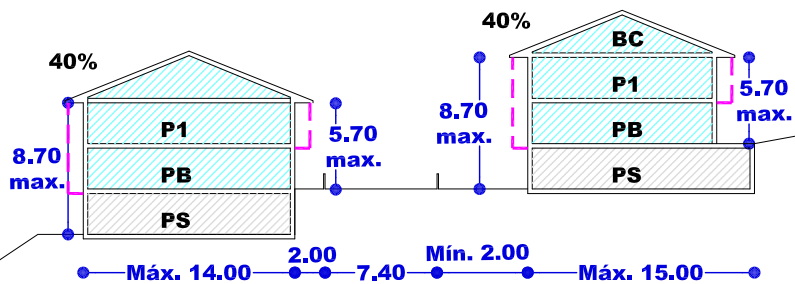
HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK CONDICIONES DE GESTIÓN URBANISTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

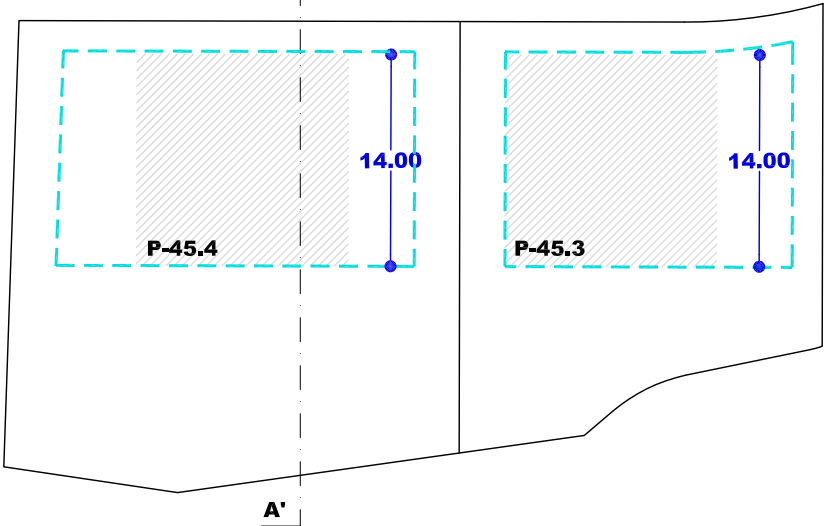
SABAI



SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(J.I.45.1)

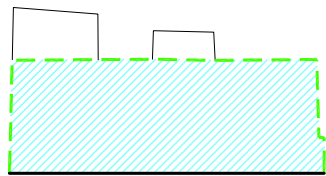


SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.45.1)

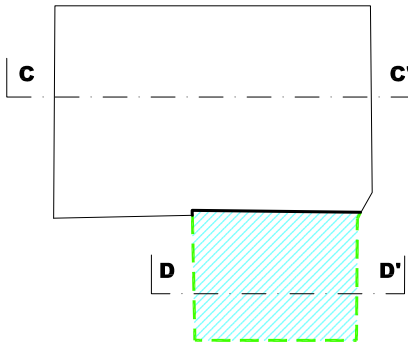


SOTOAK
SOTANOS

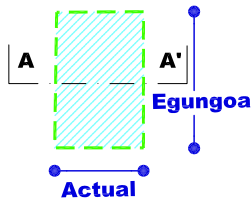
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
-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



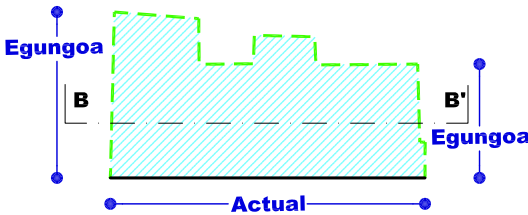
SOLAIRUA OROKORRA (1)
PLANTA TIPO (1)
(Z.45.2)



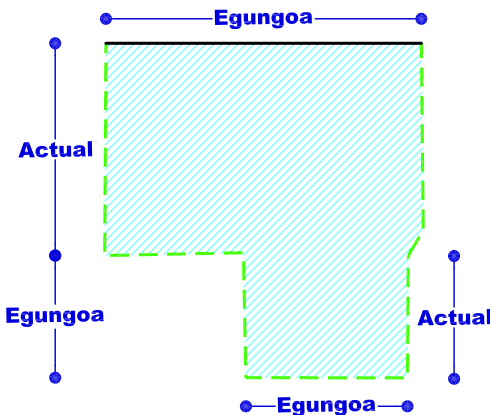
SOLAIRUA OROKORRA (1)
PLANTA TIPO (1)
(Z.45.3)



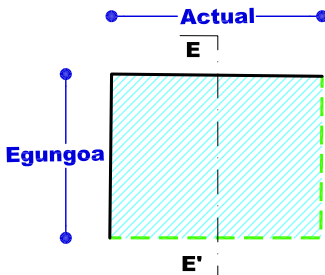
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.1)



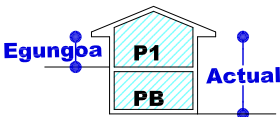
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.2)



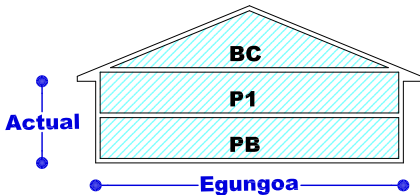
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.3)



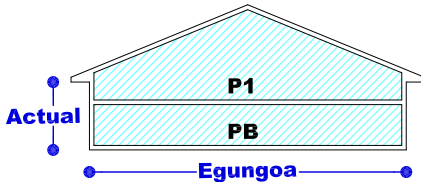
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.4)



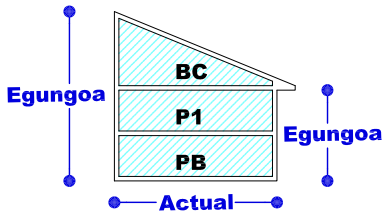
SEKZIO OROKORA AA'
SECCIÓN TIPO AA'
(Z.45.1)



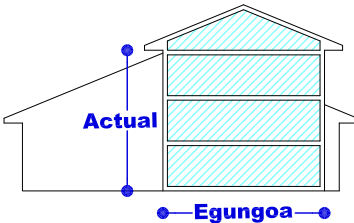
SEKZIO OROKORA BB'
SECCIÓN TIPO BB'
(Z.45.2)



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

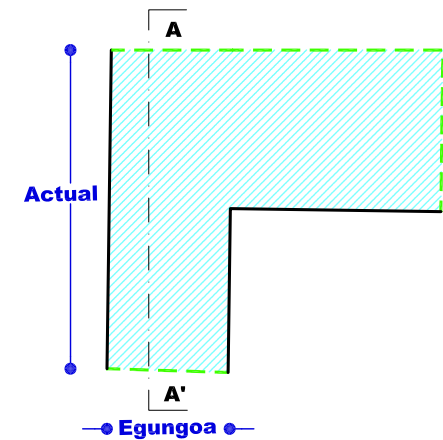


SEKZIO OROKORA EE'
SECCIÓN TIPO EE'
(Z.45.4)

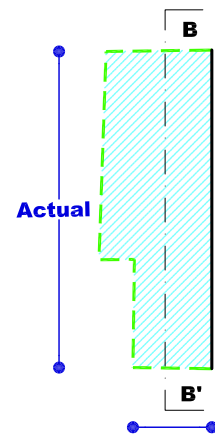


SEKZIO OROKORA DD'
SECCIÓN TIPO DD'
(Z.45.3)

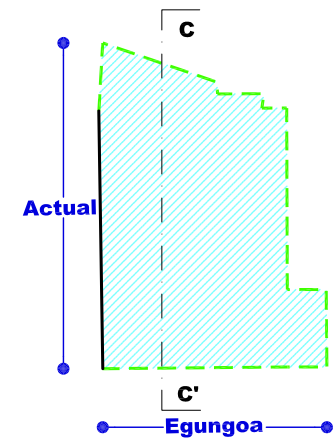
Nahitaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Gehieneko lerrokadura	Alineación máxima
Sestra gainetik	Sobre rasante
Gehieneko lerrokadura	Alineación máxima
Sestra azpitik	Bajo rasante
Partzelaren muga	Límite de parcela
Gehieneko hegala	Vuelo máximo
Mehelina	Medianera
Sestragaineko eraikigarria	Edificable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



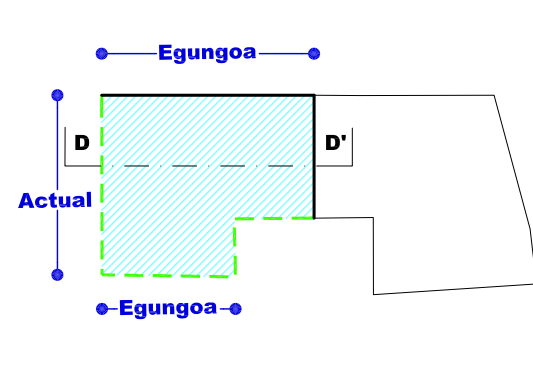
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.5)



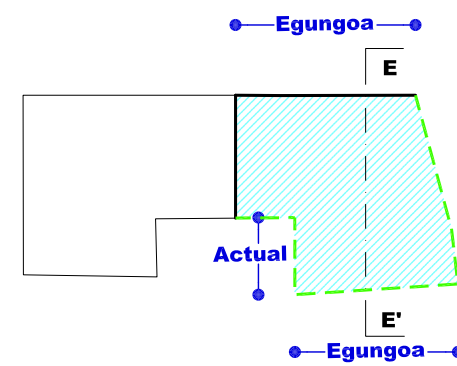
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.6)



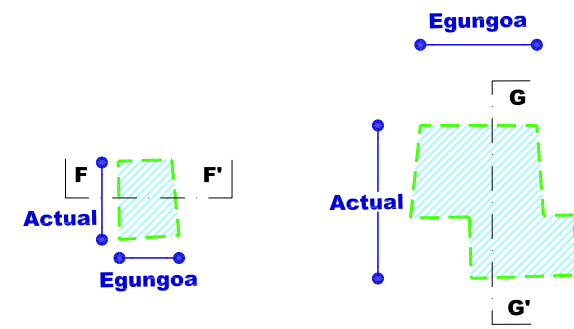
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.7)



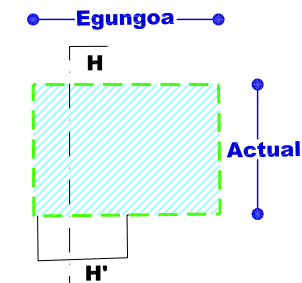
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.8)



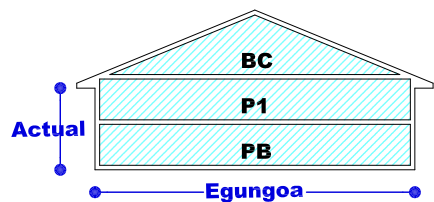
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.9)



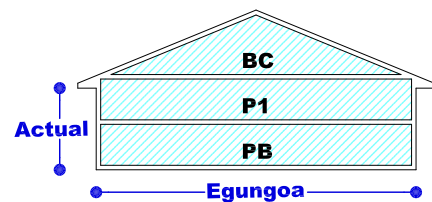
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.10)



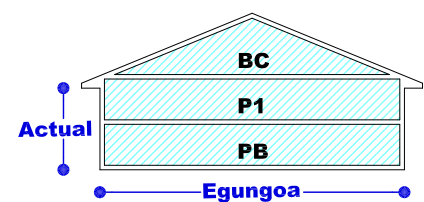
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.45.11)



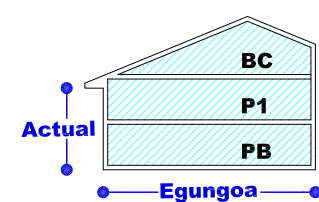
SEKZIO OROKORA AA'
SECCIÓN TIPO AA'
(Z.45.5)



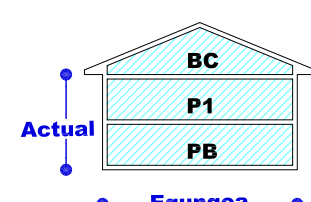
SEKZIO OROKORA BB'
SECCIÓN TIPO BB'
(Z.45.6)



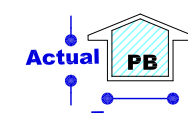
SEKZIO OROKORA CC'
SECCIÓN TIPO CC'
(Z.45.7)



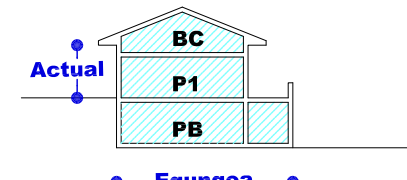
SEKZIO OROKORA DD'
SECCIÓN TIPO DD'
(Z.45.8)



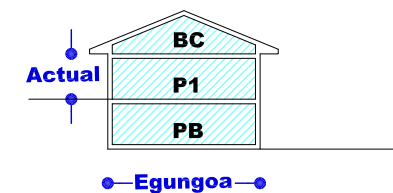
SEKZIO OROKORA EE'
SECCIÓN TIPO EE'
(Z.45.9)



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



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



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

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

EREMUAREN IZENA: A46. ASTIGARRETA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A46. ASTIGARRETA
Azalera guztira: 6.197 m ²	Superficie total: 6.197 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A45 H.A-k aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuarekiko azaleraren murrizketa oso nabargarria du. Arriaran urtegiaren gainean kokatzen den landa-eremu bat da, eta Tourseko San Martin Eliza inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A45 presenta una notable reducción de superficie con respecto a la que tenía el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito de carácter rural situado sobre el embalse de Arriaran y que se desarrolla en torno a la Iglesia de San Martin de Tours.

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

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
Ekipamendu kolektiboa (SO)

2. Calificación global:

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

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 2.454 m²(s)

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 aisladas 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.

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 2.454 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

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

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 733 m²(s)

Bajo rasante*: 733 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

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

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan. (Antolatutako guztira).

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

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag. JJEE	
J.I.46.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
P-46.1	Proposatutako berria	650	640	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	650	640	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
USOS –m²(t)-						

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa 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 aparka-lekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduera ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, lurzatiaren azalerara mugatuta.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara konektatuko dira.

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

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

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Aurreko plangintza orokorrean esleitutako bizitegi-eraikigarritasuna handitzen ez den jarduketa integratua da, eta, beraz, etxebizitza babestuaren estandarrak betetzetik salbuetsita dago.

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.

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

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de una actuación integrada donde no se aumenta la edificabilidad residencial atribuida en el anterior planeamiento general, exenta por tanto del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.	III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.								
1. Hiri-lurzoru kategoria. <u>Hiri-lurzoru ez finkatua:</u> Honako jarduerak hauen eremua: J.I.46.1 (Astigarreta). <table border="0"> <tr> <td>Azalera:</td><td>2.666 m²</td></tr> </table> <u>Hiri-lurzoru finkatua:</u> Gainontzekoa. <table border="0"> <tr> <td>Azalera:</td><td>3.531 m²</td></tr> </table> 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:	Azalera:	2.666 m ²	Azalera:	3.531 m ²	1. Categoría de suelo urbano. <u>Suelo urbano no consolidado:</u> Ámbito de las actuaciones siguientes: J.I.46.1 (Astigarreta). <table border="0"> <tr> <td>Superficie:</td><td>2.666 m²</td></tr> </table> <u>Suelo urbano consolidado:</u> Resto. <table border="0"> <tr> <td>Superficie:</td><td>3.531 m²</td></tr> </table> 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:	Superficie:	2.666 m ²	Superficie:	3.531 m ²
Azalera:	2.666 m ²								
Azalera:	3.531 m ²								
Superficie:	2.666 m ²								
Superficie:	3.531 m ²								



Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	492	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	133	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	226	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	342	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	775	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	78	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	882	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	1.493	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	1.776	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 6.197 Total

Ekipamendu kolektiboen zonakatze xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E3 Tourseko S.Martin Eliza	492	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de S.Martin de Tours.
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	91	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela del Barrio. Edificio.
E5 Eskola. Atxikitako lursaila	63	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Escuela. Parcela adscrita
E5 Harraska. Latsarria	42	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Lavadero. Edificio
E5 Harraska. Atxikitako lursaila.	39	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E5 Lavadero. Parcela adscrita
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	124	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Infraestructuras y Servicios

Guztira 851 Total

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

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
4B/R4 J.I.46.1	500	470	970	320	1.290
Konsolidatutako guztira 4B Resto consolidado R4	748	736	1.484	413	1.897
Guztira/ Total	1.248	1.206	2.454	733	3.187

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako 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
E3 Tourseko S.Martin Eliza	492	0	492	0	492
E5 Auzoko Eskola. Eraikina	91	0	91	91	182
E5 Harraska. Latsarria	42	0	42	0	42
E7 Azpiegiturak eta Zerbitzuak	100	0	100	100	200

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

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

J.I.46.1 jarduketa integratua:

Lerrokadurak: 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sesttrak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: SS+PB+I+BC

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

Hegalkinak: 5 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 48-49. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

J.I.46.1 jarduketa integratua:

SS solairua: garajeak eta/edo etxebizitzari atxikia.

B solairua: etxebizitza

I solairua: etxebizitza

BC solairua: etxebizitza eta/edo etxebizitzari atxikia.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.46.1 (Astigarreta)

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

Actuación integrada J.I.46.1:

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

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfil maximo: SS+PB+I+BC .

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

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 5 y a los art. 48-49 de la normativa urbanística general.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación integrada J.I.46.1:

Planta SS: garajes y/o anejo vivienda

Planta B: vivienda

Planta I: vivienda

Planta BC: vivienda y/o anejo vivienda

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

Sin perjuicio de su posterior 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)-

2.666

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.

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

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

Urbanizatu beharreko azalera: 1.559 m²

- Espazio librean Tokiko Sistema: 246 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 1.313 m²

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

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

P-46.1.: 982 m²

Lurzatie hirigintza kudeatzeko ondorioetarako, gutxienezko zatia zatiak da.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Partzelatzeko araubidea: Eguno, hirigintza kudeatzeko ondorioetarako, gutxienezko zatia zatiak dela.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

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

Eraikuntza eta urbanizazioaren naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

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

Superficie a urbanizar: 1.559 m²

- Sistema Local de espacios libres: 246 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 1.313 m²

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

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

P-46.1.: 982 m²

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

Resto del Área:

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-46.

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

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

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

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

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

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

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{1.537}{5.705} = 0,27 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)	
Daudenak / Existentes	887	4	221,75	
Ordezteko / A substituir	666	2		
Berriak / Nuevas	650	7	146,22	
Guztira / Total	1.537	11		

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

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:
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 que se redacten.

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

5. 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:

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 7

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 7

aparkaleku daudela kalkulatzeko da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

2,28 plaza/etxebizitzako.

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

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

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

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

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

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

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

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

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

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

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

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

plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

2,28 plazas/vivienda.

