



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 ezker aldeko 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 libre behar duten jarduera ekonomikoetarako lursailak lortzea. - Urez hornitzeko sareko ponpaketa-estazioaren kokapena sendotzea, zerbitzuan dagoen bitartean. - Aireko lineen zortasun-eremuaren azpian eraikitzea saihestea. - Eremuaren eta GI-2632 eskualdeko errepidearen arteko lotunea, industrialde 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 Eztanda 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. - Eztandako ibaiertzeko haltzadiak babestuko dira, bereziak direlako, bai eta	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 Eztanda 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. - Se protegerán las alisedas ribereñas del Eztanda, por su singularidad, así como por

- ibaietako ekosistemei eta habitatei ematen dizkieten zerbitzuengatik ere.
- Bisoi europarra babesteko neurriak hartuko dira, Eztanda Ori ibairako korridore gisa duen garrantziagatik.
- Ibaiarekin mugakideak diren jarduketan EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze LAParen F3 epigrafean ezarritako atzerapenak errespetatuko dira, araudi partikularra honen III-4 atalean zehazten direnak.

3. Helburuak:

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

los servicios que aportan a los ecosistemas y hábitats fluviales.

- Se tomarán medidas para la protección del visón europeo por la importancia del Eztanda como corredor hacia el río Oria.

En las actuaciones colindantes con el cauce del río se respetarán los retiros establecidos en el epígrafe F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV que se concretan en el apartado III-4 de esta ordenanza particular.

3. Objetivos:

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

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

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

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 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 elektrikoaren organo titularren aldeko txostena beharko da.

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 4.480 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

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

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

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

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

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 4.480 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

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

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 1.954 m²(s)

Bajo rasante*: 1.954 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Merkataritza	3gr. Sek.	Industrial	Osag. JEE	
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. AEEE	

USOS -m²(t)-

* Atal honetan adierazitakoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa 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, hasta la correspondiente a dos plantas de sótano.

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jarduera isolatuan.

Edificabilidad urbanística en las actuación aislada propuesta.

Jarduerak/

Actuaciones

		ERABILPENAK -m ² (s)-			
		Etxebizitza	Merkataritza	Industrial	Osag. JJEE
J.I.48.1	Finkatua	0		0	0
	Proposatutako berria	0		4.480	1.954
	Jardueran antolatutakoa	0		4.480	1.954
		Vivienda	Comercial	Industrial	Aux. AAEE
		USOS -m ² (t)-			

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

Bereziki, III.1 epigrafean adierazitako jarduketetan, era berezitan dauden saneamendu-zerbitzu publiko saretan txertatu beharko dute saneamendu-soluzioa.

Urbanizazio-jarduketa guztiak, hirigintza-araudi orokorraren 25 artikuluan eta Plan Hidrologikoaren 48 artikuluan, edo azken hau ordeztzen duen araudian ezarritakoaren arabera drainatuko dira.

Hiri- edo industria-drainadurako azpiegituren bidez biltzen diren eta jabari publiko hidraulikoa kutsa dezaketen euri-urak hondakin urak dira, eta dagokion administrazio hidraulikoaren aurrean baimentzeko prozedura bete beharko dute. Bertan, bildutako uren bolumena jatorrian murrizteko prebentzio-neurriak hartuko dira kontuan, eta ondorioz, ingurune hartzailera isurtzen den karga kutsatzailea ere bai.

J.I.48.1. jarduketak, jabari publiko hidraulikoko eremuei edo ibilgailuen 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.

En particular las actuaciones señaladas en el epígrafe III.1 siguiente, deberán incorporar la solución al saneamiento a los servicios públicos de saneamiento existentes de manera separativa.

El drenaje de todas las actuaciones de urbanización se efectuará según lo establecido en art. 25 de la normativa urbanística general y del art. 48 del Plan Hidrológico o normativa que lo sustituya.

Las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, son aguas residuales que deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Administración Hidráulica. En ella se tendrán en cuenta las medidas preventivas de reducción en origen del volumen de aguas recogidas y, en consecuencia, de la carga contaminante que se vierte al medio receptor.

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:

Hala ere, "landa-lurzoruaren" oinarritzko egoeratzat hartuko dira Plan Hidrologikoa aplikatzeko ondorioetarako.

Azalera: 23.198 m²

2. Kalifikazio xehatua.

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

3 orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- adierazten den eremuko zonakatzeko xehatua orientatzeko moduan aurkeztu da. 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 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)	2.526	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE en parcela aislada (AE1)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	7.485	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 23.198 Total

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

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

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

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

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

Eztanda ibaiaren ibilguarekin mugakidea den eraikuntzak gutxienez 12 metroko distantzia ibilguari errespetatu beharko du.

Eremuan egin beharreko eraikuntzan, profil orientagarri bat ezartzen da, Plan Bereziaren zehaztu eta justifikatuko dena, betiere honako

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Todo el ámbito es suelo urbano no consolidado:

No obstante se entenderán en situación básica de "suelo rural" a los efectos de aplicación del Plan Hidrológico.

Superficie: 23.198 m²

2. Calificación pormenorizada.

El PEOU a redactar fijará la ordenación pormenorizada del Área,

Las condiciones de zonificación pormenorizada representadas en las hojas gráficas 3 – Estructura urbana- y 4 – parcelas privadas- se representan de manera orientativa. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

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

El Plan Especial de Ordenación Urbana determinará la distribución de la edificabilidad sobre rasante 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 superarán los límites totales sobre rasante, siendo los demás señalados orientativos:

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).

La edificación colindante con el cauce del Eztanda deberá respetar una distancia mínima de 12 metros al cauce.

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

parametro hauek gainditzen badira:

Perfil orientagarria: 2PS+PB+I

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,00 m.

Eraikinen altuera: 12,00 m.