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

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 664 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

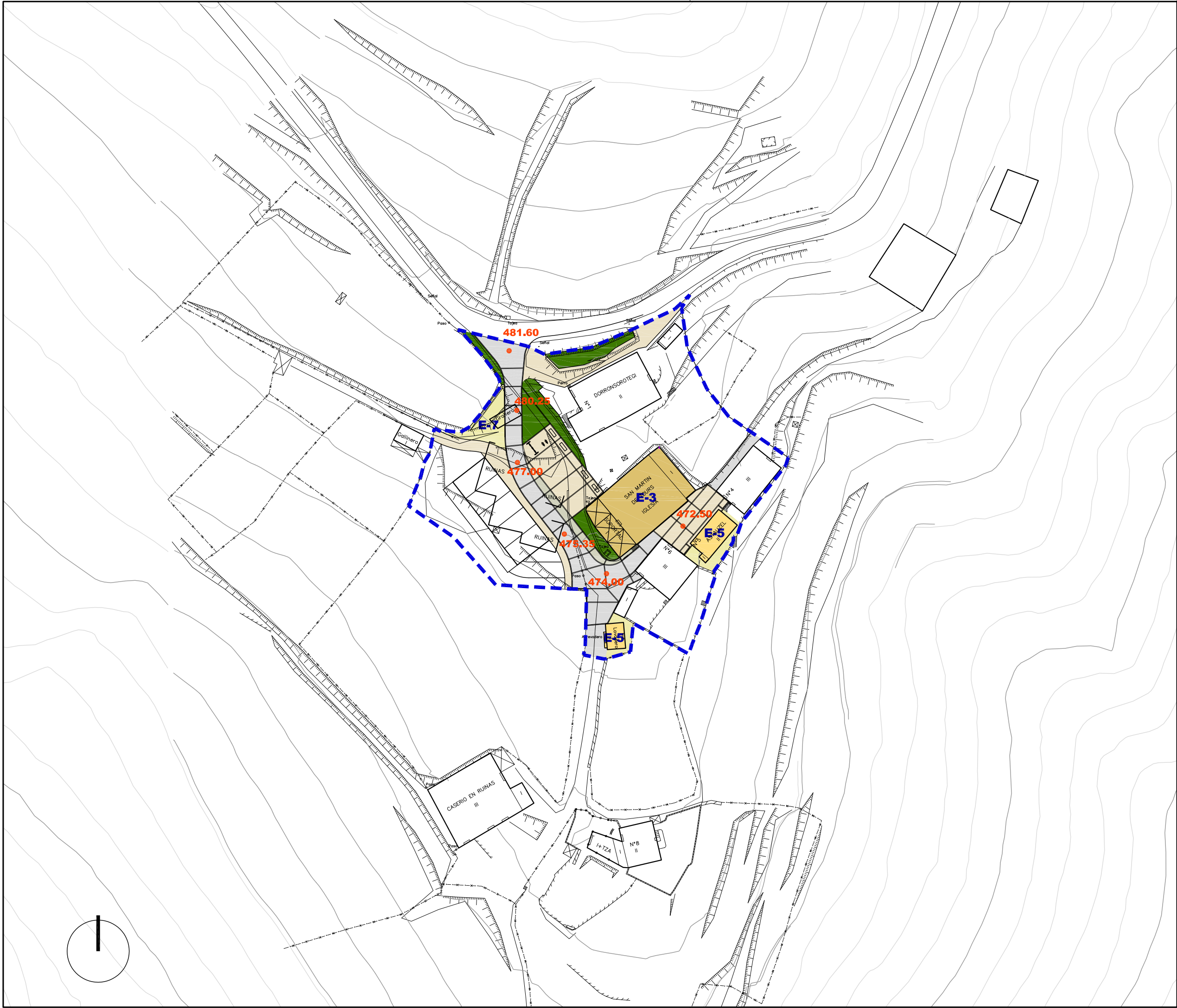
Se ordena en el Área un total de 851 m² de superficie destinada a dotaciones públicas locales, en parcela o espacios edificados. El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

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

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

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



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
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	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

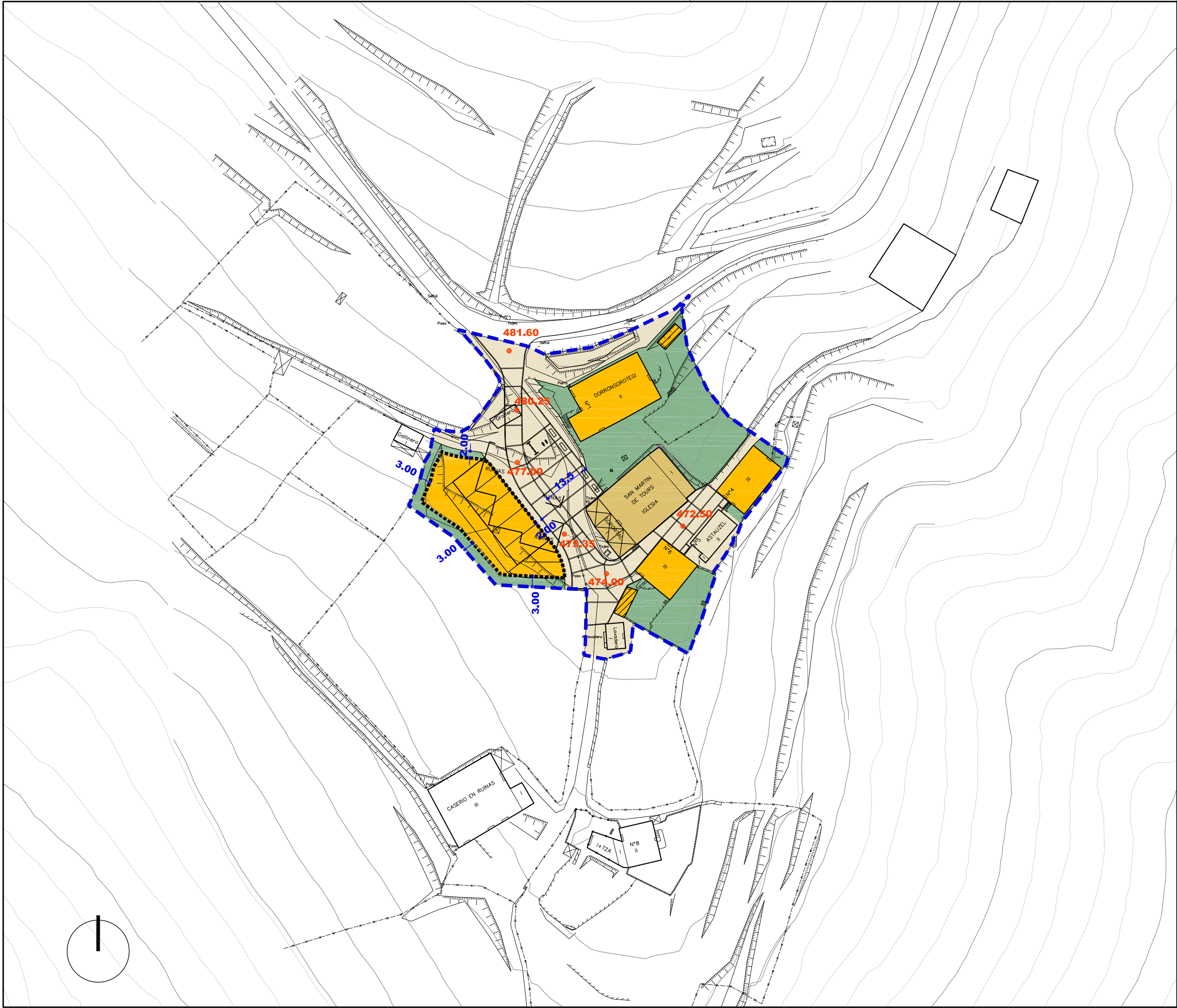
HIRIGINTZA AREA A46 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 2 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**





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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK • 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

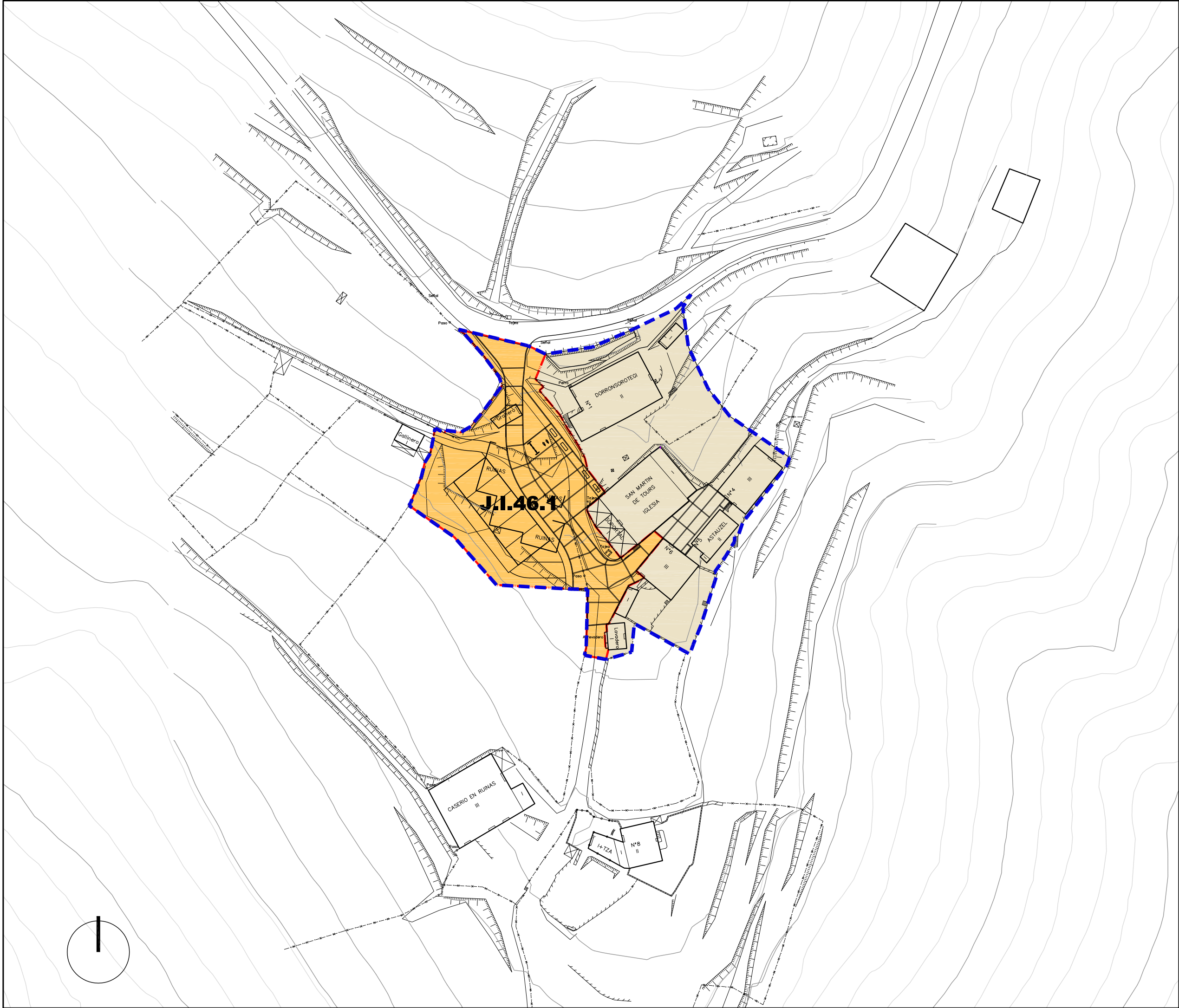
HIRIGINTZA AREA **A46** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl 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 Lurzoruaren Gainerakoa		Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO

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

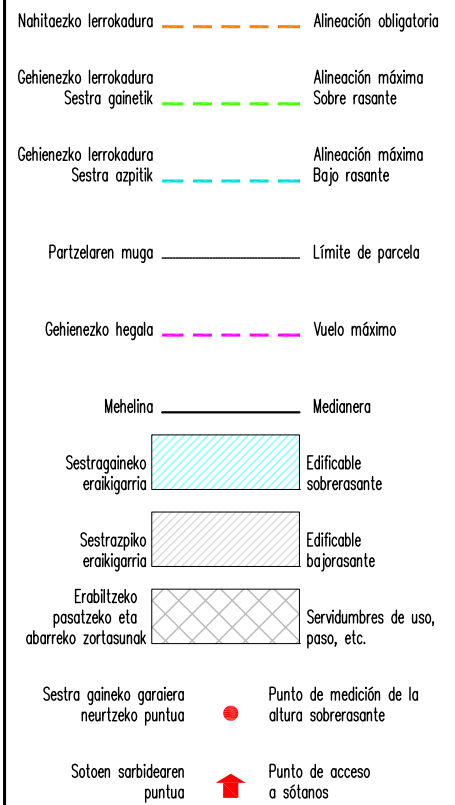
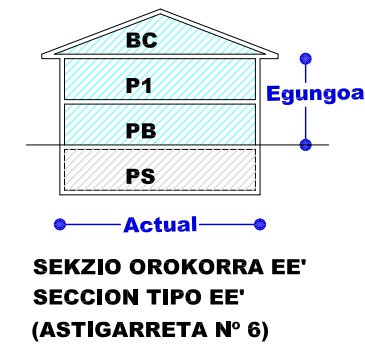
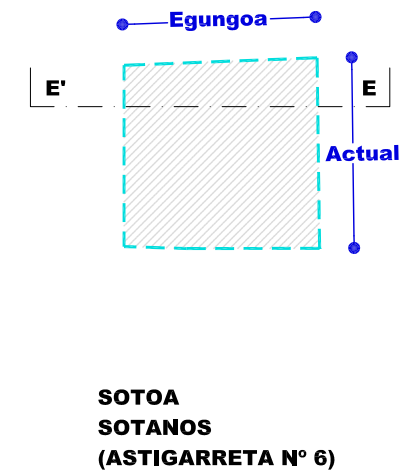
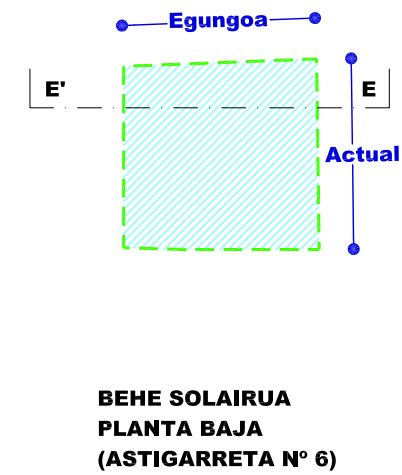
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A46** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI





EREMUAREN IZENA: A47. ARATZ MATXINBENTA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A47. ARATZ MATXINBENTA
Azalera guztira: 8.119 m ²	Superficie total: 8.119 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A47 H.A-k aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuarekiko azaleraren murrizketa oso nabargarria du. Beasaingo udalerriaren ipar-mendebaldean kokatzen den landa-eremu bat da, Azpeitia eta Ezkio-Itsaso udalerrien ondoan, eta San Martin Eliza inguruan garatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A47 presenta una notable reducción de superficie con respecto a la que tenía el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito de carácter rural situado al Noroeste del término municipal de Beasain, colindante con Azpeitia y Ezkio-Itsaso, que se desarrolla en torno a la Iglesia de San Martin.

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

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

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

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

Eraikuntzan eta urbanizazioan naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira.

3. Helburuak:

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

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

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

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

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

3. Objetivos:

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

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
Ekipamendu kolektiboa (SO)
Ibai ibilguak (SO)

2. Calificación global:

6.165 m² Zona residencial (R4)
474 m² Equipamiento colectivo (SG)
1.480 m² Cauces fluviales (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

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

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 3.641 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones aisladas 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.

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 3.641 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 160 m²(s)

Bajo rasante*: 160 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		160				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		160	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
J.I.47.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	0	Materializada a sust.
P-47.1	Proposatutako berria	520	320	0	0	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	520	320	0	0	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
USOS -m²(t)-						

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

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

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

Jardueretan antolatutako guztira:

Total ordenado en actuaciones:

	ERABILPENAK -m ² (t)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
Gauzatutakoa ordezteko	953	455	0	385	Materializada a sustituir
Proposatutako berria	767	382	0	-385	Nueva propuesta
Antolatutako guztira	1.720	837	0	0	Total ordenado
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE
		USOS -m ² (t)-			

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

- Auzoa lotzea Ibaiederreko korridorearen bidegorriarekin.
- Estolderia Arean, edo Areatik kanpo, kokatuko den araztegi batekin lotzea, Ibaiederreko urtegira isuri zuzenak baztertzeko.
- Jartzeko zoladurak mistoak proposatuko du, automobilen eta oinezkoen bizikidetzak ahalbidetzeko.
- GI-2635 errepidetik sarbidea hobetzea.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

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

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

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Aurreko plangintza orokorrean esleitutako bizitegi-eraikigarritasuna handitzen ez den jarduketa integratua da, eta, beraz, etxebizitza babestuaren estandarrak betetzetik salbuetsita dago.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

Se trata de una actuación integrada donde no se aumenta la edificabilidad residencial atribuida en el anterior planeamiento general, exenta por tanto del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

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

Azalera: 2.632 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 5.487 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:

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

Superficie: 2.632 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 5.487 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en 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)	474	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	224	Publikoa/Público	Batzu / Varios	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	197	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	878	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	1.480	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (TS)	816	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	45	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	909	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	1.449	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	1.647	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	8.117	Total		

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E1 Frontoia. Eraikina.	190	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Frontón. Edificio.
E1 Frontoia. Atxikitako lursaila	197	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Frontón. Parcela adscrita.
E2 Administrazioa	34	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Administrativo
E3 S.Martin Eliza	474	Publikoa/Público	Pribatua/Privado	E3 Iglesia de S.Martin
Guztira	895	Total		

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

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

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

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

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

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



Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
4B/R4 J.I.47.1	400	280	680	160	840
4B/R4 Z.47.1	62	158	220	0	220
4B/R4 Z.47.2	43	108	151	0	151
4B/R4 Z.47.3	72	244	316	0	316
4B/R4 Z.47.4	197	471	668	0	668
4B/R4 Z.47.5	143	219	362	0	362
Kontsolidatutako guztira 4B Resto consolidado R4	502	742	1.244	0	1.244
Guztira/ Total	1.419	2.222	3.641	160	3.801

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E1 Frontoa. Eraikina.	189	0	189	0	189
E2 Administrazioa	34	34	68	0	68
E3 S.Martin Eliza	474	131	605	0	605

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

Proposatutako jarduketak:

Lerrokadurak: 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila:

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

Hegal horizontalerainoko altuera:

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

Hegalkinak: 5 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 48-49. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

J.I.46.1 jarduketa integratua:

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

Actuaciones propuestas

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

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfil máximo:

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

Altura al alero horizontal:

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

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 5 y a los art. 48-49 de la normativa urbanística general.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación integrada J.I.46.1:

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

Z.47.1tik Z.47.5ra zuzkidurako jarduketak:

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapan koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Honako jarduketa hauek:

Z.47.1. (Matxinbenta Au. 2W)	92
Z.47.2. (Matxinbenta Au. 2)	77
Z.47.3. (Matxinbenta Au. 3)	148
Z.47.4. (Matxinbenta Au. 5)	370
Z.47.5. (Matxinbenta Au. 9)	188

Zuzkidura-jardueren izaera hartzen dute.

Lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatu edo publikoen berezko jarduketari atxikia.

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

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

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

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

Azalera / Superficie -m²(s)-

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

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

Actuaciones de dotación Z.47.1 a Z.47.5:

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

Resto del Área:

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

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.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

92
77
148
370
188

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

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

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

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

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

1.757

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

- Programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización.
- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la

onarpenetik.

- Ekimena: Pribatua

Urbanizatu beharreko azalera: 1.024 m²

- Espazio librean Tokiko Sistema: 222 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 802 m²

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

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

P-47.1.: 733 m²

Lurzatie hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxienezko partzela zatietara da.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

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

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

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

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

aprobación del PGOU

- Iniciativa: Privada

Superficie a urbanizar: 1.024 m²

- Sistema Local de espacios libres: 222 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal
- y aparcamientos: 802 m²

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

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

P-47.1.: 733 m²

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

Resto del Área:

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

El proyecto para la nueva edificación que se desarrolle establecerá las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en el apartado 6. del Estudio Ambiental Estratégico en especial las que hacen referencia a las áreas de interés naturalístico, áreas de vegetación de interés y suelos de alta capacidad agrológica.

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

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

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

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

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

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

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{23}{0,62} = 37,31 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{2.502}{6.165} = 0,41 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

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

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

1,57 plaza/etxebizitzako.

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

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libre eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 1.132 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{1.132}{6.165} = 18,36\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Arean guztira 421 m² azalera antolatzen da zuzkidura publikoetarako, bai lursail batean zein eraikitako eremuetan.

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

$$\frac{25 \times (197 + 224)}{3.641} = 2,58 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

1,57 plazas/vivienda.