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

Industria erabilera, dagokion araudian zehaztutako baldintzen arabera..

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.48.1

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 13.000 m²

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia
- Ekimena: Publikoa.

Hirigintza araudi orokorraren 17 artikuluan adierazitakoaren arabera, Trenbide Azpiegituren administratzailearen alde zureko baimena izan beharko da, kasu honetan abiadura handiko lineie dagokionarena.

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.

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

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

siguientes parámetros:

Perfil orientativo: 2PS+PB+I .

Altura al alero horizontal: 10,00 m.

Altura de la edificación: 12,00 m.

5. Condiciones particulares de uso

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

23.198

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

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 5 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Superficie estimada a urbanizar: 13.000 m²

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

De acuerdo a lo señalado en el artículo 17 de la normativa urbanística general se requerirá la autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias, en este caso el correspondiente a las líneas de alta velocidad.

Régimen 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 Ittola 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 Eztanda y la regata Salsamendi.
- Protección del Visón europeo.
- Necesidad de un Plan de Restauración

planaren beharra.

Honez gain, J.I.48.1 jarduketak neurri konpentsagarria gisa Eztanda ibaia A48 area osoan eta A36 arearen sarreran dagoen biribilguneko Arriaran errekararen gunea naturalizatzea kontuan hartuko dute. Ibaiaren garbiketa egingo da eta ingeniari-tza naturalistiko teknikak aplikatuko dira (bioingeniaritza). Landareztatzean eta landaredia lehengoratzean, kontuan hartuko dira bai ekologia- eta paisaia-koherentziaren irizpideak (ahal dela, lurraldean arrakasta izateko probabilitatea duten zuhaitz-, zuhaixka-, sastraka- eta belar-espezie autoktonoak), bai funtzionaltasunaren irizpideak. Eremu biogeografiko horretarako egokiak diren espezie autoktono hauek proposatzen dira: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. Ibai-ibilguen ertzetan: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, besteak beste

Ambiental y paisajística.

La actuación J.I.48.1 incluirá, además, como medida compensatoria la naturalización del Eztanda en todo el área A48 y la zona de la regata de Arriaran de la rotonda situada a la entrada del área A36. Se procederá a su limpieza y se aplicarán técnicas de ingeniería naturalística (bioingeniería). En la revegetación y restauración vegetal se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el territorio) como de funcionalidad. Se propone las siguientes especies autóctonas, adecuadas para esta área biogeográfica: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. En las márgenes de los cursos fluviales: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, entre otras posibles.

IV BESTELAKOAK.

1. Etxebizitza kopurua.

Arean daudenak:
Jarduketan suntsitzeko etxebizitzak:
Proposatutako etxebizitza berriak:
Eremuko etxebizitza kopurua:

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

0 Existentes en el Área:
0 Viviendas a derribar en actuaciones
0 Viviendas nuevas propuestas
0 Total de viviendas en el Área

2. JJ.EE.-rako eraikinek bete dutena. (*)

$$\frac{(2.526 + 7.485) \times 100}{23.068} = 43,40\%$$

2. Ocupación de la edificación para AA.EE. (*)

3. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{4.480}{23.068} = 0,19m^2(t)/m^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.

4. Aparkaleku-plaza kopurua.

HAPB-ak lurzati pribatuetan aparkalekuko gutxienezko zuzkidura bat antolatuko du, lurzati pribatuetan, sotoan edo azaleran, gaineko eraikigarritasunaren 100 m²-ko plaza bateko estandarra edo lurzati pribatuaren 100 m²-ko plaza bateko estandarra bete ahal izateko.

4. Número de aparcamientos.

El PEOU, ordenará al menos una dotación de plazas de aparcamiento, bien en parcelas privadas, en sótano o en superficie, para cumplir con el estándar de 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad sobre rasante o por cada 100 m² de parcela privada.

5. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, gutxienez 362 m²koa da izan beharko da, ondoriozko estandar hau lortzeko:

$$\frac{1.392}{23.198} = 6,00\%$$

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

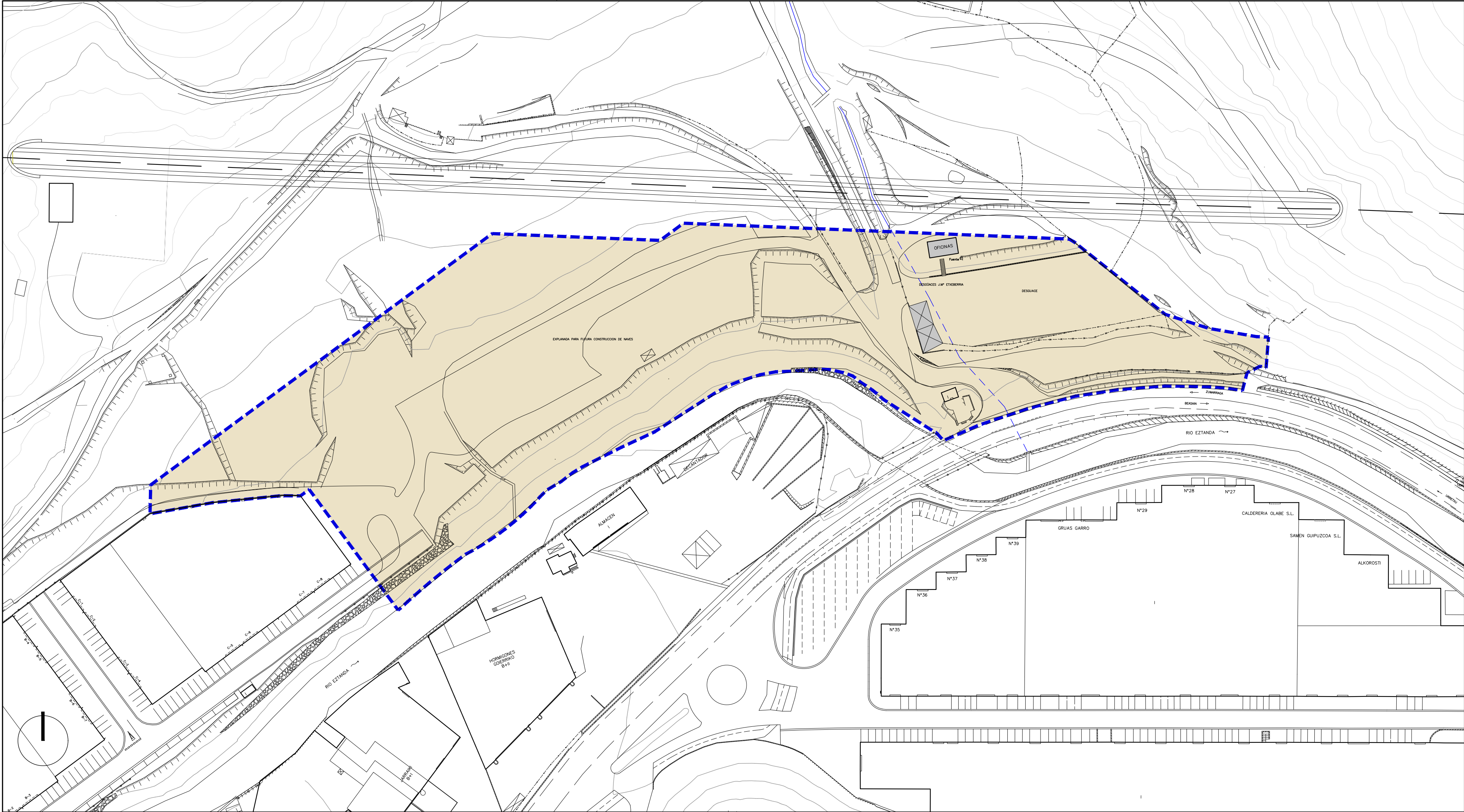
La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, deberá ser de al menos 1.392 m², para que resulte un estándar del:

Eremuaren azalera osoarekiko.

Con respecto a la superficie total del Área.

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

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



- | | |
|---|---|
| Hirigintza-Arean
barne hartutako Azalera | Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector |
| Plangintzaren
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 **A48** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

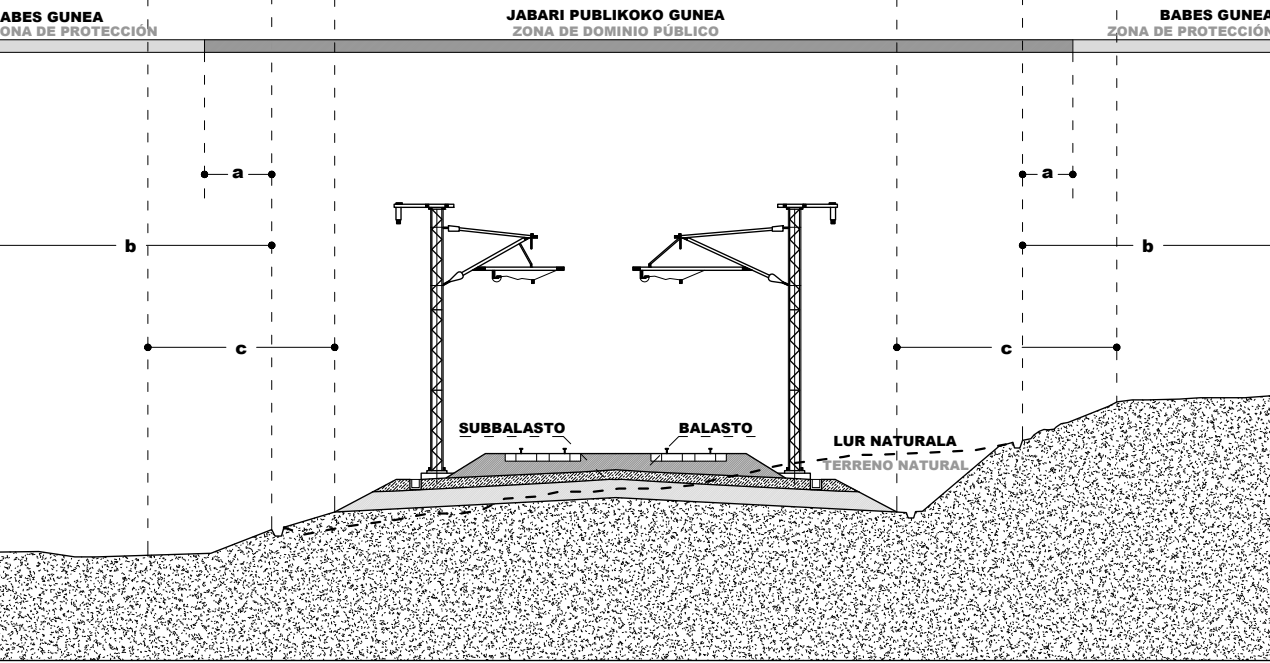
EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA