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

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 1.132 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 421 m² de superficie destinada a dotaciones públicas locales, en parcela o espacios edificados. El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

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

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

Honako eraikin ala elementu hauek:

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

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

9. Protección de los edificios catalogados.

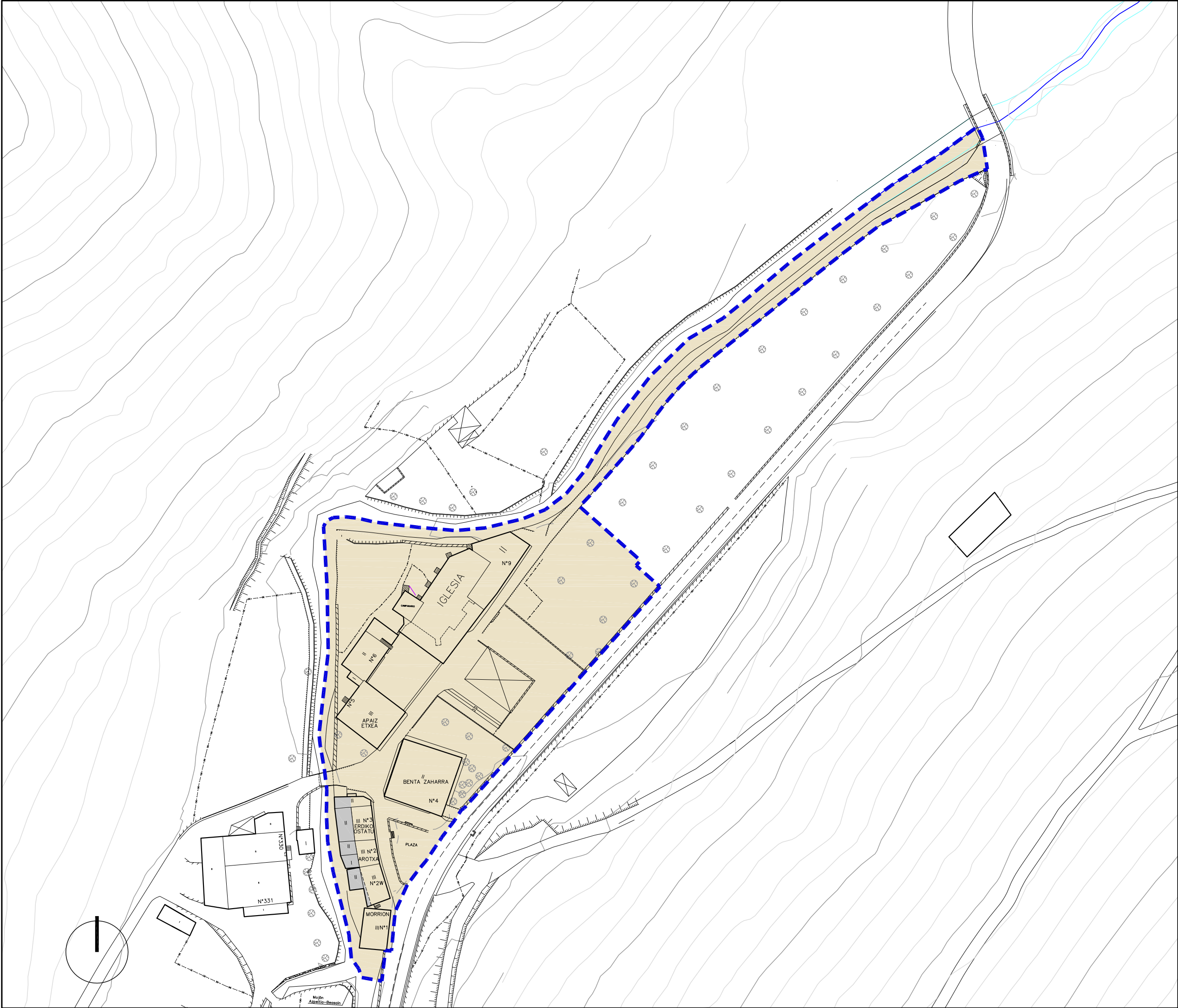
El edificio de la “*Iglesia de San Martín (B)*”, se encuentran dentro de la zona de presunción arqueológica declarada según resolución del 11/11/1996 (Boletín Oficial del País Vasco 01/07/1997), quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados en el ámbito comprendido en la propia resolución.

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

Los edificios o elementos siguientes:

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

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



- Hirigintza-Arean
ala Sektorean
barne hartutako Azalera
- 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 **A47** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorra Atxikitua (EKS0)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorra Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (IISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorra Atxikitua (BSSO)

Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Viaria Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa 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 GABEKOA
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

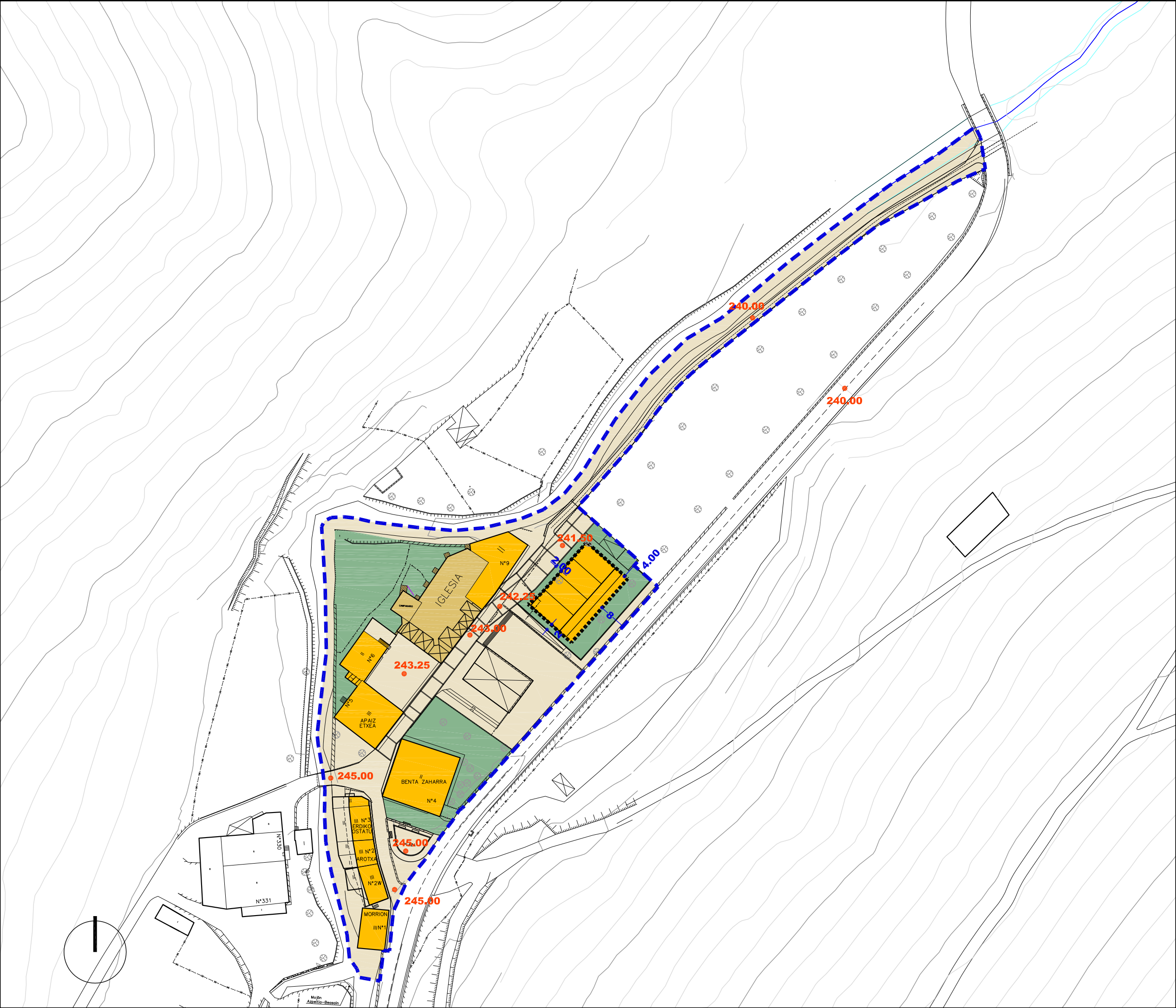
HIRIGINTZA AREA A47 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orr1 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 Kolektiboan Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK • 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

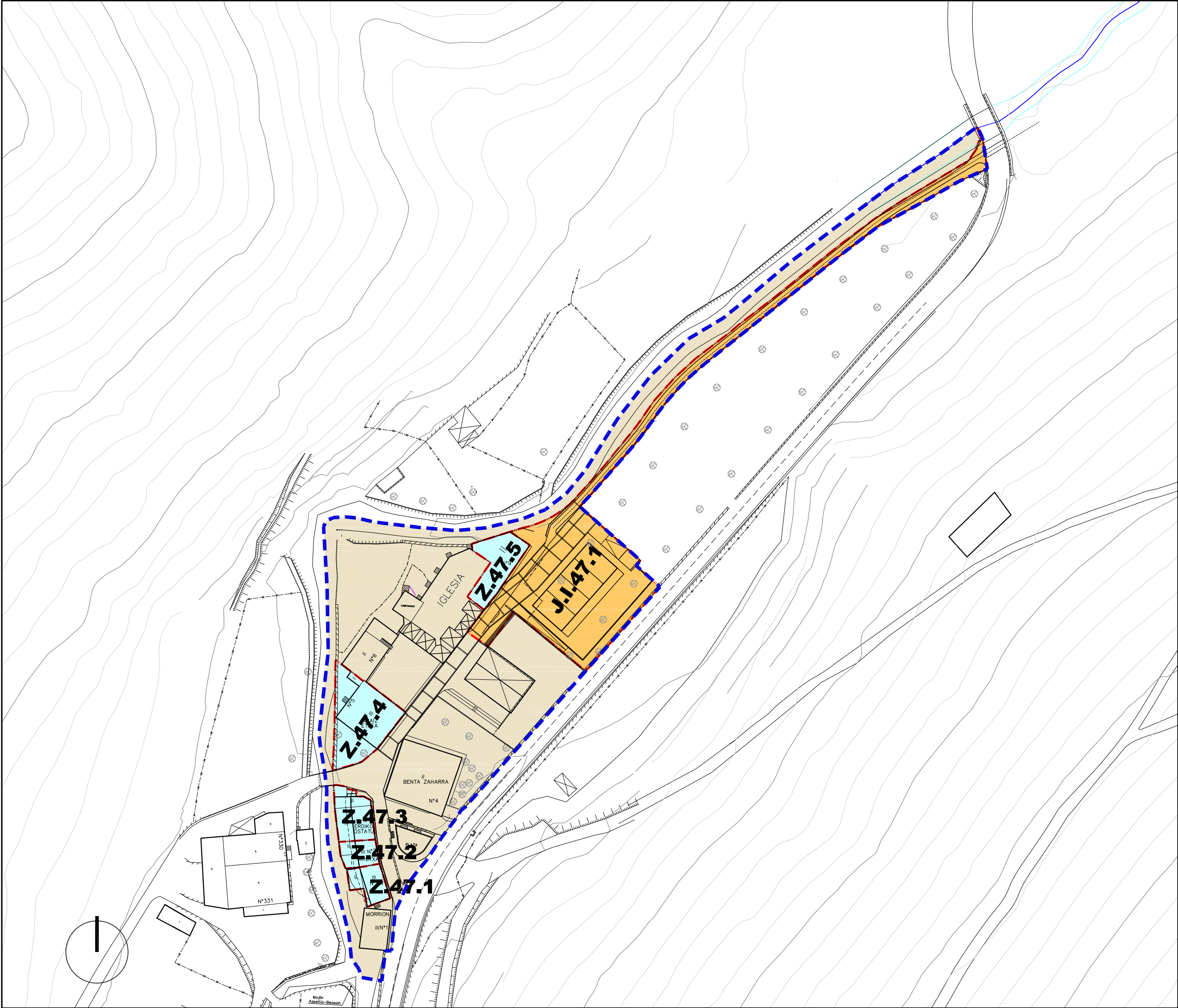
HIRIGINTZA AREA **A47** ÁREA URBANÍSTICA

Orr1 Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



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

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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



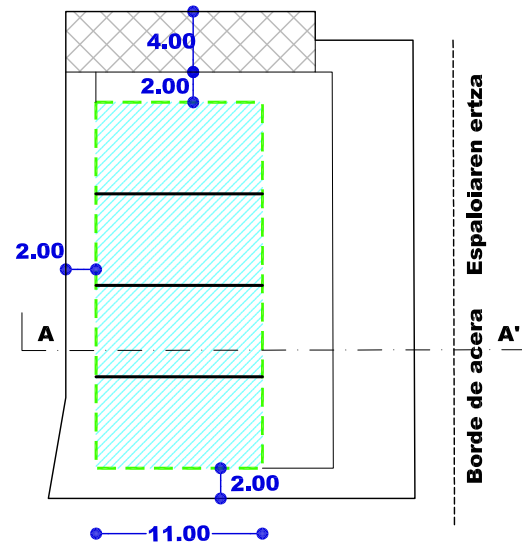
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A47** ÁREA URBANÍSTICA

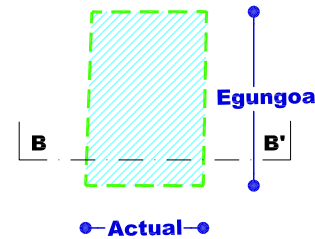
Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

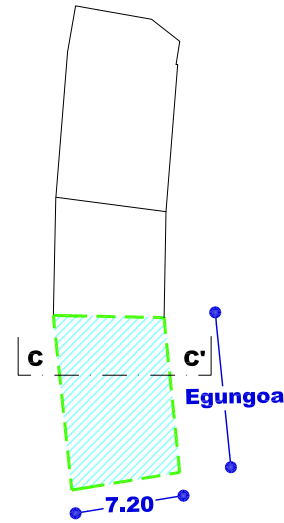
ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



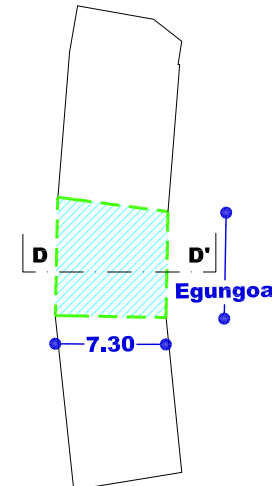
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(J.I.47.1- P.47.1)



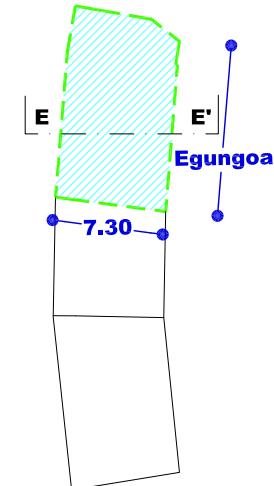
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(MATXINBENTA N° 1)



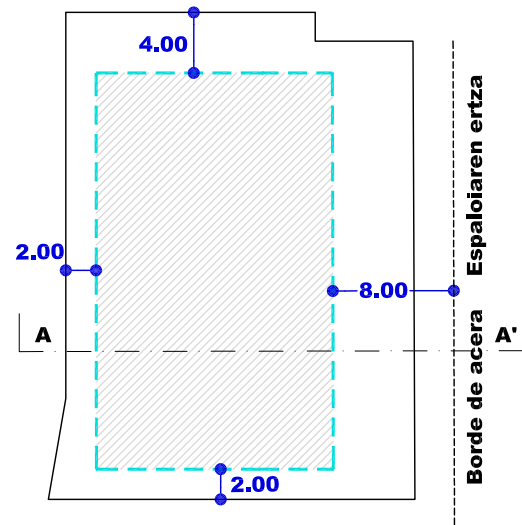
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.47.1)



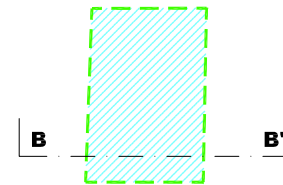
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.47.2)



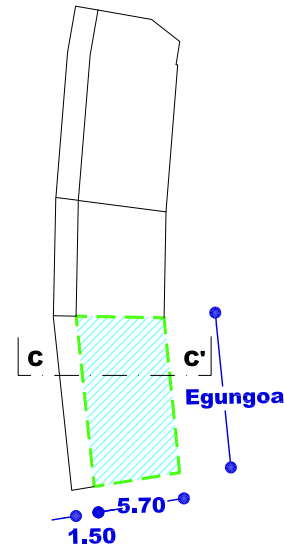
SOLAIRU OROKORRA (1,2)
PLANTA TIPO (1,2)
(Z.47.3)



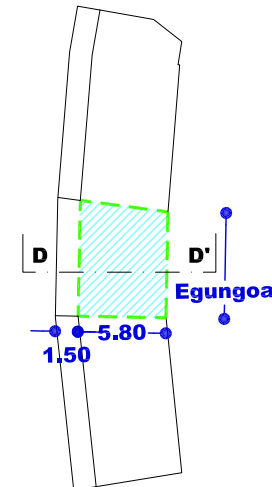
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.47.1)



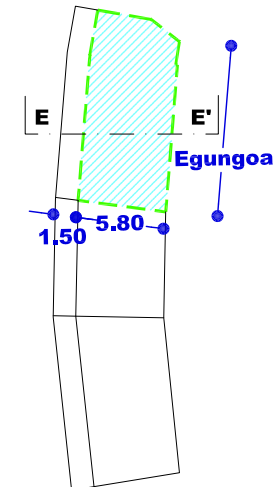
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(MATXINBENTA N° 1)



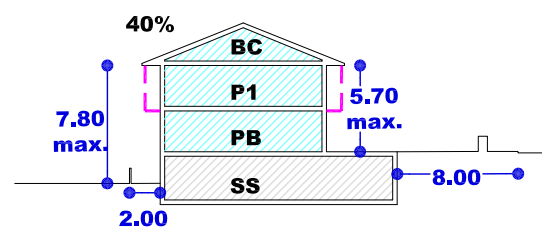
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.1)



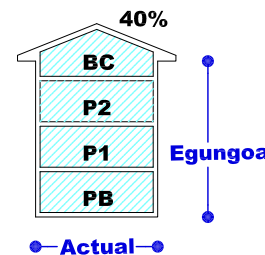
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.2)



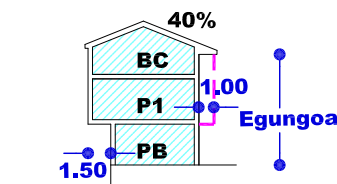
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.3)



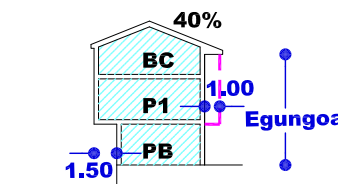
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.47.1)



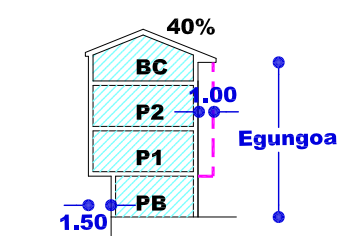
SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'
(MATXINBENTA N° 1)



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

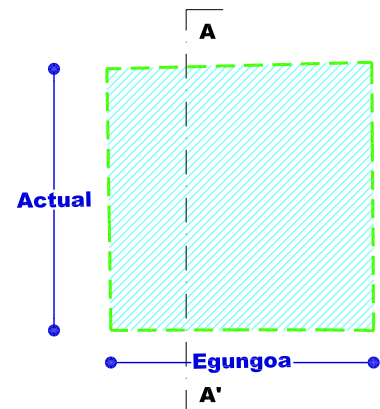


SEKZIO OROKORRA DD'
SECCION TIPO DD'
(Z.47.2)

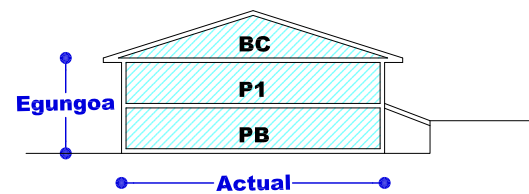


SEKZIO OROKORRA EE'
SECCION TIPO EE'
(Z.47.3)

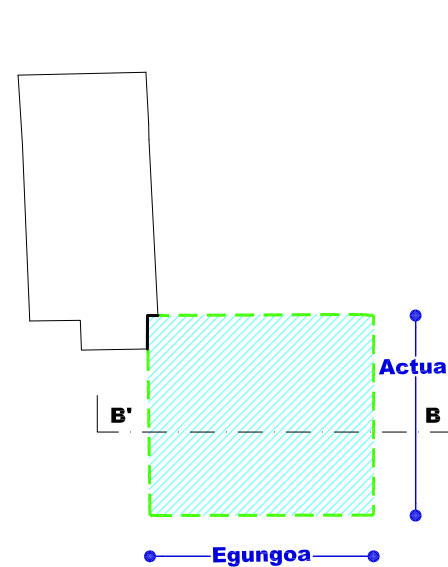
- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehienezko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehienezko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera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



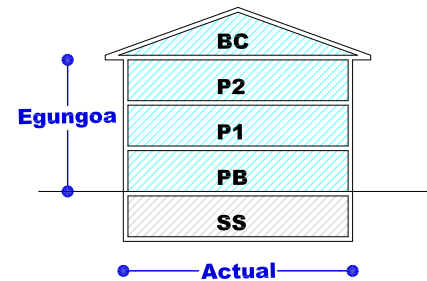
**BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(MATXINBENTA N° 4)**