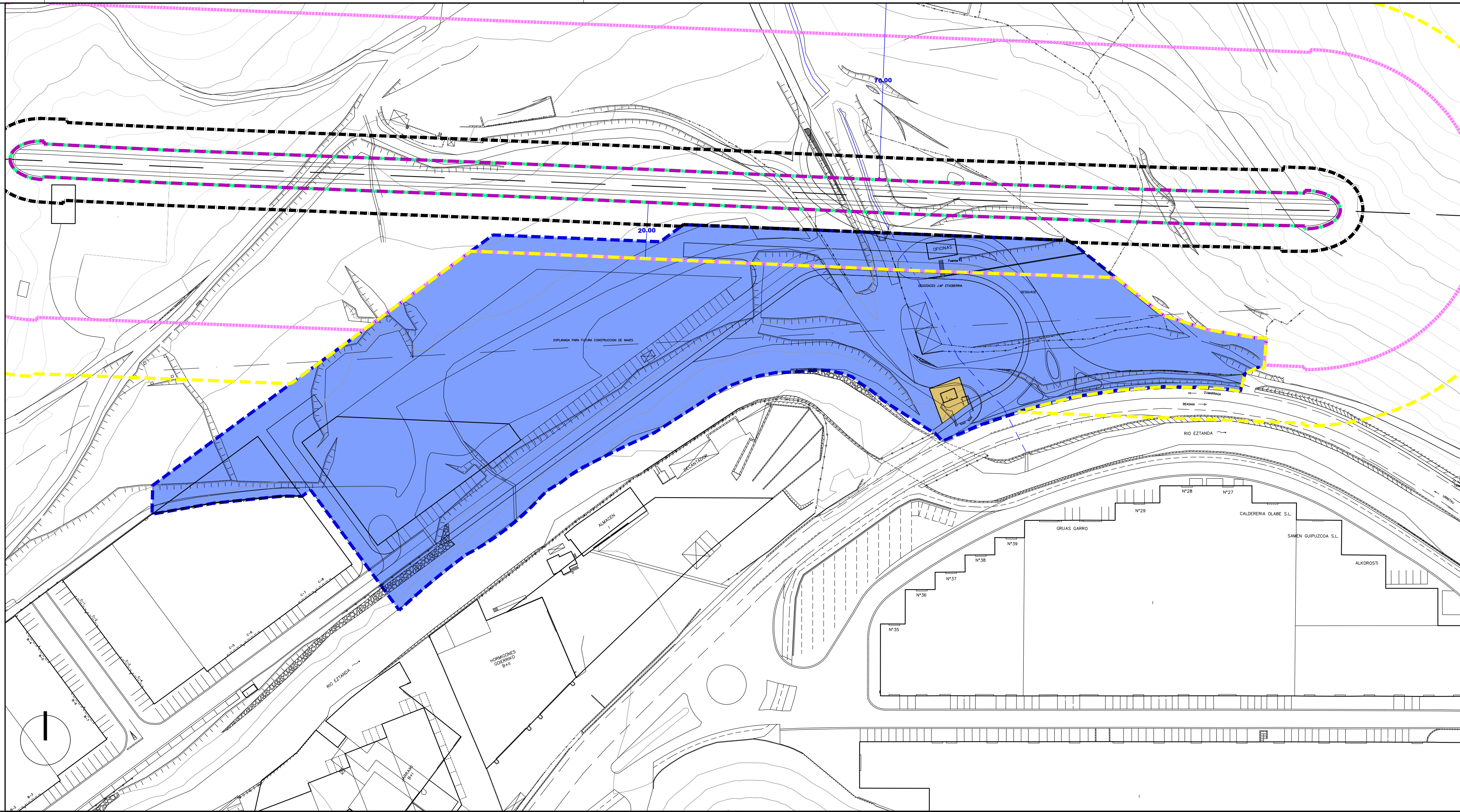
TRENBIDE BABESAK. OINEAN BALIOZTATUTAKO MARRAK
PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL. LÍNEAS ESTIMADAS EN PLANTA

- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- ERAKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN
- JABARI PUBLIKOKO GUNEA
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

- ERAKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ERAKITZEKO MUGA-LEKROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



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



- ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL
- Aldi zaharreko etxebizitzarako lurzorua (E-1) Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Etxadi blokeko etxebizitzarako lurzorua (E-2) Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
- Bloke lineal/isolatu etxebizitzarako lurzorua (E-3) Zona residencial en bloque lineal-aislado (R-3)
- Trinkotasun txiki etxebizitzarako lurzorua (E-4) Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

- JARDUERA EKONOMIKAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Lur zati isolatuko jarduerak ekonomiko etekitsuentzako lurzorua (J.E-1) Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Banaketak hornien arteko jarduerak etekitsuentzako lurzorua (J.E-2) Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
- Jarduerak ekonomikoentzako lurzorua askotariko zerbitzuak (J.E-3) Zona de actividades económicas servicios diversos (A.E-3)
- Jarduerak ekonomiko lurzorua azalera handiko merkatuak (J.E-4) Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)

- SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES
- Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.) Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
- Espazio librearen sistema orokorra (E.L.S.O.) Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
- Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.) Sistema general de red vial (S.G.R.V.)
- Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.) Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
- Ibai ibilguen sist. orokorra (I.S.O.) Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACIÓN del ÁMBITO