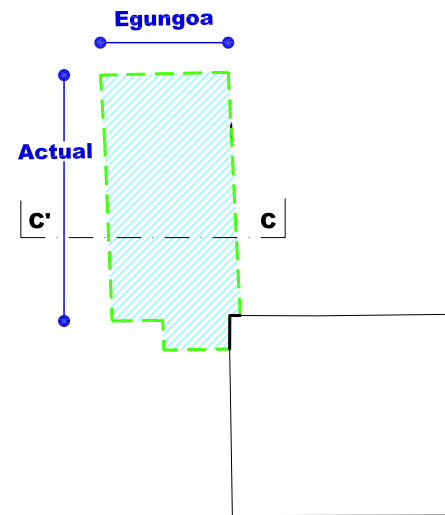
**SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(MATXINBENTA N° 4)**



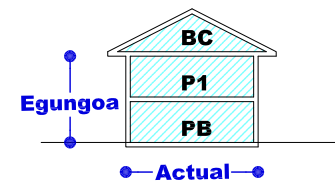
**BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.4)**



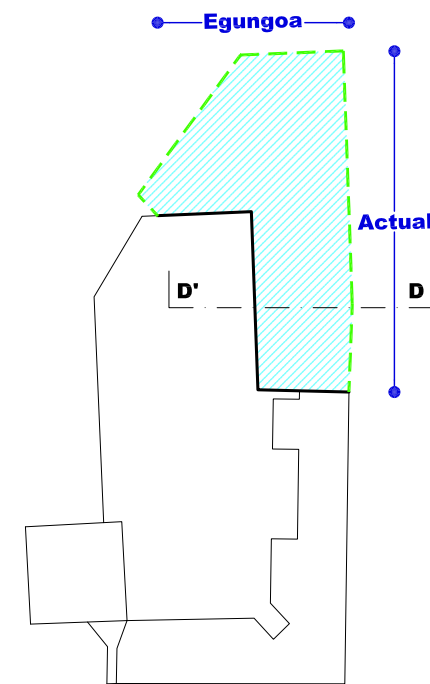
**SEKZIO OROKORRA BB'
SECCION TIPO BB'
(Z.47.4)**



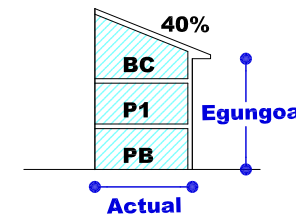
**BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(MATXINBENTA N° 6)**



**SEKZIO OROKORRA CC'
SECCION TIPO CC'
(MATXINBENTA N° 6)**



**BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(Z.47.5)**



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

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

EREMUAREN IZENA: A48.ITTOLA II Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A48. ITTOLA II
Azalera guztira: 23.198 m ²	Superficie total: 23.198 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A48 H.A. 2010 urtean egindako aurreko plangintza orokorreko aldaketan (GAO 2010/10/11) sortutako eremu bat da, Eztanda ibaiaren ezkerreko ertzean kokatzen dela, aldameneko A36 (Ittola I), A25, eta A26 eremuen iparraldean. Hernani-Itxaso-1 220 kV d/C-ko energia elektrikoaren garraio-lineak jatorrizko eremua zeharkatzen duela eta, linearen zortazun-zerrendan eraikitzea eragozten da.	Correspondencia y descripción: El A.U. A48 es un ámbito creado en la modificación del anterior planeamiento general aprobada en el año 2010 (BOG 11/10/2010) que está situado en la margen izquierda del río Eztanda al Norte de las áreas A25, A26 y A36 (Ittola I). La presencia de la línea de transporte de energía eléctrica a 220 kV D/C Hernani-Itxaso 1, que cruza el ámbito, impide edificar en la franja de servidumbre de la línea.

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

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

3. Helburuak:

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

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

3. Objetivos:

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

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

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra:

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

2. Calificación global:

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

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

J.I.48.1 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), izapidetu eta onartu beharko dira Hiria Antolatze Plan Berezi bat (HAPB) eta Urbanizatze jarduketa-programa bat (UJP).

HAPB onartzeko, eremua zeharkatzen duten aire-linea elektrikoen organo titularren aldeko txostena beharko da.

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 3.908 m²(s)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

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

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

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 3.908 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak				3.908	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0		3.908	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.954 m²(s)

Bajo rasante*: 1.954 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa isolatu bakoitzean, 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
jarduera isolatuan.

Edificabilidad urbanística en las actuación aislada
propuesta.

Jarduerak/ Actuaciones	ERABILPENAK -m ² (t)-				
	Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE	
J.I.48.1	Finkatua	0	0	0	Consolidada
	Proposatutako berria	0	3.908	1.954	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	0	3.908	1.954	Ordenado en actuación
	Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE	
USOS -m ² (t)-					

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Eremu osoa hiri-lurzoru ez finkatua da:

Azalera: 23.198 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- orrietan adierazten den eremuko zonakatze xehatua orientatzeko moduan aurkezten da. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Todo el ámbito es suelo urbano no consolidado:

Superficie: 23.198 m²

2. Calificación pormenorizada.

El PEOU a redactar fijará la ordenación pormenorizada del Área,

Las condiciones de zonificación pormenorizada representadas en la hojas gráficas 2 – 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)	18	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen partzela.	112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo.
Tokiko espazio libreak	7.373	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	3.974	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	598	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	1.112	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	2.527	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	7.484	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 23.198 Total

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

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

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

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

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

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

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

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

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

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

Profil orientagarria: 2PS+PB+I

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen altuera: 12,00 m.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

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

Perfil orientativo: 2PS+PB+I .

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura de la edificación: 12,00 m.



5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.48.1

Hiri-lurzoru finkatugabea integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 13.000 m²

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia
- Ekimena: Publikoa.

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

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

5. Condiciones particulares de uso

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-
23.198

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

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Superficie estimada a urbanizar: 13.000 m²

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

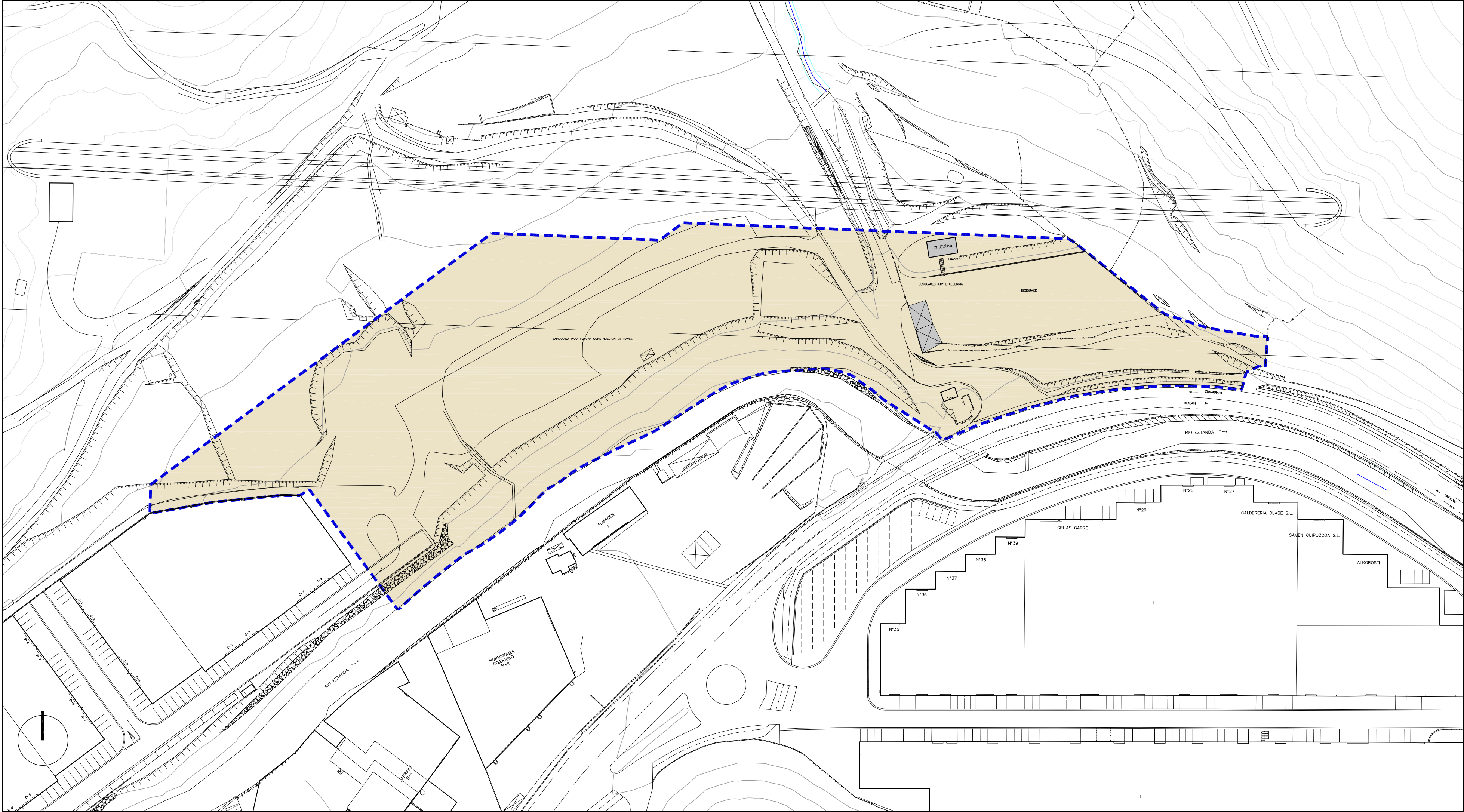
Serán de aplicación las medidas establecidas en el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que forma parte de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Área 48 Itola II referidas a las siguientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias aplicables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

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

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.(*) $\frac{(1.954 + 7.484) \times 100}{23.068} = 40,91\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.(*)
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{3.908}{23.068} = 0,17 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. HAPB-ak lurzati pribatuetan gutxienez 115 aparkalekuko zuzkidura antolatuko du, sotoan edo azaleran, sestra gaineke eraikigarritasunaren 100 m²-ko plaza bateko estandarra edo lurzati pribatuaren 100 m²-ko plaza bateko estandarra bete ahal izateko.	4. Número de aparcamientos. El PEOU, ordenará al menos una dotación de 115 plazas de aparcamiento en parcelas privadas, sea en sótano o en superficie, para cumplir con el estándar de 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad sobrerante o por cada 100 m² de parcela privada.
5. Tokiko berdeguneke eta espazio libreke zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, gutxienez 362 m²koa da izan beharko da, ondorizko estandar hau lortzeko: $\frac{1.392}{23.198} = 6,00\%$	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, deberá ser de al menos 1.392 m², para que resulte un estándar del:
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.

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

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



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

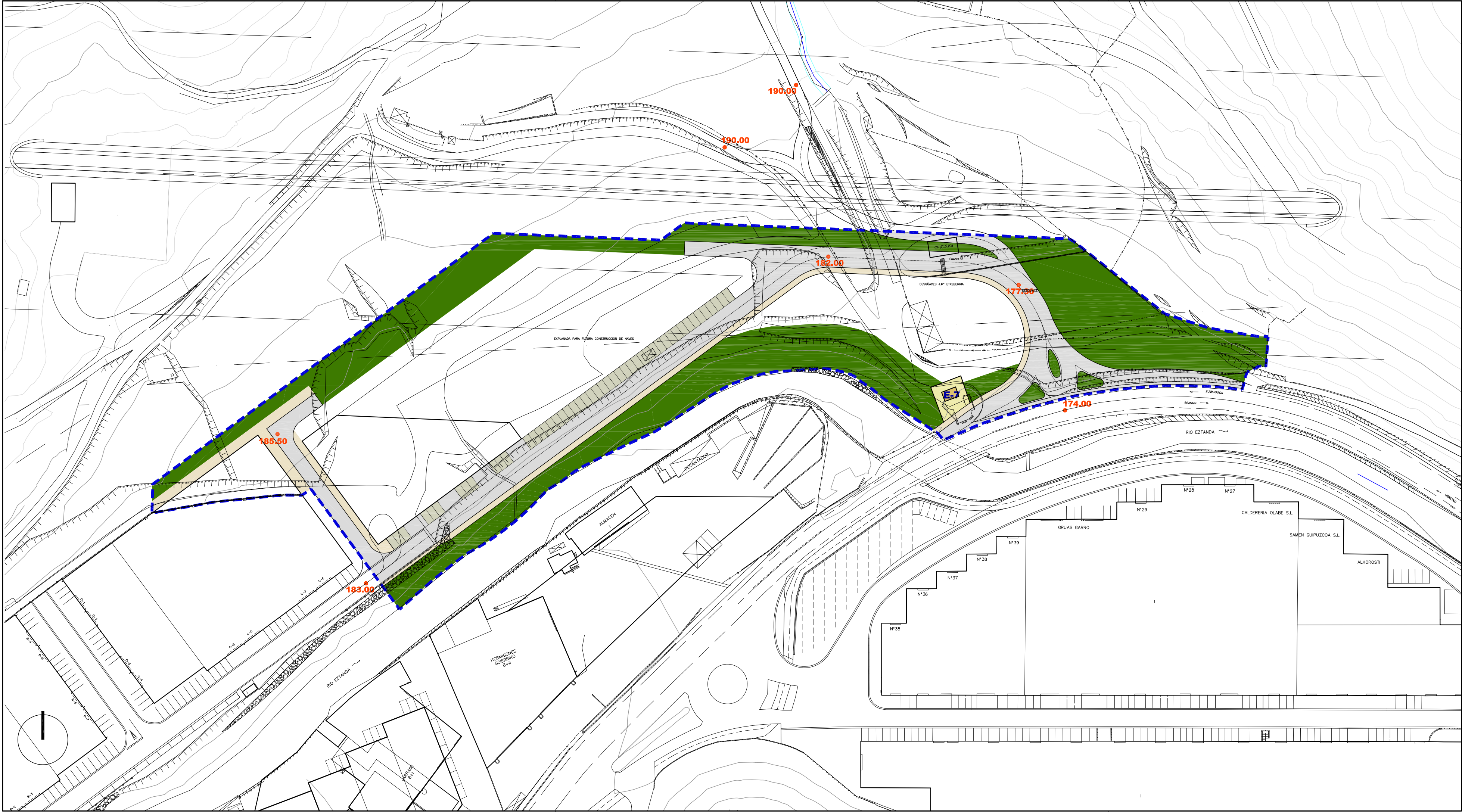
HIRIGINTZA AREA **A48** ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako 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-Sareak Sistema Orokorri Atxikitua (BSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sareak

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa 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

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

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

A48

ÁREA URBANÍSTICA

Orrt Grafikoa

2

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA

1/1000

ESCALA

SABAI

ENTZAKO



EREMUAREN IZENA: A49.INDAR Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A49. INDAR
Azalera guztira: 162.568 m ²	Superficie total: 162.568 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A49 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko S7 INDAR sektorea izena zuen eremuari dagokio. Altamira auzoan kokatzen den sektore zabal bat da, Olaberria udalerriaren ondoan. Bertan "Indar" enpresa garatzen du bere jarduerak. Urbanizatua eta ia guztia, 2009/11/27an onartutako plan partzialaren aldaketaren arabera garatua (GAO 2009/12/03), oraindik betetzeke dago.	Correspondencia y descripción: El A.U. A49 se corresponde, en términos generales, con el denominado sector S7 INDAR del anterior planeamiento general. Se trata de un extenso sector situado en el barrio de Altamira, colindante con el término municipal de Olaberria, donde desarrolla su actividad la empresa Indar. Urbanizado y desarrollado en su mayor parte de acuerdo a la modificación del plan parcial aprobada el 27/11/2009 (BOG 03/12/2009), queda pendiente su colmatación.

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

Jarduera ekonomikoetarako gunea (1JE) 158.789 m² Zona de actividades económicas (AE1)
Zerbitzu azpiegiturak (SO). 3.779 m² Infraestructuras de servicio (SG).

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, 2009/11/27an onartutako plan partzialaren aldaketak (PP) ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2 eta 3 Orri grafikoak).

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

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gaineakoa: 69.121 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.

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en la modificación del plan parcial (PP) aprobada el 27/11/2009 (Hojas gráficas 2 y 3).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 69.121 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 14.098 m²(s)

Bajo rasante*: 14.098 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

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

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/
Actuaciones

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

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

A.49.1 eta A.49.2 -3EJ merkataritzarako lursaila-jarduketetan izan ezik, jarduketa isolatu bakoitzaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, eraikin bakoitzaren erabilerek eta gaur egun duen azalera eraikiak mugatuko dute.

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegituretara konektatuko dira.

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

A.49.1 jarduketak, presio handiko gasa erregulatze estazioaren E.J.49.1 jarduketan aurretik berjartzeari baldintzatua dago.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

Salvo en las actuaciones A.49.1 y A.49.2, - parcela de equipamiento comercial AE3-, la edificabilidad urbanística sobre rasante de cada una de las actuaciones aisladas queda limitada según los usos y actual superficie construida de cada edificio.

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru finkatua:

Azalera: 162.568 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: 162.568 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)	200	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	522	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	8.180	Batzu / Varios	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo.
Tokiko espazio libreak	51.926	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales.
Bide-Sarea (TS)	6.063	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	368	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos.
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.187	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE lursail bakartuan (1JE)	56.393	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	725	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	37.004	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable.
Guztira	162.568	Total		

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E1 Kirol Ekipamendua	3.535	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Equipamiento deportivo
E8 Zehaztu gabe (ZG) Eraikina	725	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar edificio
E8 ZG atxikitako lursaila	1.018	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar parcela adscrita
E7 Gasaren Estazioa. Eraikina	200	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	E7 Estación de Gas. Edificio
E7 Gas. Atxikitako lursaila	3.579	Pribatua/Privado	Publikoa/Público	E7 Gas. Parcela adscrita
Guztira	9.057	Total		

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

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

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

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

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:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
1JE/ AE1. A.49.1	14.011	7.830	21.841	12.876	34.717
3JE/ AE3. A.49.2	725	725	1.450	0	1.450
Kontsolidatutako guztira 1EJ. Resto consolidado AE1	42.382	3.448	45.830	1.222	47.052
Guztira/ Total	57.118	12.003	69.121	14.098	83.219

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
E1 Kirol Ekipamendua	0	0	0		0
E8 Zehaztu gabe (ZG)	522	522	1.044	522	1.566
E7 Gasaren estazioa	200	200	400	200	600

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

A.49.1. Jarduketa:

Lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak, 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak dira. 2009/11/27an onartutako Plan Partzialaren aldaketan agidutakoa azaltzen du. Agiriaren artean kontraesanak izanez gero, PPlan agindutakoa, lehentasuna izango du.

Gehieneko profila: PParen arabera: PS+PB+II

Hegal horizontalerainoko altuera: 15,00 m.

Hegalkinak: PPlan xedatutakoaren arabera.

A.49.2. Jarduketa:

Lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak, 2, 3 eta 5 orri grafikoetan adierazitakoak dira. 2009/11/27an onartutako Hiria Antolatze Plan Bereziaren aldaketan agidutakoa azaltzen du. Agiriaren artean kontraesanak izanez gero, PPlan agindutakoa, lehentasuna izango du.

Gehieneko profila: PParen arabera: PS+PB+II

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Hegalkinak: PPlan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

A.49.1. Jarduketa:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

A.49.2. Jarduketa:

Merkataritza erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Eremuaren gainontzekoa:

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.

Actuación A.49.1.:

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 Parcial aprobada el 27/11/2009. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PP.

Perfil máximo: Según el PP: PS+PB+II

Altura al alero horizontal: 15,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PP

Actuación A.49.2.:

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 aprobada el 27/11/2009. En el caso de contradicción entre documentos prevalecerá lo establecido en el PP.

Perfil máximo: Según el PP: PS+PB+II

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PP

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación A.49.1.:

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

Actuación A.49.2.:

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

Resto del Área:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

A.49.1. (Parcela A)

A.49.2. (Parcela B)

Jarduketa isolatuaren izaera hartzen dute, lurzorua jabeak diren subjektu pribatu berezko jarduketari atxikia.

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

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

Honako jarduketa hauek:

E.J.49.1. (Sistema Orokorra E7 Parcela E)

E.J.49.2. (E8 Ekipamendua Parcela C)

Zerbitzu azpiegitureko sistema orokorreko eta zehaztu gabeko ekipamenduen tokiko sistemaren zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren izaera hartzen dute, bat eta bestea.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

92.465

1.657

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

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

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

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

3.779

1.743

Tienen la consideración de actuación de ejecución de la dotación pública del sistema general de Infraestructuras de Servicio y del sistema local de equipamiento sin determinar, respectivamente.

Resto del Área:

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Arean daudenak: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza guztira: 0	1. Número de viviendas. Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones: 0 Viviendas nuevas propuestas: 0 Total de viviendas en el Área: 0
2. JJ.EE.-rako eraikinekin bete dutena. $\frac{57.118 \times 100}{158.789} = 35,97\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{69.121}{158.789} = 0,44 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 33 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 893 Soto edo beste solairuetan daudenak: 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 0 Aparkaleku guztira: 926 Ondoriozko aparkaleku-estandarra: $\frac{926 \times 100}{69.121} = 1,34 \text{ pz.}/100 \text{ m}^2.$	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público: 33 Existentes en parcelas privadas: 893 Existentes en sótanos u otras plantas: 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones: 0 Nuevos aparcamientos propuestos: 0 Total de aparcamientos: 926 Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloiaren azalera izan ezik, 51.926 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{51.926 \times 100}{162.568} = 31,94\%$	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 51.926 m², resultando un estándar del:
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.
6. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra. E.J.49.2 jarduketan zehaztu gabeko ekipamendu bat antolatzen da, 1.563 m²-ko lursail batean.	6. Estándar de otras dotaciones públicas locales. Se ordena en la actuación E.J.49.2 una dotación de equipamiento no determinado en una parcela de 1.563 m² de superficie.

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

Hasierako onespenerako agiria.

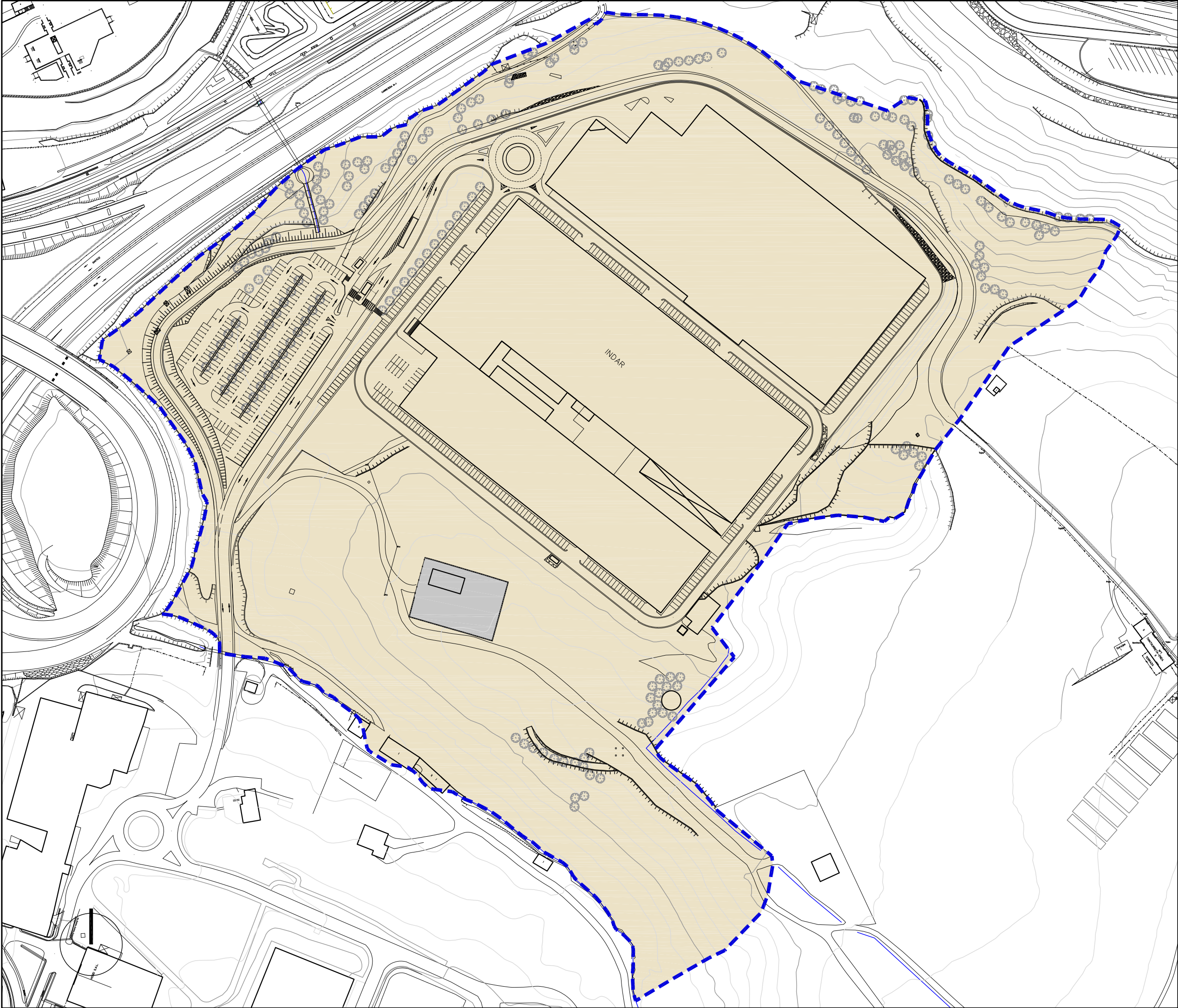
Documento para la aprobación inicial

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR



Beasaingo Udala



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

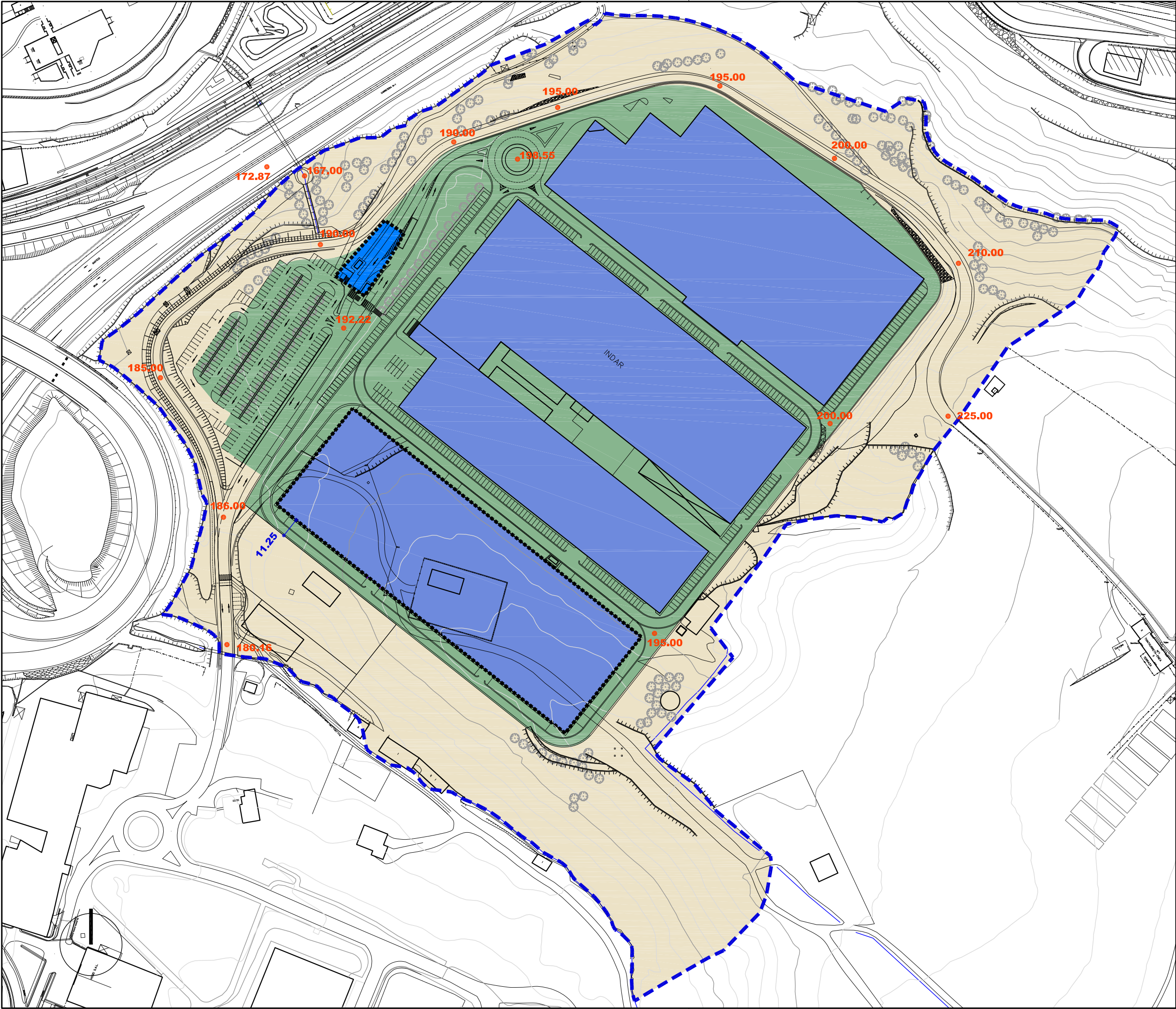
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A49** ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA
SABAI



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

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

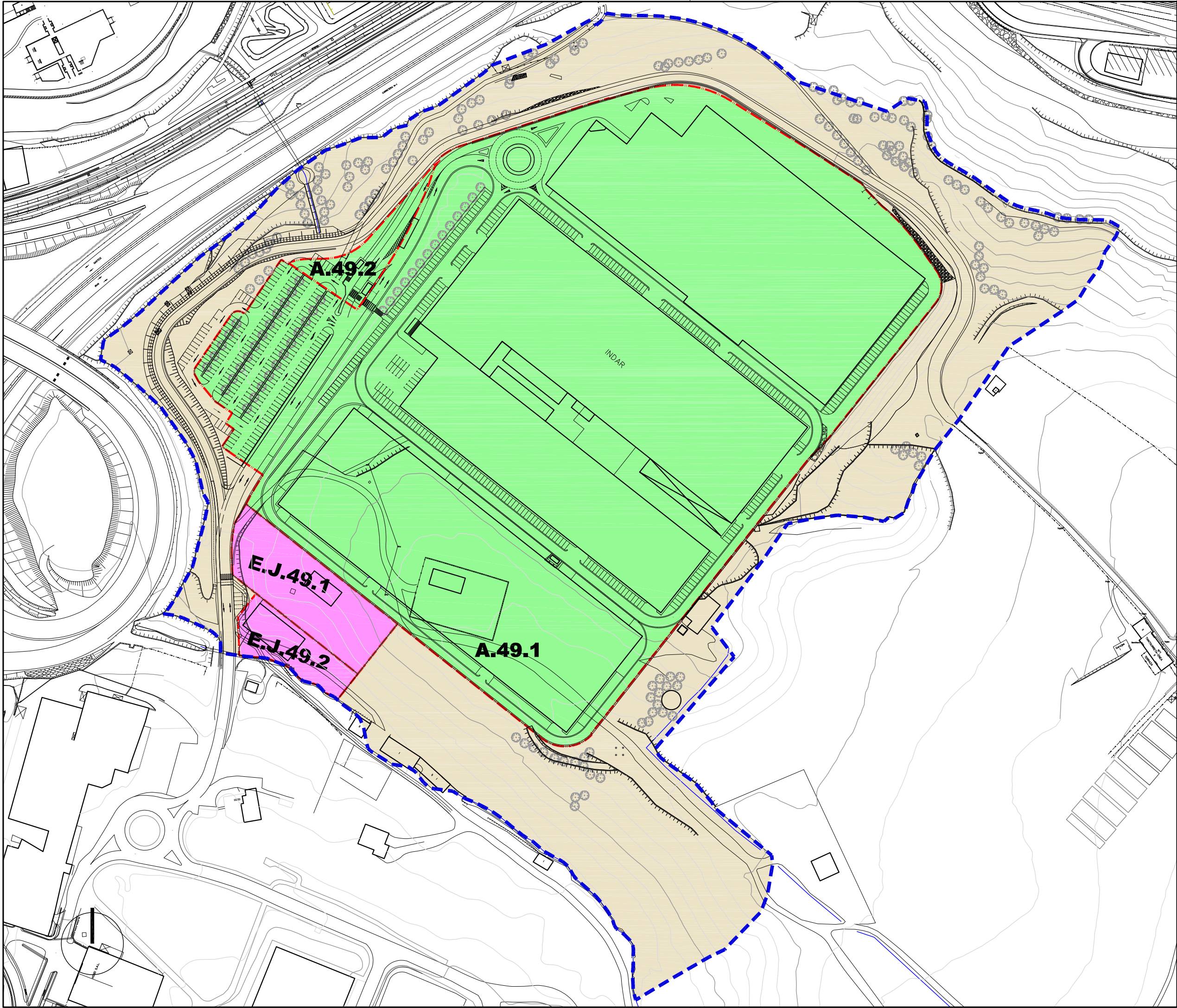
HIRIGINTZA AREA A49 **ÁREA URBANÍSTICA**

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

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

EREMUAREN
MUGAKETA DELIMITACION
del ÁMBITO



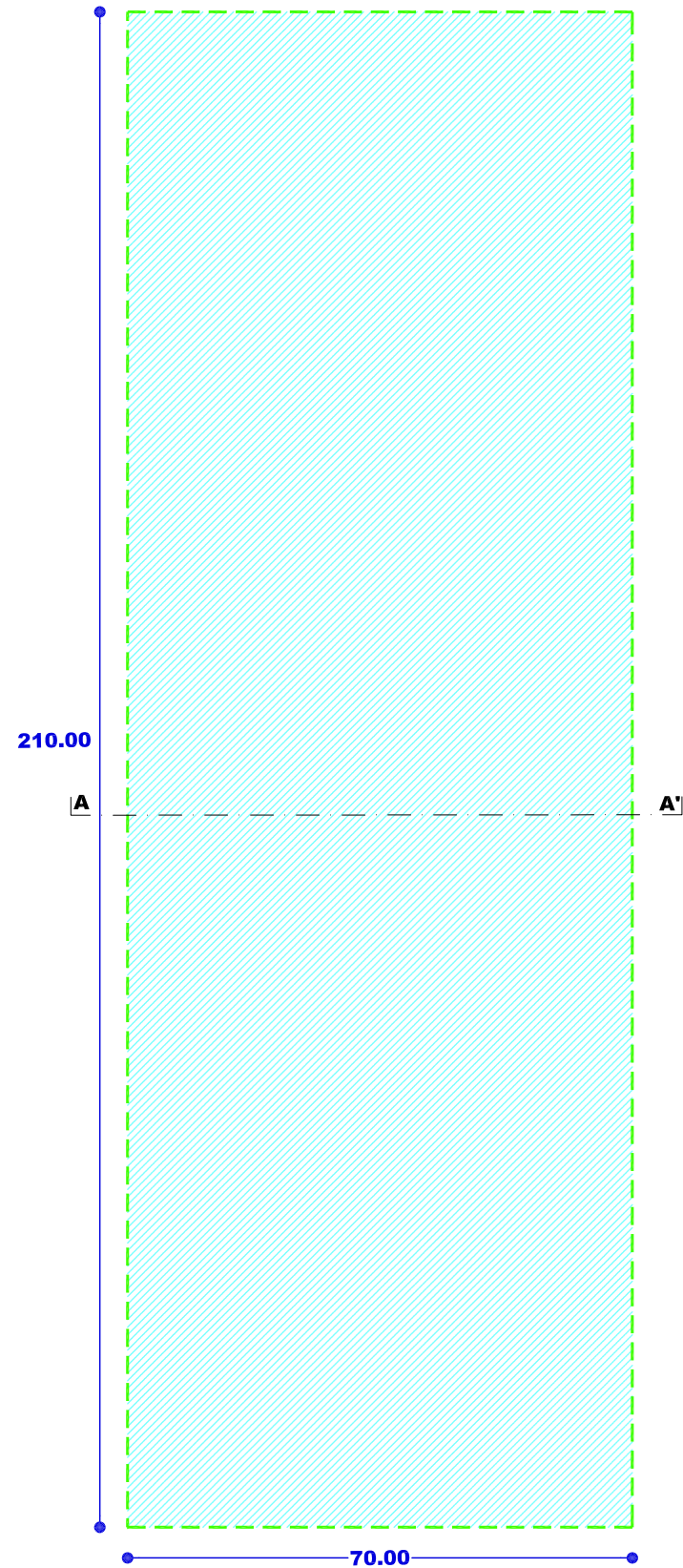
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A49** ÁREA URBANÍSTICA

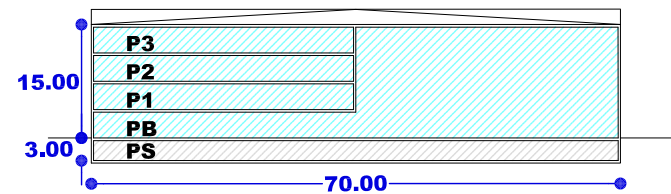
Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

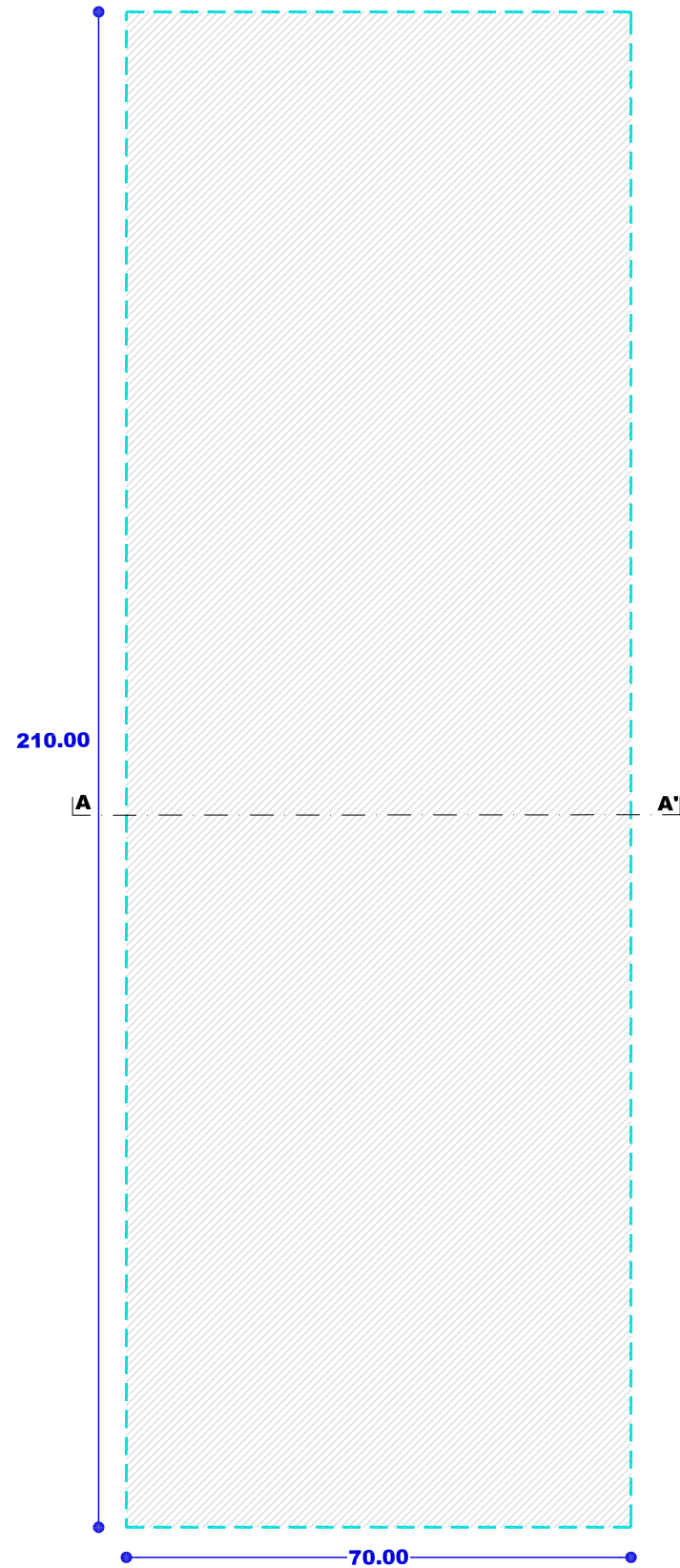
ESKALA 1/2000 ESCALA
SABAI



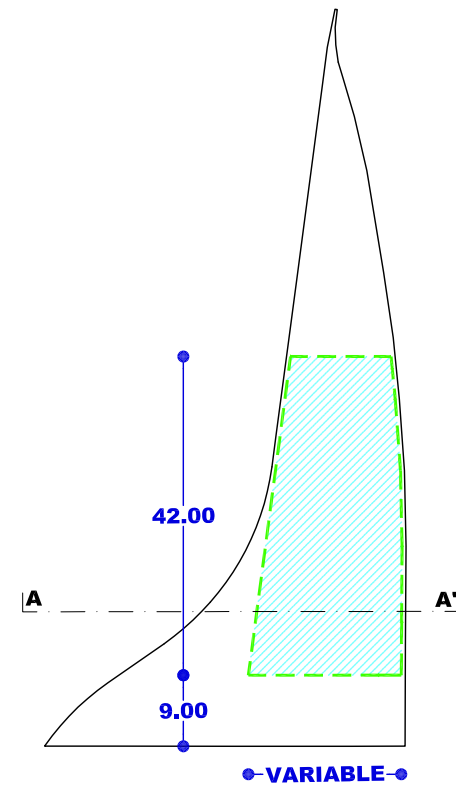
SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA TIPO (1,2,3)
(A.49.1)