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

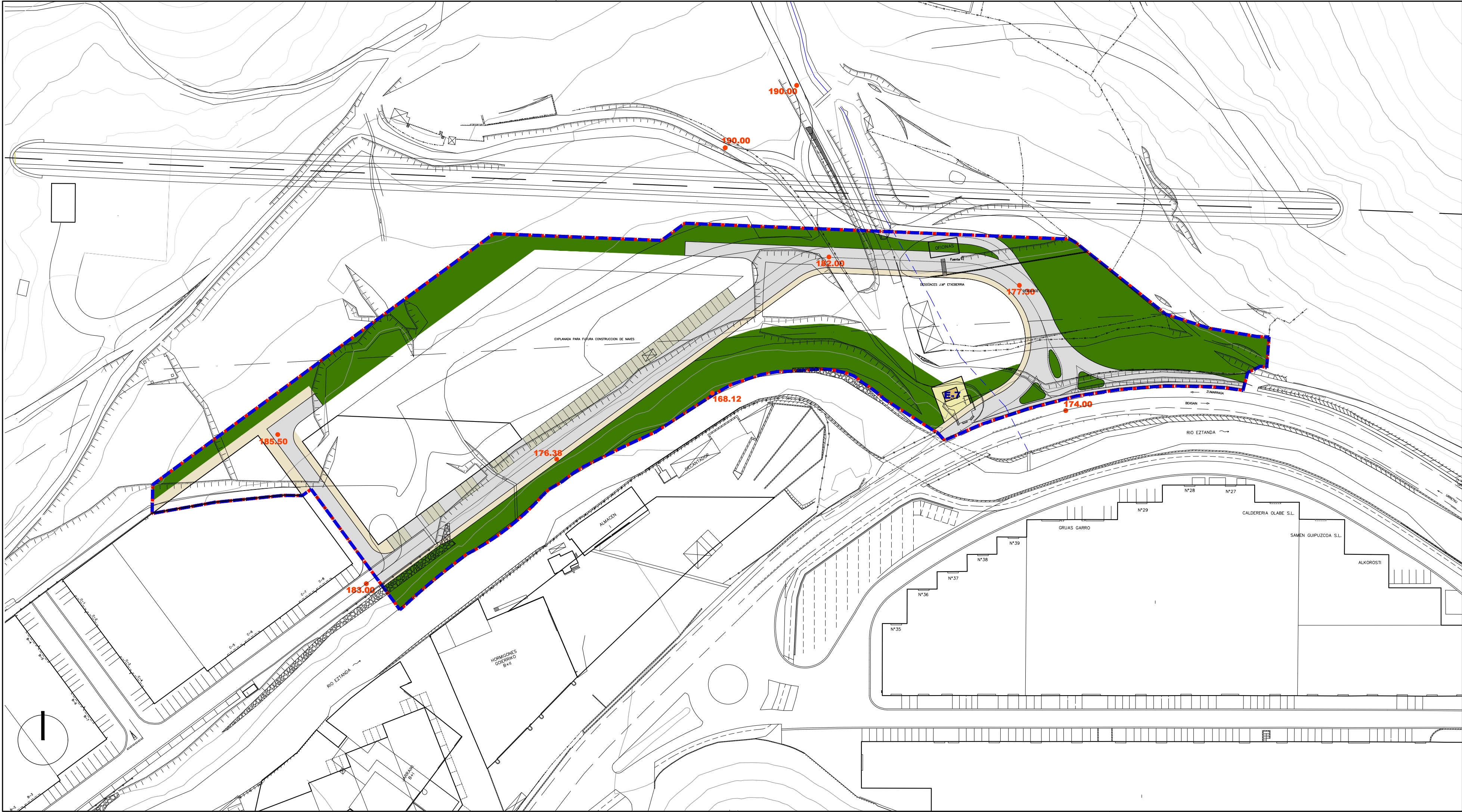
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A48** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA, BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitu (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikituak partze

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitu (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SSEL)

Ibai-Ibiliquen Sistema Orokorri (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sare

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitu

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sare

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espalioak

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

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERELIGIOSOA

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

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

Orri Grafikoa

3

Hoja Gráfica

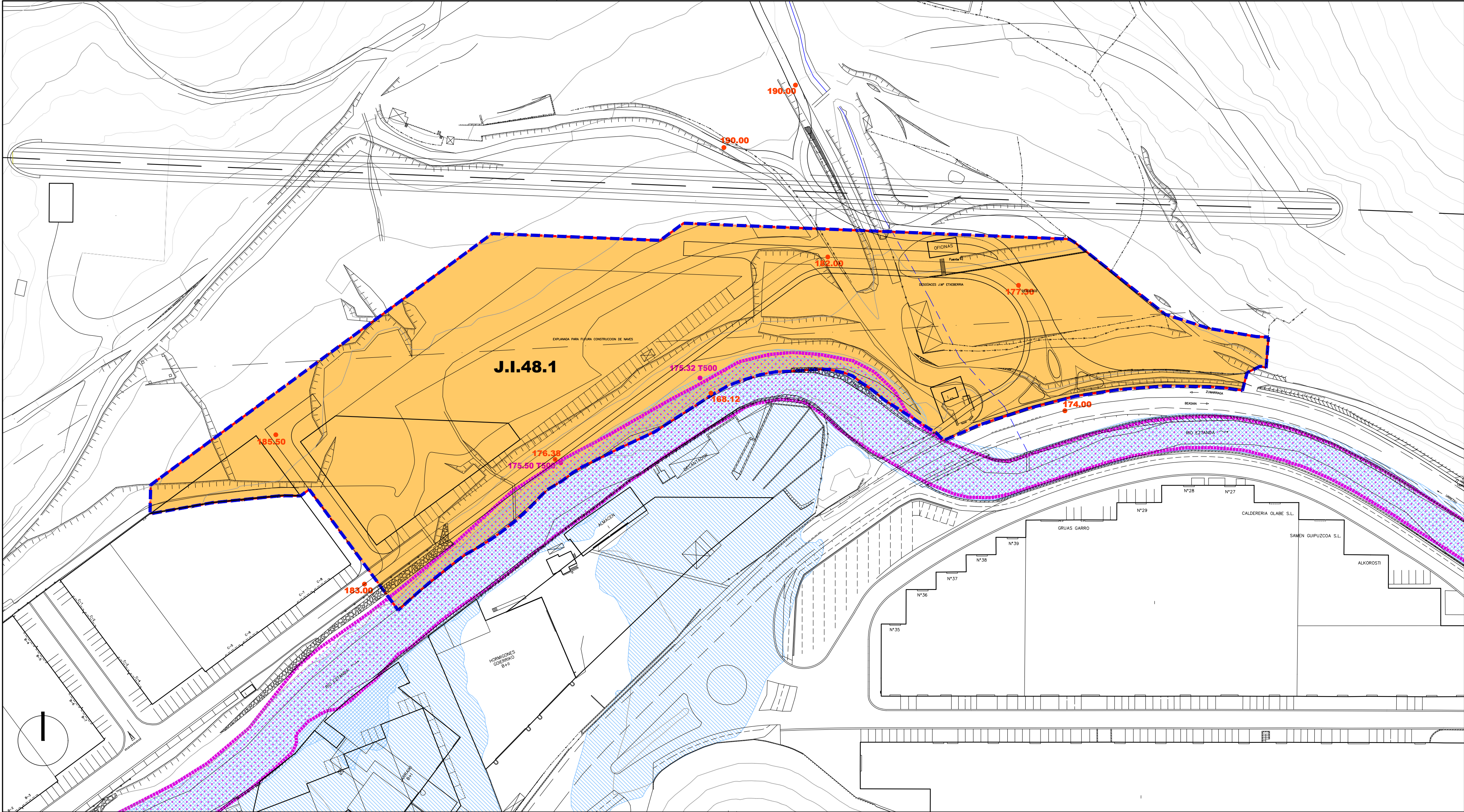
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

ESKALA

1/1000

ESCALA



URPEAN GERA DAITEZKEEN AREAK
ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES

500 URTEKO ITZULKETA-EPEALDIA
500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

100 URTEKO ITZULKETA-EPEALDIA
100 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

LEHENTASUNEZKO FLUXU-ZONEN MUGAPENA
DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE FLUJO PREFERENTE

T100
T500
Uholde-arriskuaren kota
Cota de inundabilidad

Jarduketa Isolatutak (A.1.1.)
Actuaciones Aisladas (A.1.1.)

Jarduketa Integratutak (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
Denominación de la Actuación

Jarduketaren Mugaketa
Límite de la Actuación

Finkatutako Hirir-Lurzoraren Gainerakoa
Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO

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

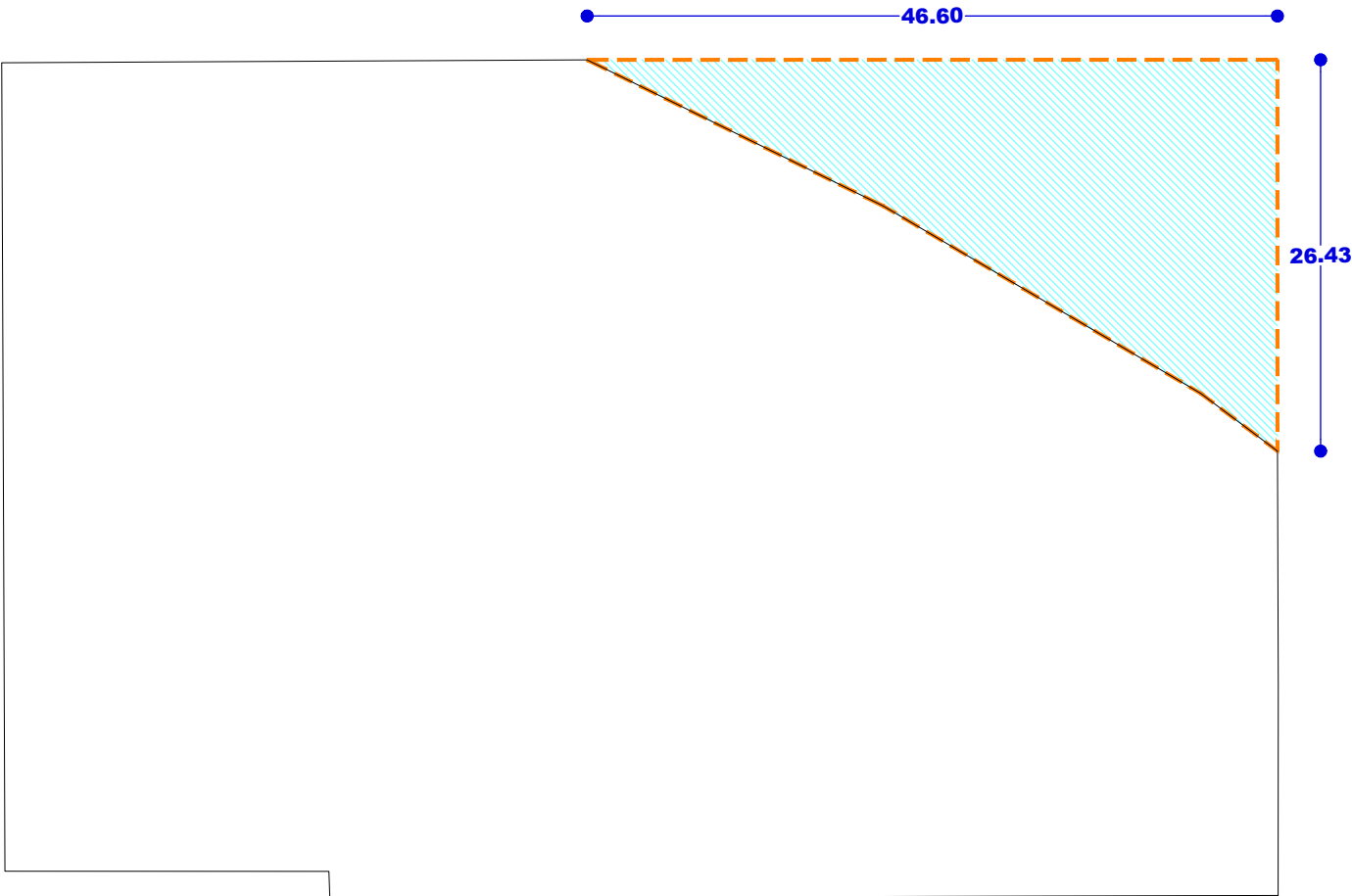
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A48 ÁREA URBANÍSTICA