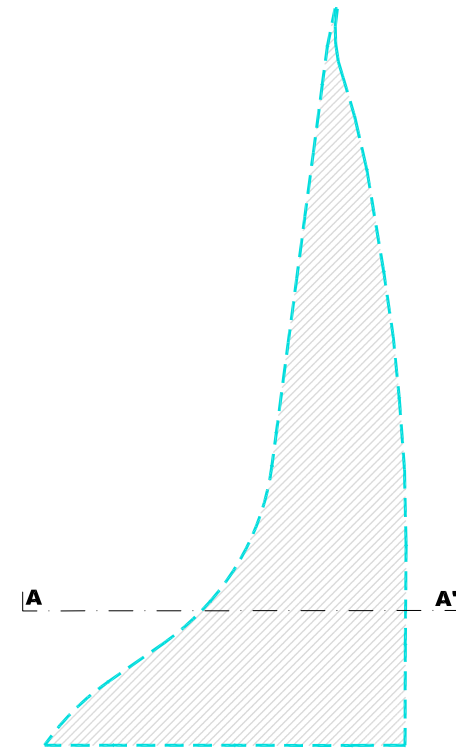
SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(A.49.1)



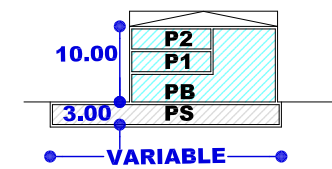
SOTOA SOTANO
(A.49.1)



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



SOTOA SOTANO
(A.49.2)



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

- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik — Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik — Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
- Sestragaineko eraikigarria — Edificable sobrerasante
- Sestrazpiko eraikigarria — Edificable bajasante
- Erabiltzeko pasatzeko eta 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: A50.ITURRALDE TXIKI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A50. ITURRALDE TXIKI
Azalera guztira: 49.107 m ²	Superficie total: 49.107 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: A50 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko S8 ITURRALDE TXIKI sektorea izena zuen eremuari dagokio. Industria izaerako sektore bat da "Eztanda" ibaiaren korridorean eta GI-2632 errepidearen bi aldeetan kokatua, Ormaiztegiko udalerriaren ondoan. Errepidearen Hegaldean dagoen gunea izan ezik, guztiz urbanizatua eta zati txiki batean garatua da, 2008/09/11an onartutako plan partzialaren aldaketaren arabera (GAO 2008/10/02). Une honetan orube guztien gehiengoa eraiki gabe dago.	Correspondencia y descripción: El A.U. A50 se corresponde, en términos generales, con el denominado sector S8 ITURRALDE TXIKI del anterior planeamiento general. Se trata de un sector industrial situado en el corredor del "Eztanda", a ambos lados de la carretera GI-2632, junto al término municipal de Ormaiztegui. A excepción de la zona situada al Sur de la carretera, se encuentra urbanizado y en una pequeña parte desarrollado de acuerdo a la modificación del plan parcial aprobada el 11/09/2008 (BOG 02/10/2008), quedando pendiente la edificación de la mayor parte de los solares.

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



3. Helburuak:

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

3. Objetivos:

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

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

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jardueren-eremuak hartzen dira kontuan.

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, 2008/09/11an onartutako plan partzialaren aldaketak (PP) ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (2, 3 eta 5 Orri grafikoak).

E.J.50.1 jarduketa zuzenean egikaritzea 2, 3 eta 5 Orri grafikoetan ezarritakoaren arabera..

J.I.50.1. jarduketaren eremuan (4 orri grafikoak), Ormaiztegiko eta Beasaingo udaletan batera izapidetu beharko den Xehetasun Azteketa bat eta urbanizazio proiektu bat onartu beharko da.

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gaineakoa: 28.686 m²(s)

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

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

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones aisladas previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en la modificación del plan parcial (PP) aprobada el 11/09/2008 (Hojas gráficas 2, 3 y 5).

Ejecución directa de la actuación E.J.50.1. según lo establecido en las hojas gráficas 2, 3 y 5.

Deberá aprobarse un Estudio de Detalle y un proyecto de urbanización en el ámbito de la actuación J.I.50.1. (Hoja gráfica 4), que deberá tramitarse conjuntamente en los Ayuntamientos de Ormaiztegi y Beasain.

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 28.686 m²(t)

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa				1.218	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		450		27.018		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	450	0	28.236	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 14.118 m²(s)

Bajo rasante*: 14.118 m²(t)

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

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

ERABILPENAK -m²(t)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sekt.	Industrial	Osag. JEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak					14.118	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	0	0	0	14.118	Total Área urbanística
	Vivienda	Comercial	Terciario	Industrial	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna jarduera guztietan,
proposatutakoetan zein partzialki finkatuetan.

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

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK -m ² (t)-			
		Industriarako	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	
A.50.1	Finkatua		0	0	Consolidada
D1 Lursaila	Proposatutako berria	2.274	1.137	0	Nueva propuesta
Parcela D1	Jardueran antolatutakoa	2.274	1.137	0	Ordenado en actuación
A.50.2	Finkatua			0	Consolidada
C Lursaila	Proposatutako berria	3.120	1.560	0	Nueva propuesta
Parcela C	Jardueran antolatutakoa	3.120	1.560	0	Ordenado en actuación
A.50.3	Finkatua		0	0	Consolidada
B5 Lursaila	Proposatutako berria	4.048	2.024	0	Nueva propuesta
Parcela B5	Jardueran antolatutakoa	4.048	2.024	0	Ordenado en actuación
A.50.4	Finkatua		0	0	Consolidada
B4 Lursaila	Proposatutako berria	3.638	1.819	0	Nueva propuesta
Parcela B4	Jardueran antolatutakoa	3.638	1.819	0	Ordenado en actuación
A.50.5	Finkatua		0	0	Consolidada
B3 Lursaila	Proposatutako berria	2.678	1.339	0	Nueva propuesta
Parcela B3	Jardueran antolatutakoa	2.678	1.339	0	Ordenado en actuación
A.50.6	Finkatua		0	0	Consolidada
B2 Lursaila	Proposatutako berria	756	378	0	Nueva propuesta
Parcela B2	Jardueran antolatutakoa	756	378	0	Ordenado en actuación
A.50.7	Finkatua		0	0	Consolidada
B1 Lursaila	Proposatutako berria	494	247	0	Nueva propuesta
Parcela B1	Jardueran antolatutakoa	494	247	0	Ordenado en actuación
J.I.50.1	Finkatua		0	0	Consolidada
A Lursaila	Proposatutako berria	7.790	3.895	0	Nueva propuesta
Parcela A	Jardueran antolatutakoa	7.790	3.895	0	Ordenado en actuación
E.J.50.1	Finkatua	0	0	0	Consolidada
E1- Lursaila	Proposatutako berria	0	0	450	Nueva propuesta
Parcela E1	Jardueran antolatutakoa	0	0	450	Ordenado en actuación
Gainontzekoa / Resto					
Salb Auzoa, 9	Finkatua	538	0	0	Consolidada
D2 Lursaila	Proposatutako berria	552	545	0	Nueva propuesta
Parcela D2	Jardueran antolatutakoa	1.090	545	0	Ordenado en actuación
Salb Auzoa, 11	Finkatua	680	0	0	Consolidada
B6 Lursaila	Proposatutako berria	1.668	1.174	0	Nueva propuesta
Parcela B6	Jardueran antolatutakoa	2.348	1.174	0	Ordenado en actuación
		Industrial	Garaje y usos auxiliares	Comercial	
USOS -m²(t)-					

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jardueraren eremua:
J.I.50.1. (A Lursaila)

Azalera: 9.215 m²

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 39.892 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de la actuación siguiente:
J.I.50.1. (Parcela A)

Superficie: 9.215 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 39.892 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

2. Calificación pormenorizada.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboen eraikina (SO)	1.097	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen eraikina (TS)	150	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SL)
Ekipamendu kolektiboen partzela	1.489	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	16.490	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (SO)	2.742	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	6.090	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	2.174	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	437	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
JJEE mehelinen artean (2JE)	14.294	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE entre medianeras (AE2)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	124	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	4.020	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	49.107	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 Kirolako lursaila	880	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E1 Parcela deportiva
E7 Sasieta. Eraikina	1.097	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Edificio
E7 Sasieta. Aparkalekua	380	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Aparcamiento
E7 Sasieta. Espaloiak	328	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Aceras
E7 Sasieta. Bideak.	285	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Vario
E7 Sasieta. Guztira (G Lursaila)	2.090	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Sasieta. Total (Parcela G)
E8 Zehaztu gabe Eraikina.	150	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar edificio.
E8 Zehaztu gabe. Aparkalekua	105	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar. Aparcamiento
E8 Zehaztu gabe (ZG). Espaloiak	90	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar (SD). Aceras
E8 ZG atxikitako lursaila	281	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 SD. Parcela adscrita
E8 ZG. Guztira (E2 lursaila)	626	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 SD. Total (Parcela E2)
Guztira	3.596	Total		

E7 ekipamendua -Sasieta Mankomunitateko hondakinen tranferentzia-estazioa- ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago eta E8 ekipamendua zuzkidura publikoen tokiko sistemari (TS) atxikita dago.

El equipamiento E7 –Estación de transferencia de la mancomunidad de Sasieta- queda adscritos al sistema general (SG) de equipamientos colectivos y el equipamiento E8 se ascribe al sistema de dotaciones públicas locales.

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
2JE/ AE2. A.50.1. (D1 Lursaila)	1.137	1.137	2.274	1.137	3.411
2JE/ AE2. A.50.2. (C Lursaila)	1.560	1.560	3.120	1.560	4.680
2JE/ AE2. A.50.3. (B5 Lursaila)	2.024	2.024	4.048	2.024	6.072
2JE/ AE2. A.50.4. (B4 Lursaila)	1.819	1.819	3.638	1.819	5.457
2JE/ AE2. A.50.5. (B3 Lursaila)	1.339	1.339	2.678	1.339	4.017
2JE/ AE2. A.50.6. (B2 Lursaila)	378	378	756	378	1.134
2JE/ AE2. A.50.7. (B1 Lursaila)	247	247	494	247	741
2JE/ AE2. J.I.50.1. (A Lursaila)	3.895	3.895	7.790	3.895	11.685
3JE/ AE3. E.J.50.1 (E1 Lursaila)	124	326	450	0	450
2JE/ AE2. Salb. 9 (D2 Lursaila)	545	545	1.090	545	1.635
2JE/ AE2. Salb. 11. (B6 Lursaila)	1.174	1.174	2.348	1.174	3.522
Guztira/ Total	14.242	14.444	28.686	14.118	42.804

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E1 Kirolako lursaila	0	0	0		0
E7 Sasieta	1.097	903	2.000	1.097	3.097
E8 Zehaztu gabe Eraikina.	150	300	450	0	450

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko 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.

Sestrak: Oraingoak, 3 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: 2PS+PB+II

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen gehieneko altuera: 12,00 m.

Hegalkinak: PPean xedatutakoaren arabera.

Kontsolidatutako gainerakoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Proposatutako jarduketak:

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Kontsolidatutako gainerakoa:

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

Erabileren haztaperen koefizienteak:

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

Erabileren haztaperen koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

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

Zati batean eraikiak dauden orubeekin batera, jarduketa isolatuaren izaera hartzen dute,

Actuaciones propuestas:

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

Rasantes: Las actuales, señaladas la hoja gráfica 3.

Perfil maximo: 2PS+PB+II.

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura máxima de la edificación: 12,00 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en el PP.

Resto consolidado:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuaciones propuestas:

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

Resto consolidado:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

1.489
1.918
2.207
1.989
1.563
437
272

Junto con los solares parcialmente edificados, tienen la consideración de actuaciones aisladas, sujetas a la

lurzoruaren jabeak diren subjektu pribatuen berezko jarduketari atxikia.

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

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

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

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

Urbanizatu dagoenez, eraikitzeke proiektua behar da bakarrik.

Ekimena: Publikoa

Honako jarduketak hau:

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

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

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

Ibilguaren inguruko obrek ez dute eraginik izan behar.

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

de actuación propia de los propietarios, privados del suelo.

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

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

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

993

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

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

Iniciativa: Pública

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

9.215

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

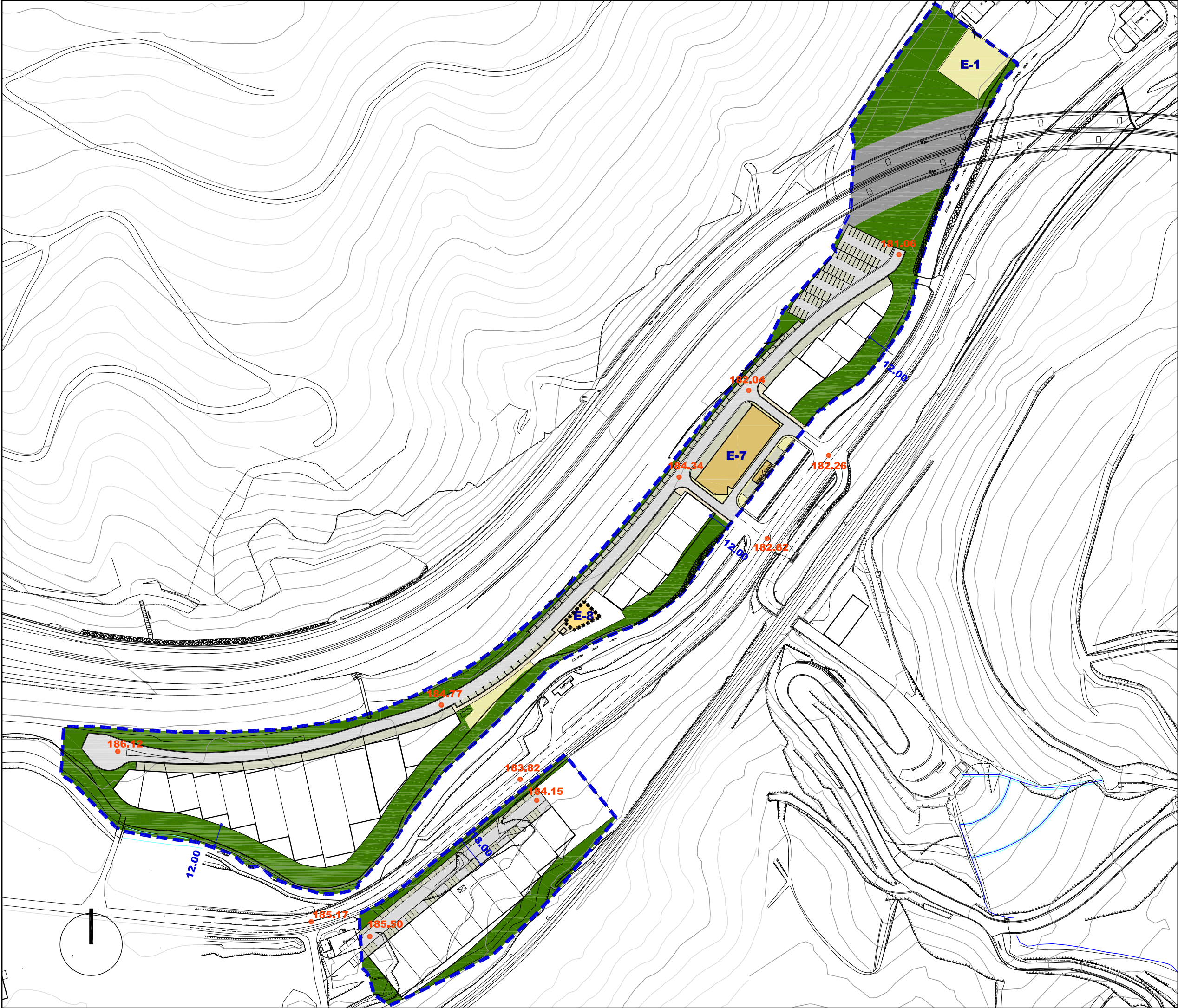
Se deberán tener en cuenta las medidas generales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-50.

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

Las obras próximas al cauce deberán evitar su afección.

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

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Areak daudenak: 0 Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak: 0 Proposatutako etxebizitza berriak: 0 Eremuko etxebizitza guztira: 0	1. Número de viviendas. Existentes en el Área: 0 Viviendas a derribar en actuaciones: 0 Viviendas nuevas propuestas: 0 Total de viviendas en el Área: 0
2. JJ.EE.-rako eraikinekin bete dutena. $\frac{14.242 \times 100}{44.275} = 32,17\%$	2. Ocupación de la edificación para AA.EE.
3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{28.686}{44.275} = 0,65 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$	3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.
4. Aparkaleku-plaza kopurua. Bide publikoari atxikitakoak: 198 Jabetza pribatuko lursailetan daudenak: 164 Soto edo beste solairuetan daudenak: 0 Jarduketan ordezteko aparkalekuak: 0 Proposatutako aparkaleku berriak: 32 Aparkaleku guztira: 394 Ondoriozko aparkaleku-estandarra:	4. Número de aparcamientos. Anejos a viario público: 198 Existentes en parcelas privadas: 164 Existentes en sótanos u otras plantas: 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones: 0 Nuevos aparcamientos propuestos: 32 Total de aparcamientos: 394 Estándar de aparcamiento resultante:
5. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra. Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espalioen azalera izan ezik, 16.490 m ² koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da: $\frac{16.490 \times 100}{49.107} = 33,58\%$	5. Estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres locales. La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 16.490 m ² , resultando un estándar del:
Eremuaren azalera osoarekiko.	Con respecto a la superficie total del Área.
6. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra. E.J.50.1 jarduketan zehaztu gabeko ekipamendu bat antolatzen da, 626 m ² -ko lursail batean.	6. Estándar de otras dotaciones públicas locales. Se ordena en la actuación E.J.50.1 una dotación de equipamiento no determinado en una parcela de 626 m ² de superficie.



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 Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROL ARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO

KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO

AZPIGUTURA 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

A50

ÁREA URBANÍSTICA

Orrl Grafikoa

2

Hoja Gráfica

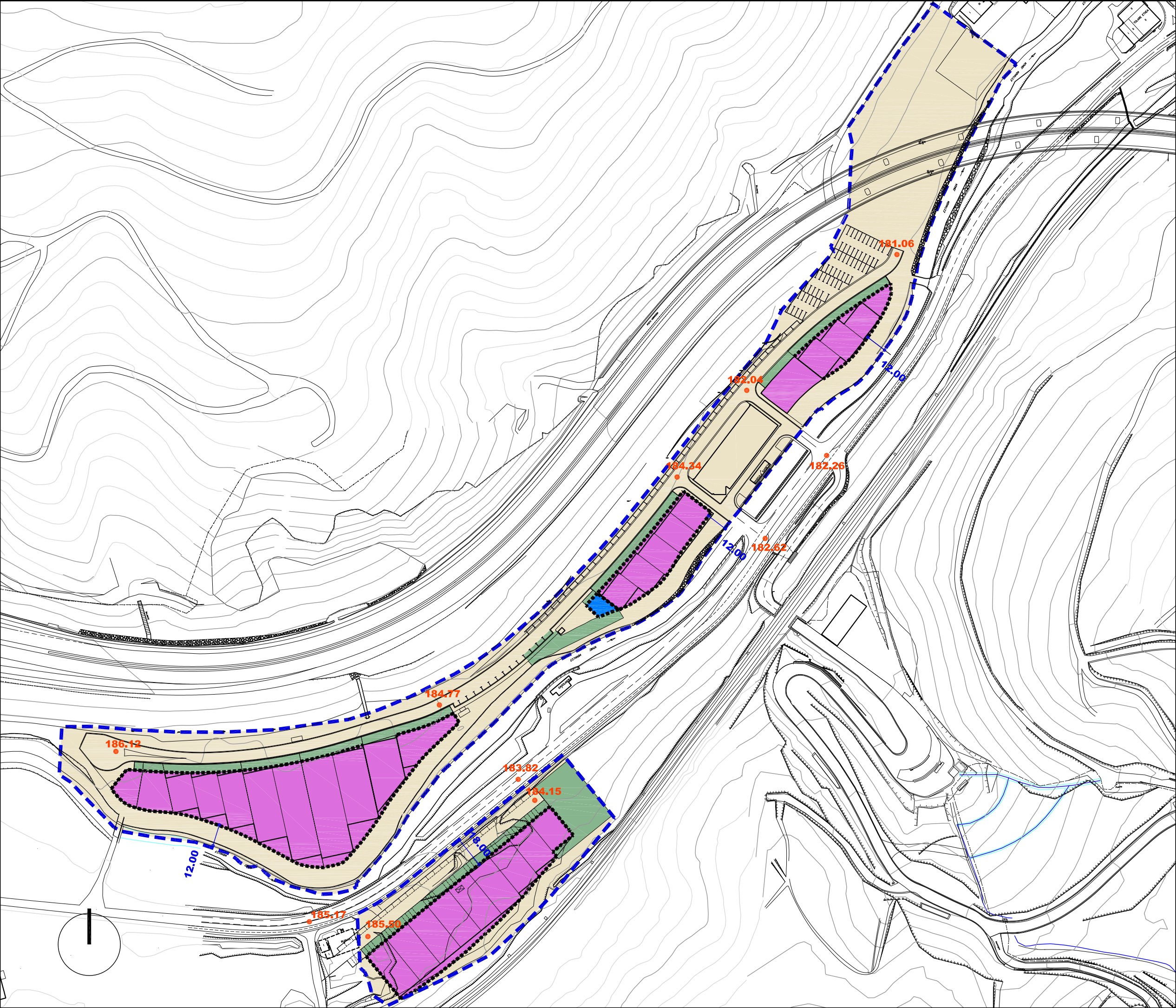
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

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.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

A50

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK

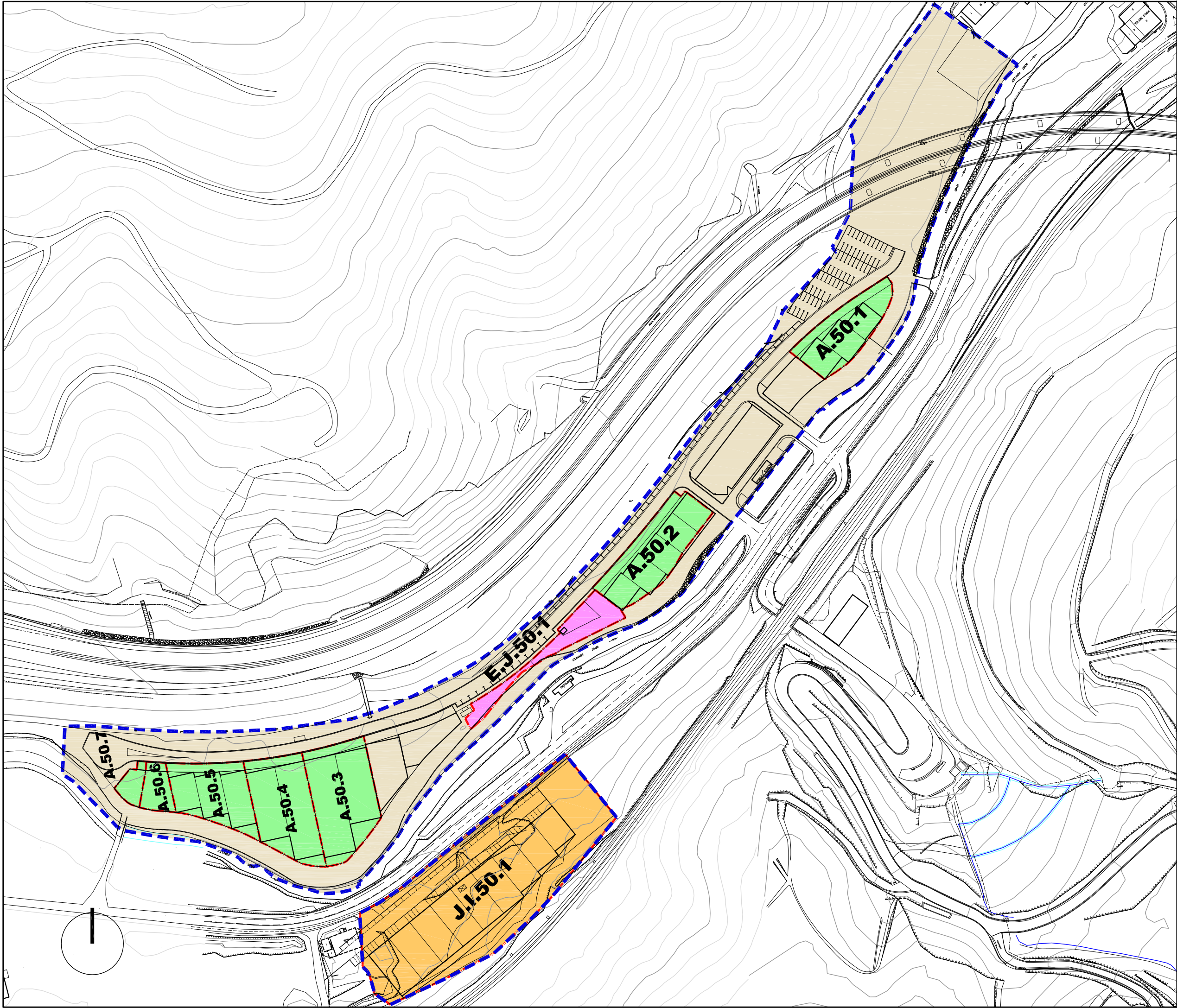
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA

1/2000

ESCALA

SABAI



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

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

EREMUAREN
MUGAKETA DELIMITACION
del AMBITO



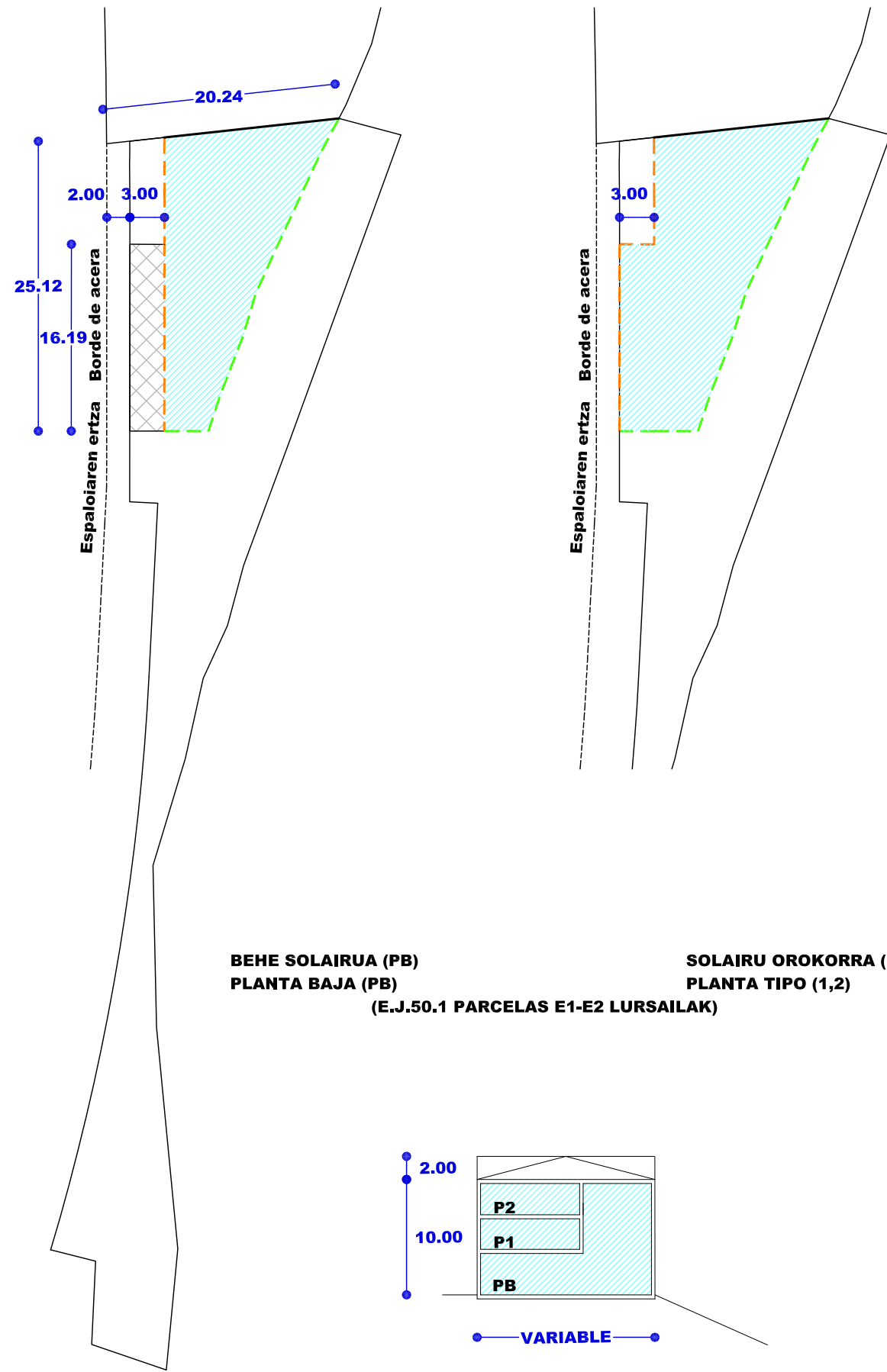
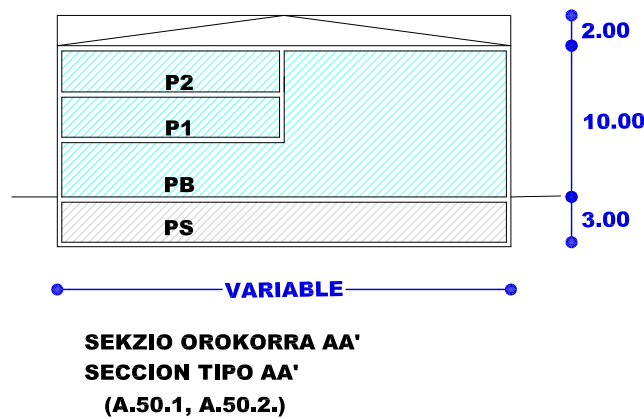
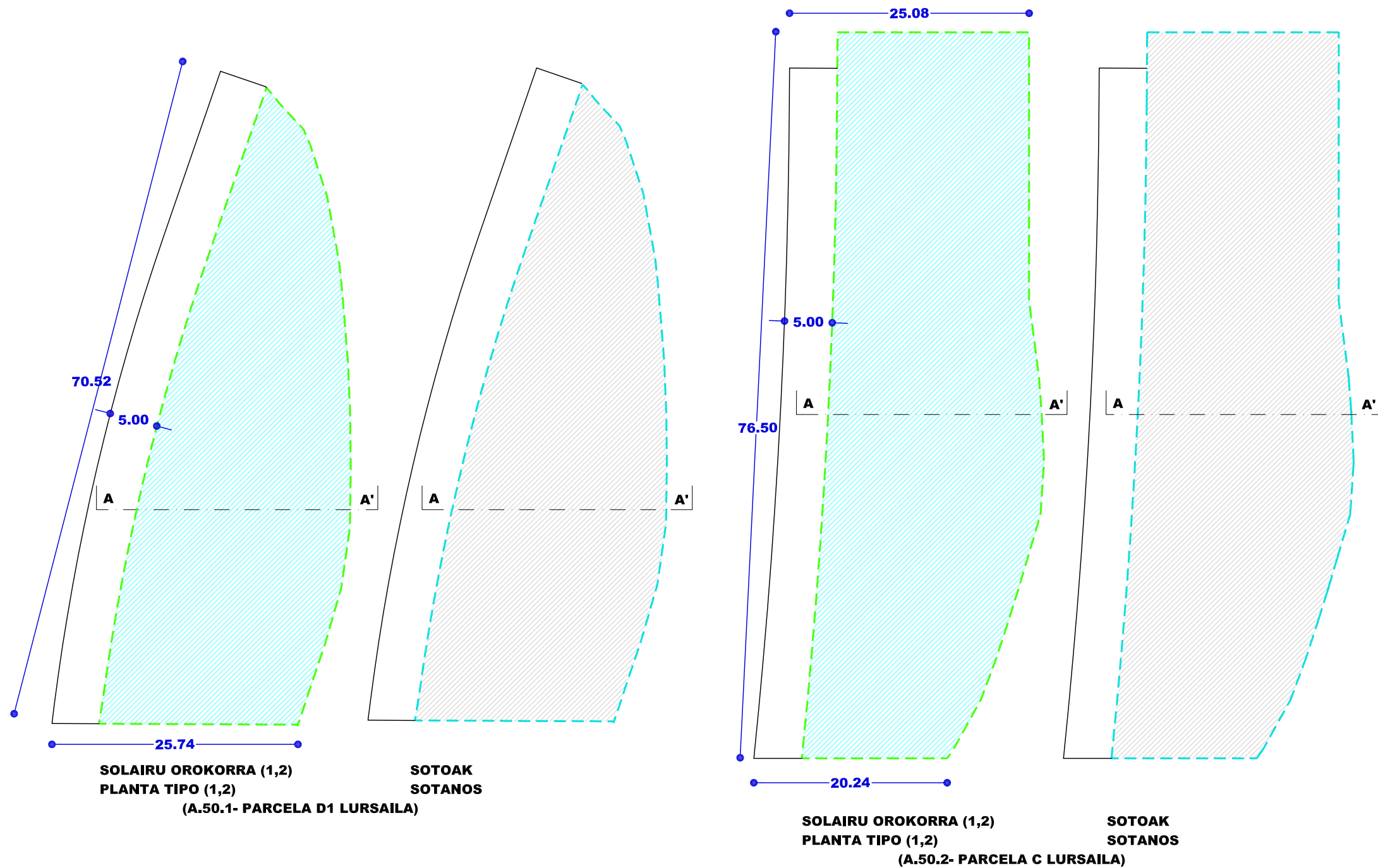
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A50** ÁREA URBANÍSTICA

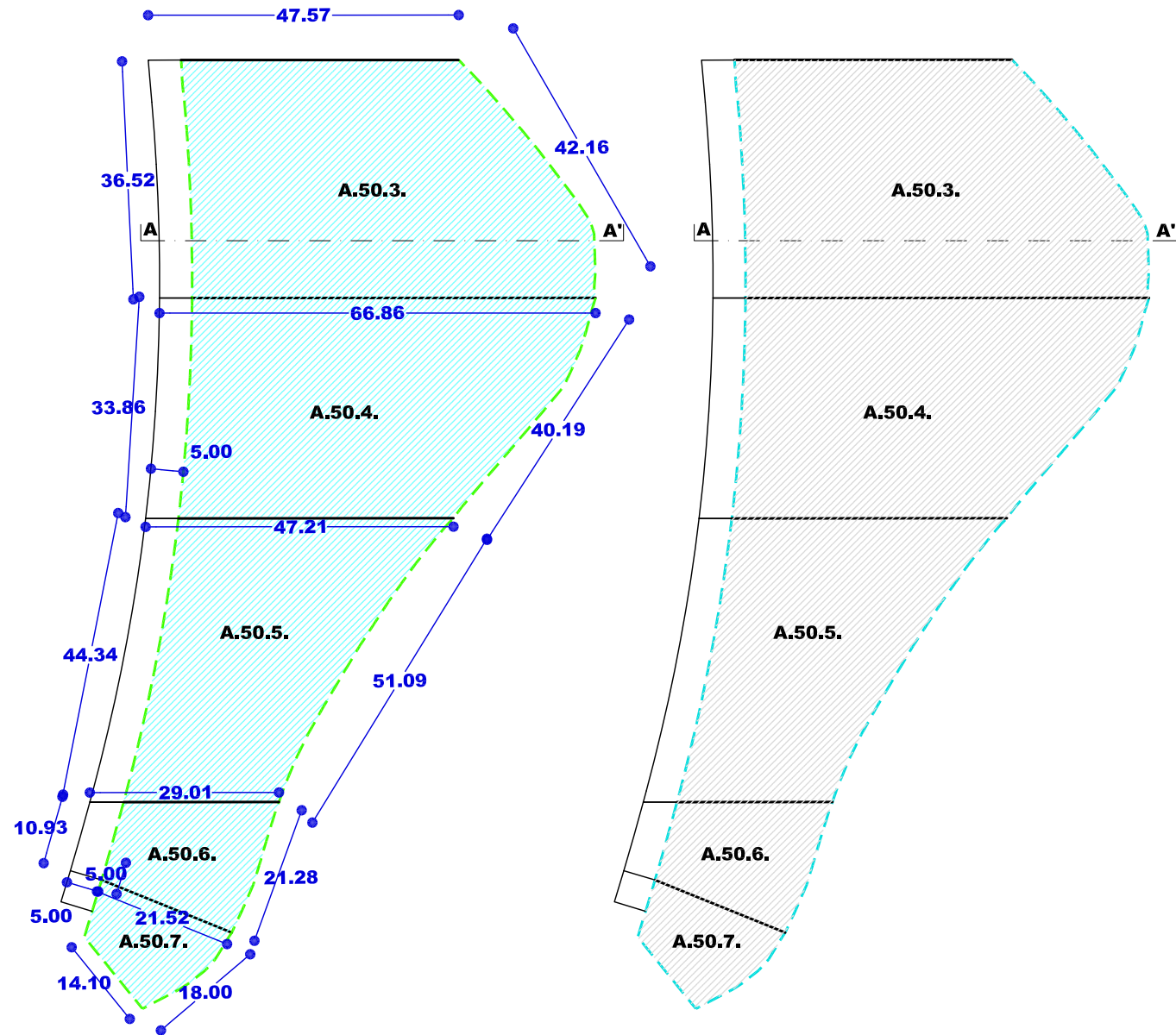
Orrl Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/2000 ESCALA
SABAI

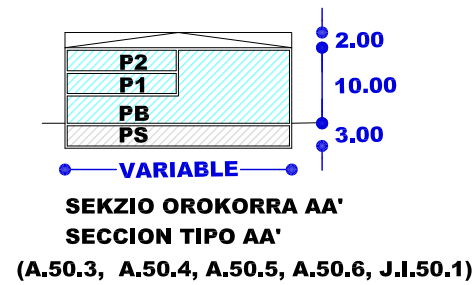


- Nahitoezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik — Alineación máxima Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik — Alineación máxima Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
- Sestragaineko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