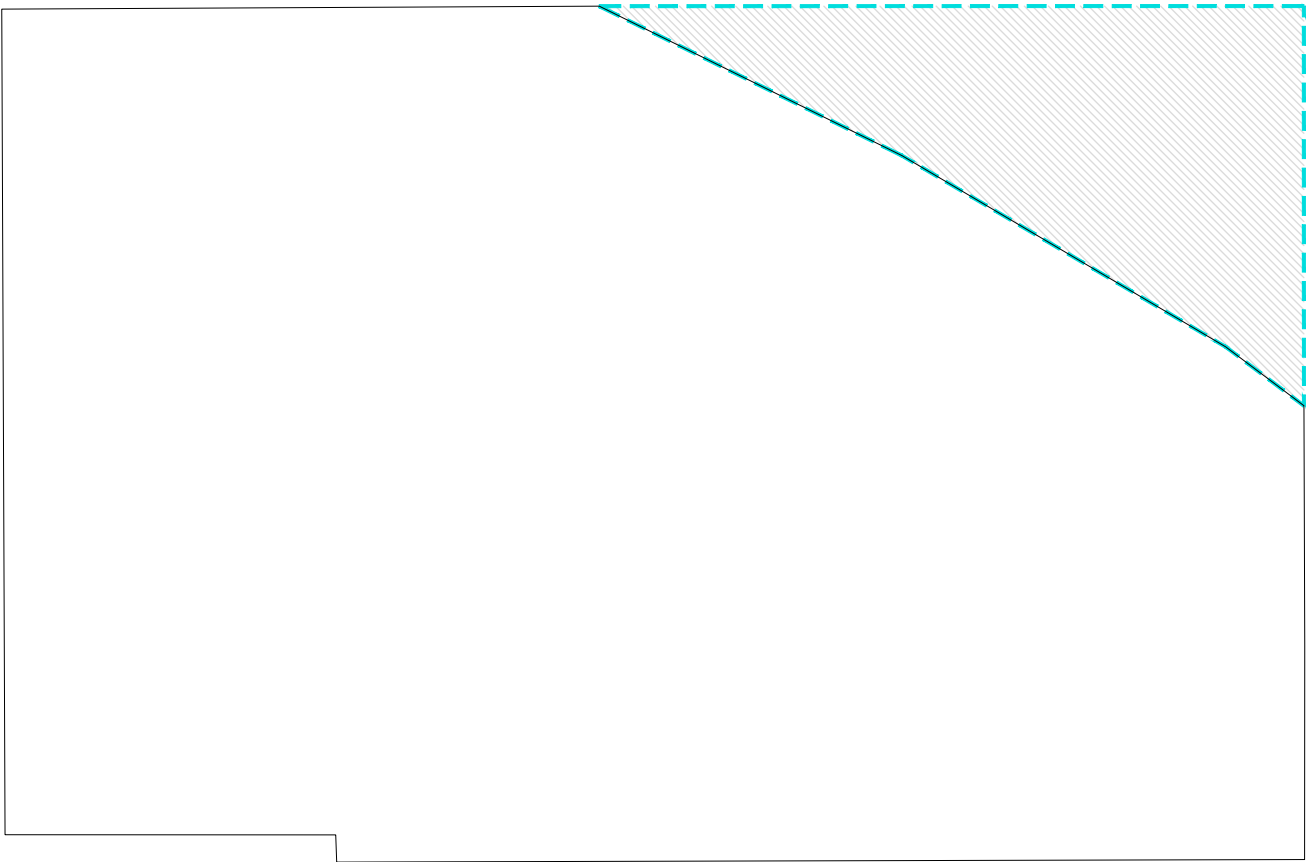
Orri Grafikoa 5 Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

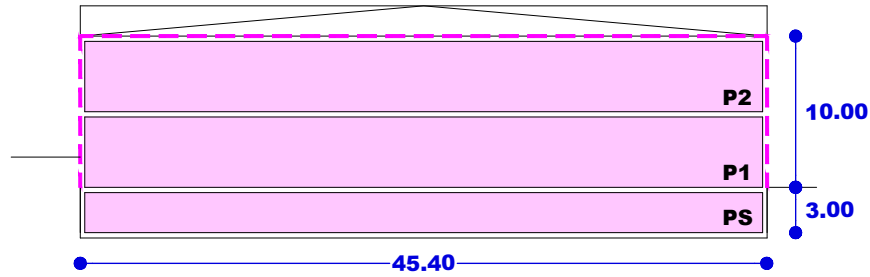
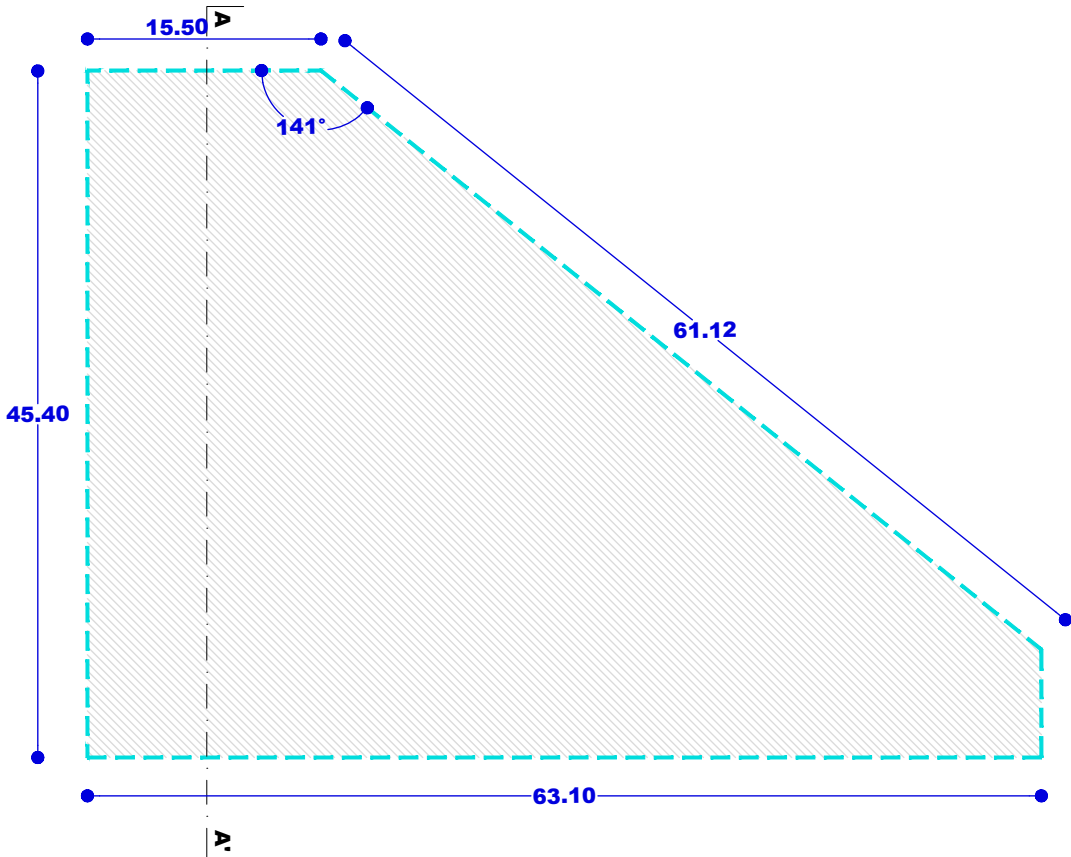
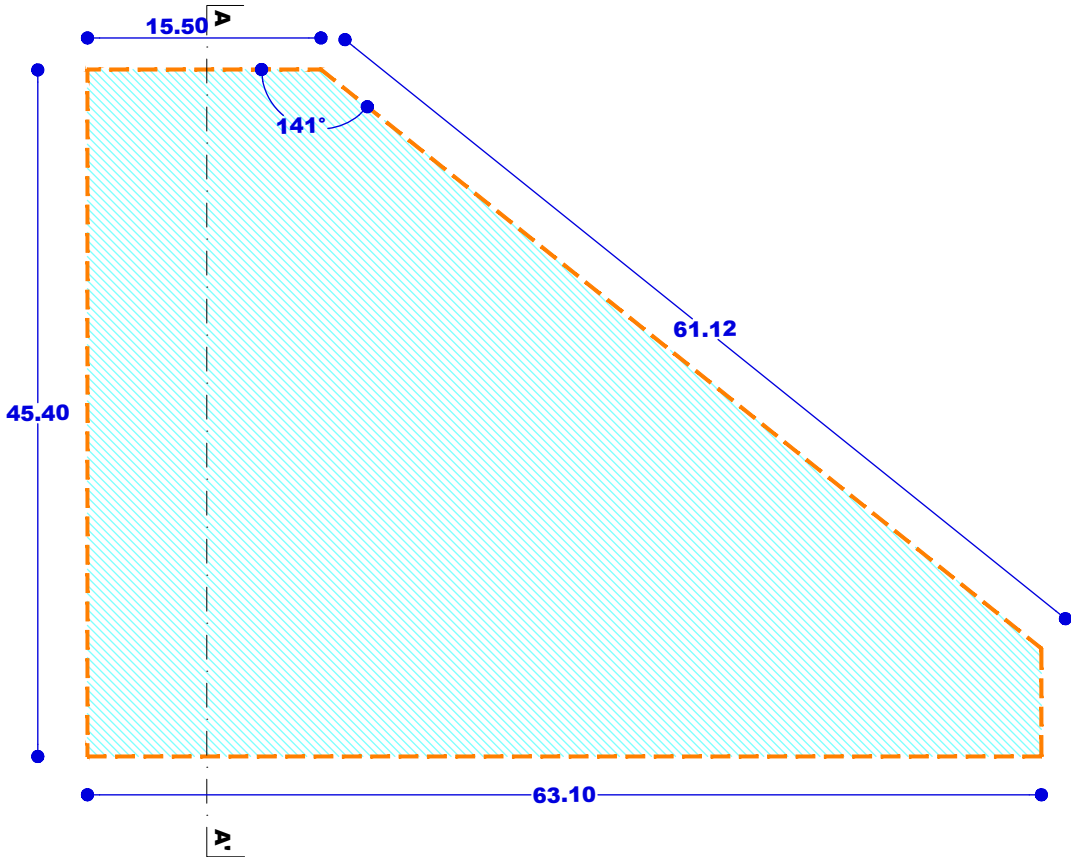
ESKALA 1/1000 ESCALA



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



SOTOAK
SOTANOS



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

Etxebizitza-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de vivienda
Industria-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de industria
Garaje eta erabilpen lagungarriak baimenduta		Uso autorizado de garaje y usos auxiliares
Hirugarren sektoreko erabilpena baimenduta		Uso autorizado terciario
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Gehienezko lerrokadura Sestra gainetik		Alineación máxima Sobre rasante
Gehienezko lerrokadura Sestra azpitik		Alineación máxima Bajo rasante
Partzelaren muga		Límite de parcela
Gehienezko hegala		Vuelo máximo
Mehelina		Medianera
Sestragaineko eraikigarria		Edificable sobrerasante
Sestrazpiko eraikigarria		Edificable bajarasante
Erabiltzeko pasatzeko eta abarrek zortasunak		Servidumbres de uso, paso, etc.
Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua		Punto de medición de la altura sobrerasante
Sotoen sarbidearen puntua		Punto de acceso a sótanos