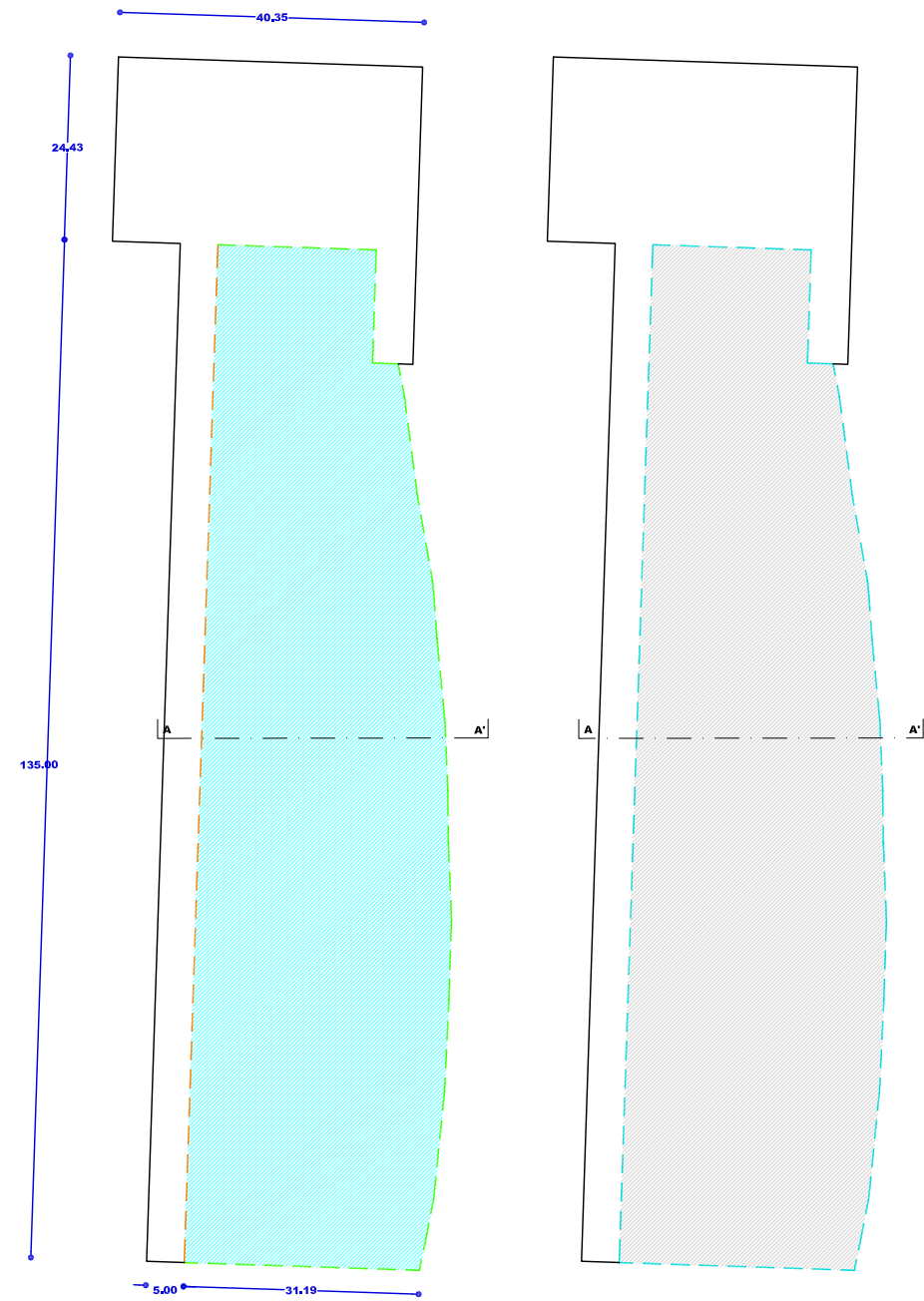


SOLAIRU OROKORRA (B,1,2)
PLANTA TIPO (B,1,2)
(A.50.3, A.50.4, A.50.5, A.50.6 PARCELAS B5, B4, B3, B2, B1 LURSAILAK)

SOTOA
SOTANO



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(A.50.3, A.50.4, A.50.5, A.50.6, J.I.50.1)



SOLAIRU OROKORRA (B,1,2)
PLANTA TIPO (B,1,2)
(A.50.3, A.50.4, A.50.5, A.50.6 PARCELAS B5, B4, B3, B2, B1 LURSAILAK)

SOTOA
SOTANO

- Nahitaezko lerrokadura — Alineación obligatoria
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra gainetik — Sobre rasante
- Gehieneko lerrokadura — Alineación máxima
- Sestra azpitik — Bajo rasante
- Partzelaren muga — Límite de parcela
- Gehieneko hegala — Vuelo máximo
- Mehelina — Medianera
- Sestragaineko eraikigarria — Edificable sobrerante
- 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 sobrerante
- Sotoen sarbidearen puntua — Punto de acceso a sótanos

EREMUAREN IZENA: S3.UGARTEMENDI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística S3. UGARTEMENDI
Azalera guztira: 12.689 m ²	Superficie total: 12.689 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa: S3 H.A aurreko plangintza orokorreko izen berdin duen eremuari dagokio, hala ere, sektore zaharren malda azpian, A7-Senpere- eta A31-Agauntza- hirigintza arearen ondoan, kokatzen den eremua bakarrik sailkatzerakoan, bere azalera %85 batean murriztu egin da. Udalerraren hegoaldean kokatzen den eremu bat da, Lazkao-ko udalerraren ondoan eta Beasaingo herri-gunetik aldentua, burdinbidea eta N-I errepidea tartean dagoelako. Txindoki Alkartasuna institutua zabaltzeko, GI-2120 errepideetik inguruetara sarbidea hobetzeko eta Beasainen dagoen babes publikoko etxebizitzaren eskariaren zati bati aurre egiteko, beharrezkoak diren lur egokiak edukitzen ditu.	Correspondencia y descripción: El A.U. S3 se corresponde con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, sin embargo su superficie se ha reducido en un 85% al clasificarse únicamente la parte inferior de la ladera del antiguo sector, colindante con las áreas urbanísticas A7-Senpere- y A31-Agauntza-. Situado al sur del término municipal junto al término municipal de Lazkao y separado del núcleo urbano de Beasain por el ferrocarril y la carretera N-I, comprende terrenos aptos para la ampliación del Instituto Txindoki Alkartasuna, para resolver los accesos desde la carretera GI-2120 y para cubrir una parte de la demanda de vivienda de protección pública en el municipio de Beasain.

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

- Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (S-3) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira, eremuko jarduketek ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke.

3. Helburuak:

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

desarrollos.

- Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (S-3) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.

3. Objetivos:

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Lurzoru Urbanizagarria Sektorizatua

2. Kalifikazio orokorra:

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

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

4 Orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

J.I.S3 jarduketaren eremuan (4 orri grafikoa), Plan Partzial (PP) bat eta Urbanizatzekeo Jarduketa Programa bat onartu beharko da. Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 9.485 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbanizable Sectorizado

2. Calificación global:

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

Deberá aprobarse un Plan Parcial (PP) y un Programa de Actuación Urbanizadora en el ámbito de la actuación J.I.S3 (Hoja gráfica 4). El plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 9.485 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	8.000	0	1.485	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	8.000	0	1.485	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 4.192 m²(s)

Bajo rasante*: 4.192 m²(t)

ERABILPENAK –m²(t)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	4.192	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	4.192	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones	ERABILPENAK -m ² (t)-				
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JEE	
J.I.S3	Gauzatutakoa ordezteko.	0	0	0	Materializada a sust.
	Proposatutako berria	8.000	4.192	1.485	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	8.000	4.192	1.485	Ordenado en actuación
	Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
USOS -m²(t)-					

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

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

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

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

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

Babes sozialeko etxebizitzaren soberakina, arauzko gutxienekoarekin alderatuta, etxebizitza-modalitate horretako beste eremu batzuen defizitak konpentsatzeko eta aurreko plangintza orokorreko etxebizitza babestuen eskaintzari eusteko erabiliko da.

Area honetan konpentsatu behako den, beste Hirigintza Areatik datozen babes sozialeko etxebizitzaren eraikigarritasuna, honako hau da:

- A10 HA-tik: 240 m²(t) babes sozialeko araubidean.
- A11 HA-tik: 100 m²(t) babes sozialeko araubidean.

Eta hau da etxebizitza-banaketa osoa:

BSE (Sektorekoa):	6.000 m ² (t)	(75%)
Kompentsatzeko:	340 m ² (t)	(4,25%)
Mantentzeko BSE:	1.660 m ² (t)	(15,75%)
Guztira:	8.000 m ² (t)	(100%)

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.

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

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

El exceso de vivienda de protección social con respecto al mínimo reglamentario se destinará a compensar los déficits de otras áreas en esta modalidad de vivienda y a mantener la oferta de vivienda protegida del anterior planeamiento general.

La compensación de edificabilidad de vivienda de protección social que debe preverse procedente de otras Áreas urbanísticas es la siguiente:

- Del Área A10: 240 m²(t) en régimen de protección social.
- Del Área A11: 100 m²(t) en régimen de protección social.

Siendo la distribución total de vivienda:

VPS (Del sector):	6.000 m ² (t)	(75%)
Para compensación:	340 m ² (t)	(4,25%)
Mantenimiento VPS:	1.660 m ² (t)	(15,75%)
Total:	8.000 m ² (t)	(100%)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatze xehatuaren baldintzak Sektoreko Plan Partzialak ezarriko duenari egokituko zaie. 2. Orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 3. Orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritako antolamendu zehatza orientatzeko moduan hartuko da.

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

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

Guztira 12.689 Total

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

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo que establezca el Plan Parcial del sector. La ordenación pormenorizada que se representa en las hojas gráficas 2 –estructura urbana- y 3 –parcelas privadas-, se considerará de manera orientativa.

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

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

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

Guztira 3.207 Total

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

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

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

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
3B/R3. J.I.50.1.	2.096	7.389	9.485	4.192	13.677
Guztira/ Total	2.096	7.389	9.485	4.192	13.677

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

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

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

3. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

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

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

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

Hegal horizontalerainoko altuera: 17,00 m.

Eraikinen altuera: 22,00 m.

4. Erabilerarako baldintza partikularrak

Bizitegirako eta merkataritzako erabilerak, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera.

Erabileren 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 BSEtan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,73	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68	Terciario, Comercial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60	Equipamiento colectivo privado	

5. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

J.I.50.1 jarduketak lurzoru urbanizabarrian integratutako jarduketaren izaera hartzen du non, Hirigintza Arearen mugaketa eta sketorearen mugaketa bat datoz.

Plan Partziala formulatzeko baldintzak:

- Epea: 4 urte
- Ekimena: Pribatua

Partzelatzeko araubidea: Plan Partzialak antolatuko duen arabera.

Jarduketa sistema: Plan Partzialak antolatuko duen arabera.

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

3. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

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

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

Altura al alero horizontal: 17,00 m.

Altura de la edificación: 22,00m.

4. Condiciones particulares de uso

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

5. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuación J.I.50.1., tiene la consideración de actuación integrada en suelo urbanizable sectorizado donde la delimitación del Área Urbanística y la del sector son coincidentes.

Condiciones para la formulación del Plan Parcial:

- Plazo: 4 años
- Iniciativa: Privada

Regimen de parcelación: Según determine el Plan Parcial

Sistema de actuación: Según determine el Plan Parcial

6. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Agautzaren ibilguari eragin diezaioketen jarduketetan babes-neurriak aplikatuko dira.

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

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

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

6. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

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

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

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

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

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

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

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

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

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

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

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

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

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

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

Estándar de aparcamiento resultante:

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

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

6. Número de aparcamientos por vivienda.

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

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

Eta etxebizitzako honako ratio hau ematen du:

Dando un ratio de aparcamientos por vivienda de:

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

Proposatutako jarduketek legeek araututako gutxienezko aparkaleku-zuzkidura izango dute.

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

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

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

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, deberá ser de al menos 1.930 m², para que resulte un estándar del:

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

Sektorearen azalera osoarekiko.

Con respecto a la superficie total del sector.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

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

Honako estandar hau lortzeko:

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

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

Para que resulte un estándar del:

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

Sestra gaineko eraikigarritasun guztirekiko.

Con respecto a la edificabilidad total prevista sobrerante.



**ANTOLAKUNTZA
EZ LOTESLEA**

- | | | |
|---|--|---|
| Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO) | | Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ) |
| Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela | | Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo |
| Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO) | | Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL) |
| Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra (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 | EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS |
|----------------------------|----------------------------------|
| KIROLARAKO | E-1 DEPORTIVO |
| ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA | E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO |
| ERLIGIOSOA | E-3 RELIGIOSO |
| HEZKUNTZARAKO | E-4 EDUCATIVO |
| KULTURAKO | E-5 CULTURAL |
| OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO | E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL |
| AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK | E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS |
| ZEHAZTU GABEKOAK | E-8 POR DETERMINAR |
| ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK | E-9 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES |
| HILERRIA | E-10 CEMENTERIO |

- EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

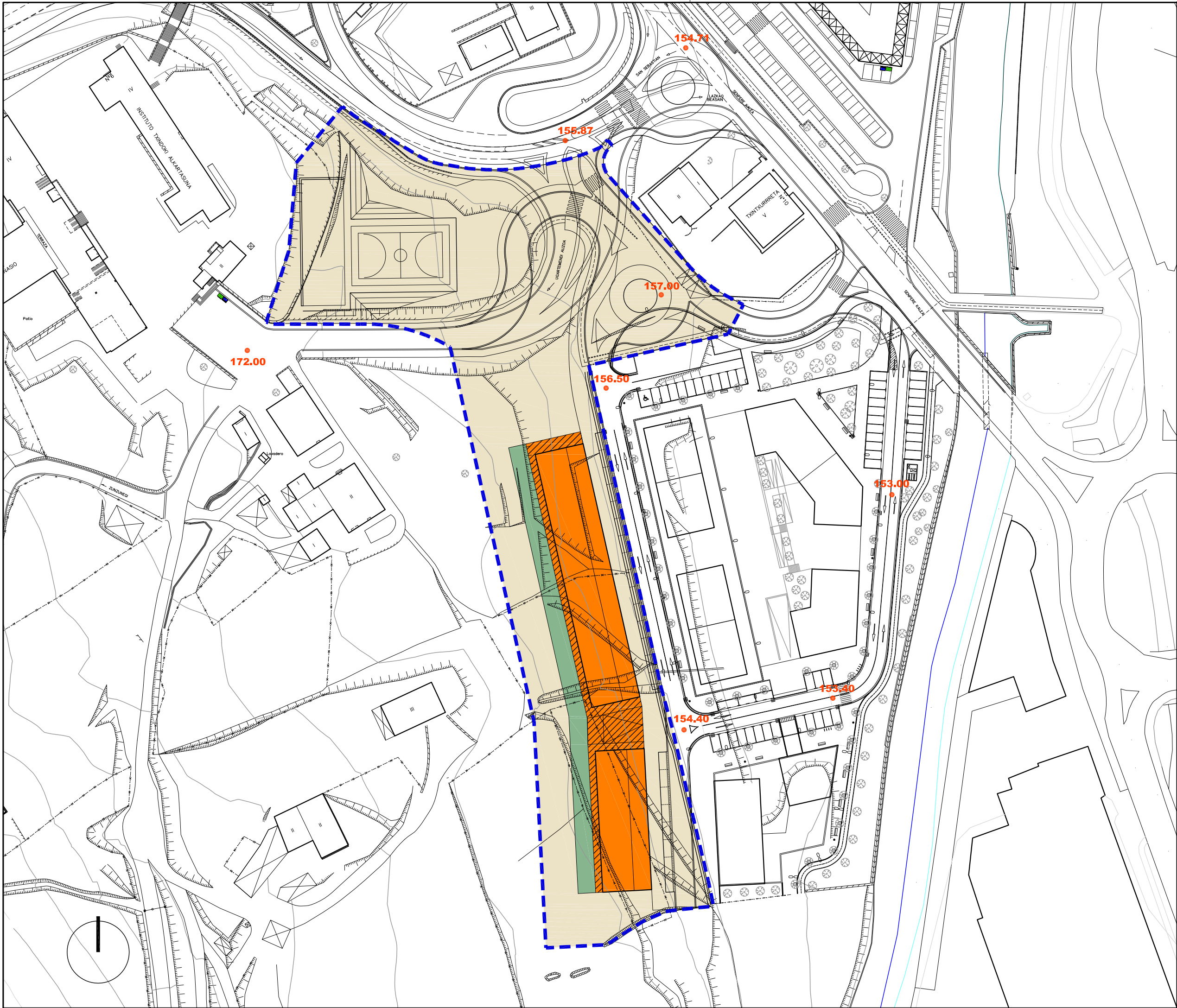
SEKTOREA S3 SECTOR

Orrl Grafikoa 2 Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



ANTOLAKUNTZA
EZ LOTESLEA

ORDENACIÓN
NO VINCULANTE

- | | |
|---|--|
| Aldi 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) |
| Gorapen Txikiko Bizitegirako (4B) | Residencial de Bajo Desarrollo (R4) |
| Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1E) | Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1) |
| Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2E) | Actividades Económicas entre Medianeras (AE2) |
| Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3E) | Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3) |
| Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4E) | Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4) |
| Atxikitako Partzela Ez eraikigarria | Parcela adscrita No edificable |
| Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua | Suelo de Uso y Dominio Público |
| Ekipamendu Kolektibo 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
- GEHIENNEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA
- KOTAK — 16.60 — COTAS
- SESTRA NAGUSIAK • 250.00 PRINCIPALES RASANTES

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



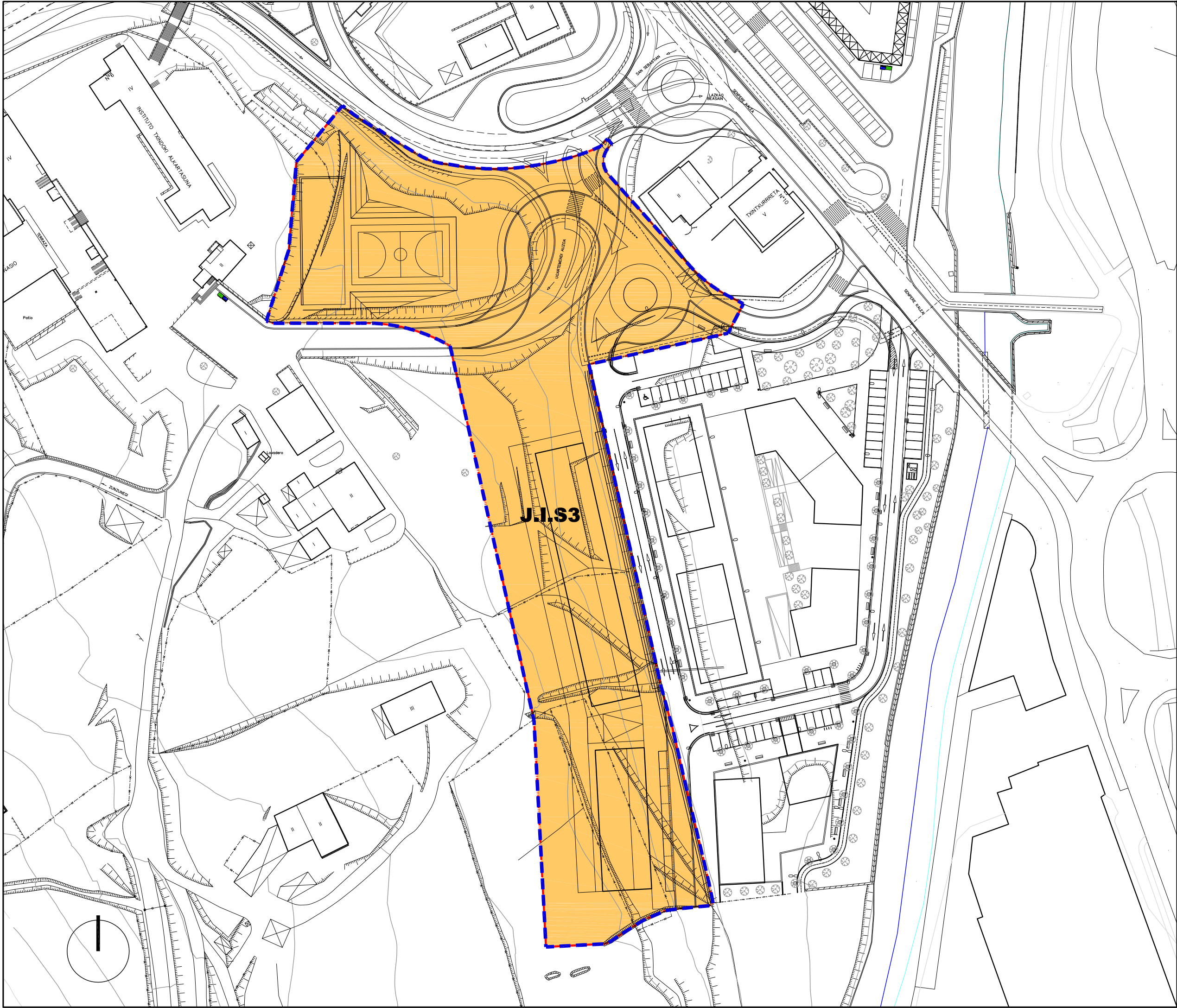
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

SEKTOREA **S3** SECTOR

Orrl Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA



ANTOLAKUNTZA
EZ LOTESLEA

ORDENACIÓN
NO VINCULANTE

Jarduketa Integratuak
(J.I.1.1.)



Actuaciones Integradas
(J.I.1.1.)

Jarduketaren
Izendapena

Z.1.8

Denominación de
la Actuación

Jarduketaren
Mugaketa



Límite de la
Actuación

EREMUAREN
MUGAKETA



DELIMITACION
del AMBITO



HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

SEKTOREA **S3** SECTOR

Orri Grafikoa **4** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

